



## Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta\*

Lyanza Salawati,<sup>1</sup> Abdul Manan,<sup>2</sup> Dhody A.R Widjajaatmadja<sup>3</sup>

Universitas Jayabaya Jakarta



[10.15408/sjsbs.v9i3.25884](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i3.25884)

### Abstract

A Land Deed Registrar (PPAT) is only authorized to check the formal correctness of the identity of the parties such as the Identity Card (KTP) and the legal basis for the actions of the parties. They are not required to check the material truth of the identities of the parties because in the deed they made, the PPAT only included the information or the wishes of the parties presented to them. The method used in this research is the normative legal research method or the library legal research method, which is the method or method used in legal research which is carried out by reviewing materials derived from the literature supported by empirical data through interviews with relevant practitioners. This study uses the juridical-normative method, namely examining legal rules or regulations as a building system related to a legal event. The results of the study state that in practice, although the introduction is mandatory, there are still many legal problems with PPAT deeds caused by identities such as fake Identity Cards (KTP), fake signatures, documents, letters or false statements which then cause harm to other parties.

**Keywords:** Legal Consequences; Land Titles Registrar; sue

### Abstrak

Seorang Pejabat Pencatat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan dasar hukum tindakan para pihak. Mereka tidak diharuskan untuk memeriksa kebenaran materiil dari identitas para pihak karena dalam akta yang dibuatnya, PPAT hanya memasukkan keterangan atau kehendak para penghadap yang disampaikan kepadanya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan yang berasal dari literature yang didukung dengan data empiris melalui wawancara dari praktisi yang terkait. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif yaitu meneliti kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Hasil penelitian menyatakan bahwa pada praktiknya meskipun pengenalan wajib dilakukan, namun masih terdapat banyak permasalahan hukum akta PPAT yang disebabkan adanya identitas seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) palsu, Tanda tangan palsu, dokumen, surat atau keterangan palsu yang kemudian menyebabkan kerugian bagi pihak lain.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Gugat

---

\* Received: February 12, 2022, Revision: February 25, 2022, Published: April 17, 2022.

<sup>1</sup> **Lyanza Salawati** adalah mahasiswa Magister Hukum Universitas Jayabaya Jakarta.

<sup>2</sup> **Abdul Manan** adalah Guru Besar Ilmu Hukum Prodi Magister Hukum Universitas Jayabaya Jakarta.

<sup>3</sup> **Dhody A.R Widjajaatmadja** adalah Dosen Ilmu Hukum Prodi Magister Hukum Universitas Jayabaya Jakarta.

## A. PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA maka tercipta suatu kesatuan hukum dalam hukum Agraria di Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan “Untuk menjamin kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.”<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.<sup>5</sup> Adanya pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.<sup>6</sup>

Dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk membantu melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.<sup>7</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.<sup>8</sup> Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting, dengan adanya akta akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.<sup>9</sup>

Pada prinsipnya tidak semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh perorangan maupun badan hukum dituangkan dalam bentuk akta PPAT, namun secara yuridis telah ditentukan jenis-jenis perbuatan hukum yang boleh dituangkan dalam akta PPAT.<sup>10</sup> Dalam ketentuan ini, dalam Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun

---

<sup>4</sup>Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Cet. 41, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hlm. 521.

<sup>5</sup>Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus, 2005, hlm. 81.

<sup>6</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 5.

<sup>7</sup>*Idem*, hlm. 24.

<sup>8</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1.

<sup>9</sup>Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Mataram, 2019, hlm 13.

<sup>10</sup>*Idem*, hlm 20.

1998 disebutkan perbuatan hukum yang boleh dituangkan dalam bentuk akta PPAT meliputi: 1). Jual-beli; 2). Tukar-menukar; 3). Hibah; 4). Pemasukan kedalam perusahaan; 5). Pembagian hak bersama; 6). Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; 7). Pemberian hak tanggungan; 8). Pemberian kuasa membebani hak tanggungan.<sup>11</sup>

Hal ini juga tertuang dalam pasal 96 angka 4 Perka. BPN Nomor 8 Tahun 2012 menyebutkan penyimpanan dan pembuatan akta dilakukan oleh masing-masing PPAT, PPAT Pengganti, PPAT sementara dan PPAT Khusus.<sup>12</sup> Alat bukti merupakan segala sesuatu yang ada hubungannya dengan suatu perbuatan, dimana dengan alat-alat bukti tersebut dapat digunakan sebagai bahan pembuktian guna menimbulkan keyakinan hakim atas kebenaran adanya suatu peristiwa.<sup>13</sup>

Melalui akta otentik dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari. Dengan demikian PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.<sup>14</sup>

Oleh karena itu setiap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan di kantor Pertanahan untuk melakukan balik nama kepemilikan hak atas tanah tersebut dan PPAT wajib menjelaskan isi akta agar para pihak mengerti dan memahami.<sup>15</sup> Pengertian Jual Beli sendiri adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas penjual, yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli yang bersifat Terang, Tunai, Riil.<sup>16</sup> Yang mana akta jual beli ini termasuk kedalam jenis akta *partij* yaitu akta yang dibuat berdasarkan kehendak para pihak di hadapan PPAT. Berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh sebab itu PPAT hanya menuliskan hal-hal yang dijelaskan serta diakui oleh para pihak didalam Akta yang dibuatnya.<sup>17</sup>

PPAT dalam melaksanakan tugas dapat menerapkan prinsip kehati-hatian, mempunyai ketajaman berpikir serta dapat memberikan penyuluhan hukum. sehingga

---

<sup>11</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Pasal 2 angka 2.

<sup>12</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 *tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah*, Pasal 96 angka 4.

<sup>13</sup>Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Surabaya, 2020, hlm 162.

<sup>14</sup> I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Kajian Hukum dan Keadilan, 2016, hlm. 66.

<sup>15</sup> Darwanto Gunawan, *Membedah Akta PPAT*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 51.

<sup>16</sup> Dyra Radhite Oryza Fea, *Pedemoan Terlengkap Mengurus Tanah Rumah Dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2020, hlm 209.

<sup>17</sup> Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010, hlm.

dengan begitu PPAT mempunyai keberanian dalam melakukan suatu tindakan dengan tepat. Prinsip kehati-hatian sebagaimana yang telah diucapkannya pada sumpah jabatan, dalam sumpah jabatan PPAT dalam Pasal 34 ayat (1) Perkabang Nomor 1 Tahun 2006 yaitu: *"Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak."*<sup>18</sup> 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.<sup>19</sup>

Pada realita yang ada dan yang banyak terjadi di dalam masyarakat adalah untuk mewujudkan apa yang menjadi tujuan dan keinginannya demi mendapatkan keuntungan ataupun memudahkan prosesnya, beberapa orang menempuh proses dengan menghalalkan segala cara bahkan menyalahi aturan hukum. Banyak Para Pihak atau salah satu pihak yang memberikan data, informasi dan keterangan palsu atau tidak sesuai dengan kenyataannya kepada PPAT dalam pembuatan Akta otentik. Sedangkan seperti yang kita ketahui, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memiliki kewenangan untuk menelusuri atau menyelidiki dan/atau mencari kebenaran materiil dari data, informasi dan keterangan yang disampaikan oleh Para Pihak.<sup>20</sup>

Jika ada akta PPAT dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak ketiga lainnya, maka sering pula PPAT ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta PPAT.<sup>21</sup> Hal ini termasuk penyertaan dalam tindak pidana Pasal 55 KUHP ayat (1) *"mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan"* dan ayat (2) *"mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan."*<sup>22</sup>

Tidak jarang PPAT sebagai Pejabat Umum berurusan dengan proses hukum seperti dimintai keterangan dan kesaksian menyangkut isi akta yang dibuat olehnya. Seperti kasus yang melibatkan PPAT yang dilaporkan ke kepolisian tentang adanya tindak pidana, seperti dugaan adanya pemalsuan, memasukan keterangan palsu, penggelapan, penipuan. Dimana tindak pidana pemalsuan surat ini dibentuk untuk memberi perlindungan hukum terhadap kepercayaan yang diberikan oleh umum pada

---

<sup>18</sup> *Idem*, Pasal 34 ayat 1.

<sup>19</sup> Viona Ansila Domini, dkk, *"Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Keabsahan Tanda Tangan Dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/Pid/2018/Pt.Dki)"*, Universitas Indonesia, hlm. 3.

<sup>20</sup> Putri AR, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris: Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Pembuatan Pidana*, PT. Softmedia, Jakarta, 2011, hlm. 7.

<sup>21</sup> Habib Adjie, *Hukum Notariat Di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UUU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Rafika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 24.

<sup>22</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Cet. II, Pustaka Busana, 2014, hlm. 30.

surat.<sup>23</sup> Pemalsuan surat diatur dalam Bab XII buku II KUHP dari pasal 263 sampai dengan 276.

Pasal 266 KUHP, sama halnya dengan Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP, pada pokoknya berbicara tentang keterangan palsu dalam akta otentik dan penggunaan dari keterangan palsu tersebut yang dapat menimbulkan kerugian bagi yang menggunakannya, karena tidak menyadari bahwa keterangan tersebut adalah palsu.<sup>24</sup> Dalam hal ini PPAT secara sengaja atau tidak disengaja 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.<sup>25</sup>

Akta yang dibuat berdasarkan surat atau dokumen palsu merupakan akta pihak. PPAT dalam membuat akta pihak mencatat dan menuangkan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak kedalam bentuk akta otentik kemudian notaris menyesuaikan ke dalam bentuk akta yang ditentukan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Penyimpangan dari tatacara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Seperti kasus yang terjadi di beberapa putusan adanya dokumen palsu dan keterangan palsu dalam akta, yaitu: Pertama; Terjadi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 451 K/Pid/2018 yang terjadi pada Notaris/PPAT Hamdani Abdulkadir, SH, dimana dinyatakan bersalah oleh hakim karena lalai dalam melakukan pengenalan data yang diajukan penghadap yang mengakibatkan adanya keterangan palsu didalam akta jual-beli. Dimana para penghadap ternyata adalah bukan pihak yang sebenarnya, dan dasar pembuatan akta (warkah) yang diajukan adalah identitas palsu. Dan PPAT Hamdani Abdulkadir, SH tidak melakukan pengecekan kecocokan identitas satu dengan yang lainnya, seperti sertipikat, buku nikah, Kartu Keluarga. Dalam kasus ini dasar pembuatan akta yang diajukan para pihak hanyalah fotocopy KTP saja. Dengan demikian Hamdani Abdul Kadir terbukti bersalah melakukan tindak pidana "Turut Serta Melakukan Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu kedalam Akta Otentik" melanggar dakwaan alternative kedua Pasal 266 ayat (1) KUHP *jo.* Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP.

Kedua; Terjadi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 973 K/Pid/2016 terjadi pada Notaris/PPAT Tri Heryanto di daerah bantul. Dinyatakan bersalah oleh Majelis Hakim karena telah melakukan penipuan dan pemufakatan jahat dalam menjalankan jabatannya dengan dibantu dengan beberapa pihak, yakni dengan

---

<sup>23</sup> Satochid Kartanegara, *Hukum Pidana II Delik-Delik Tertentu*, tanpa nama penerbit, tanpa tahun, hlm. 274.

<sup>24</sup> A.A Leonard Kiuk, "Permasalahan Hukum Yang Berkaitan Dengan Pemanggilan Dan Pengambilan Minuta Akta (Lembar Pertama) dan Warkah PPAT (Protokol) (Kajian Singkat Das Sein Dan Das Sollen)", *Webinar Pengda IPPAT Kabupaten Bekasi*, Kabupaten Bekasi, 2021, hlm.3.

<sup>25</sup> Habib Adjie, *Loc.Cit.*

memalsukan sertifikat hak atas tanah untuk dilakukan jual-beli. Yang ternyata salah satu dari 2 (dua) pihak melakukan pengecekan ke BPN dibantu dengan Notaris/PPAT lain yaitu Praptiningsih yang ternyata sertifikat tersebut ditahan dan tidak dikembalikan dengan alasan sertifikat tersebut adalah palsu. Dengan demikian terbukti bersalah melakukan tindak pidana “Turut Serta Melakukan Penipuan dan Membuat Akta Palsu” sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP *jo.* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP *jo.* Pasal 65 ayat (1) KUHP dan Pasal 264 ayat (1) KUHP.

Ketiga; Terjadi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 549 K/Pid/ 2017 *jo.* Putusan Nomor 1327 K/Pid/2017 terjadi pada Notaris/PPAT Ratna Kuswati. Dimana pada tingkat pertama dan kedua dinyatakan bersalah oleh Majelis Hakim karna dianggap melakukan pemalsuan tanda tangan salah satu pihak dalam Akta APHB dengan dituntut Pasal 263 ayat (1) *jo.* Pasal 55 ayat (1) KUHP. Namun dalam putusan kasasi dinyatakan tidak bersalah dikarenakan Ratna Kuswati hanya menerima pelimpahan berkas dari Notaris/PPAT Hertanti pindayani, SH. Namun Hertanti sudah melakukan pekerjaan dengan benar yakni tidak membuat Akta dimana bukan termasuk kewenangannya. Namun Hertanti tidak mengetahui bahwa berkas yang diajukan adalah adanya pemalsuan tanda tangan dari klien nya yakni Elizabeth.

## B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan yang berasal dari literatur yang didukung dengan data empiris melalui wawancara dari praktisi yang terkait. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif yaitu meneliti kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum.<sup>26</sup> Serta mencari dan menemukan informasi, dengan melakukan wawancara terhadap Notaris/PPAT sebagai suatu pelengkap penelitian. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis yaitu mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, kemudian hasil penelitian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

## C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Data-Data Yang Dipalsukan Dalam Akta

Pertanggungjawaban PPAT jika dikaitkan dengan jabatannya memiliki prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*) maka dalam pembuatan akta otentik PPAT harus bertanggungjawab jika ada kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Namun jika pelanggaran terjadi akibat para pihak, PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban, karena PPAT hanya

---

<sup>26</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cet. IV, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017, hlm.36.

menuliskan berdasarkan kehendak para pihak yang akan dituangkan dalam akta. PPAT hanya berdasarkan apa yang terjadi, dilihat dan dialaminya berdasarkan syarat formil untuk pembuatan akta otentik, PPAT tidak diwajibkan oleh peraturan untuk menyelidiki kebenaran materiil dari identitas penghadap.

Dalam rangka pemeliharaan dan pendaftaran tanah akan menimbulkan hak dan kewajiban seseorang atau badan hukum terhadap kepemilikan suatu tanah, sehingga tidak menutup kemungkinan adanya cara apapun dari oknum-oknum yang bertindak melegalkan segala cara yang melanggar hukum. Seperti melakukan pemalsuan KTP, dokumen palsu dan tanda tangan palsu. Tidak dimungkinkan membuat suatu minuta jika tidak adanya warkah (dokumen dasar pembuatan minuta), maka jika adanya laporan akta otentik yang telah dibuat PPAT adalah palsu, yang membuat laporan atau pengaduan tentang adanya tindak pidana terkait warkah PPAT.

Pada dasarnya PPAT hanya bertanggung jawab sebatas kebenaran formil, tidak untuk kebenaran materiil untuk mengecek lebih lanjut keaslian suatu identitas yang diajukan. Namun PPAT memiliki tanggung jawab formil, meliputi: a). Melakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat; b). Memeriksa surat identitas diri, kecakapan, kewenangan para pihak (berdasarkan kartu identitas, Surat Nikah, surat kuasa, surat persetujuan suami/isteri, perjanjian kawin, Anggaran Dasar dan Perubahan Perseroannya); c). Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); d). Meminta surat pernyataan tidak dalam sengketa mengenai objek perbuatan hukum baik secara fisik maupun secara yuridis; e). Meminta bukti pembayaran lunas PPN dan BPHTB; f). Untuk pembuatan akta sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/bekas hak milik adat, wajib meminta pengukuran terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) tersebut; g). Setiap pembuatan akta PPAT wajib mencantumkan NIB, Nomor Sertifikat, dan SPPT PBB.

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang, karena akan menimbulkan suatu sanksi yang akan diterima. Notaris/PPAT yang melakukan tindak pidana akan dikenakan pula sanksi pidana tersebut. Namun, jika Notaris/PPAT melaksanakan tugas jabatannya sesuai peraturan perundang-undangan tidak akan dipidana. Karena sesuai pada asas tidak dapat dipidana jika tidak ada kesalahan "*actus non facit reum nisi mens sit rea*". Tidak mungkin PPAT dijatuhkan pidana jika tidak ada kesalahan. Jika seorang PPAT maupun PPAT yang merangkap sebagai Notaris, apabila dimintakan pertanggungjawabannya harus dapat memenuhi unsur-unsur: a). Adanya perbuatan pidana, karena jika PPAT diduga melakukan tindak pidana dan diterbitkannya akta dengan adanya keterangan palsu maka PPAT tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan hukum pidana mengenai pemalsuan (Pasal 263, 264, 266 KUHP); b). Adanya kemampuan untuk bertanggungjawab, PPAT yang diduga melakukan tindak pidana seorang PPAT harus ada kemampuan bertanggungjawab sebagai salah satu syarat karena adanya kesalahan; c). Adanya kesengajaan atau kealpaan, dalam kasus keterangan palsu disini dapat berupa kesengajaan dan kealpaan PPAT, baik sengaja maupun tidak sengaja; d). Tidak adanya alasan pemaaf.

Maka sanksi pidana dapat dijatuhkan kepada PPAT apabila melanggar batasan yang ditetapkan perundang-undangan dan memenuhi unsur yang terdapat dalam KUHP. Sanksi ini dijatuhkan bagi PPAT adalah yang paling kuat yang dilakukan oleh PPAT, dan sanksi pidana merupakan ultimum remedium atau upaya terakhir jika sanksi perdata dan administrasi atau kode etik tidak bisa membuat PPAT jera.

## **2. Analisis Tanggung Jawab Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 415 K/PID/2018)**

Pada kasus yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya, dikaitkan dengan putusan PPAT Hamdani Abdul Kadir telah memenuhi unsur kesengajaan dan tindakan tersebut merupakan pelanggaran berat yang dilakukan sebagai Pejabat Umum yang membuat akta otentik. Sehingga Hamdani Abdul Kadir dapat dimintakan Pertanggungjawabannya secara pidana. Yakni pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 266 ayat 1 KUHP *jo* Pasal 55 ayat 1 KUHP yaitu menyuruh memasukan keterangan palsu dan turut serta melakukan perbuatan pemalsuan bersama pihak pembeli yakni Anshori. Bahwa dengan dikenakan Pasal 266 ayat 1 KUHP *jo*. Pasal 55 ayat 1 KUHP Hamdani Abdul Kadir diancam dengan pidana penjara paling lama 7 Tahun.

Dalam pasal 266 ayat (1) KUHP *jo*. Pasal 55 ayat 1 KUHP bila dikaitkan dengan Putusan tersebut unsur-unsurnya adalah:

- a. Unsur “barang siapa” dalam hal para pihak yakni Anshori dan pihak palsu seolah-olah menjadi Yusuf Ahmadi dan Anchmad Nuryadi, dan Hamdani Abdul Kadir sebagai PPAT.
- b. Unsur “menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam akta otentik” pada perbuatan menyuruh memasukan keterangan palsu adalah perbuatan yang pada kenyataannya memberikan suatu keterangan pada seseorang pejabat pembuat akta autentik, yang keterangan itu untuk dimuat kedalam akta autentik. Notaris/PPAT hanya berkewajiban untuk memasukkan keterangan mengenai kebenaran dari apa yang diterangkan, namun dalam kasus terdakwa seharusnya sudah mengetahui bahwa keterangan yang diberikan pembeli Anshori adalah keterangan palsu. Karena adanya Rita Sofiati yang meminta agar tidak dilanjutinya proses jual beli tersebut.
- c. Unsur “dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran” Unsur ini juga terdapat dalam Pasal 263 ayat (1), juga mengandung pengertian yang sama dengan unsur maksud memakai atau menyuruh memakai dalam Pasal 263 ayat (1). Dalam kasus, jelas bahwa Hamdani Abdul Kadir memakai akta-akta jual beli kedua tanah sebelumnya untuk menerbitkan beberapa akta otentik yang kemudian staf kantor terdakwa meneruskan proses balik nama yang seolah-olah atas nama Yusuf Achmadi dan Ahmad Nuryadi menjadi Nama Anshori.
- d. Unsur “diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian” kasus, bahwa akibat perbuatan Hamdani Abdul Kadir, Yusuf Achmadi dan Ahmad

Nuryadi mengalami kerugian berupa hilangnya SHM senilai Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).

- e. Unsur “yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau turut melakukan perbuatan itu.” Yang menyuruh melakukan adalah seseorang yang menyuruh orang lain untuk melakukan tindak pidana, dalam perkara ini disyaratkan minimal 2 orang yaitu orang yang menyuruh dan orang lain yang disuruh. Turut melakukan adalah terdapat seseorang atau lebih yang turut serta melakukan suatu tindak pidana yang dilakukan oleh pelakunya. Dalam kasus, bahwa Hamdani Abdul Kadir telah membuat surat palsu yang kemudian dituangkan kedalam akta bersama-sama dengan Anshori dan pegawai terdakwa yang tidak diketahui identitasnya. Dengan demikian, perbuatan terdakwa Notaris/PPAT Hamdani Abdul Kadir termasuk dalam unsur turut melakukan perbuatan.

Dalam kasus yang telah dilakukan oleh terdakwa Notaris/PPAT Hamdani Abdul Kadir telah memenuhi unsur kesengajaan. Hal yang telah dilakukan terdakwa Notaris/PPAT HAK adalah tindakan yang tidak terpuji dan merupakan sebuah pelanggaran berat terhadap jabatannya sebagai seorang pejabat umum, sehingga atas perbuatannya tersebut harus mempertanggungjawabkannya secara pidana sudah terpenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Melakukan tindak pidana, didalam hal ini Notaris/PPAT hamdani Abdul Kadir telah melakukan tindak pidana turut serta melakukan perbuatan menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam akta otentik yang dibuatnya.
- b. Memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab, Hamdani Abdul Kadir memiliki kemampuan bertanggungjawab sebagaimana dalam pertimbangan hakim bahwa ia benar dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana.
- c. Dengan kesengajaan atau kealpaan. Hamdani Abdulkadir dalam menjalankan jabatannya dalam melakukan pengenalan penghadap telah lalai, dan bahwa dalam hal tersebut adanya kesengajaan bahwa seharusnya kewajiban ia dengan adanya warkah dapat disesuaikan dengan surat-surat lainnya.
- d. Tidak adanya alasan pemaaf. terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana, tidak menemukan hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik alasan pembenar maupun alasan pemaaf. maka Hamdani Abdul Kadir mempertanggungjawabkan perbuatannya.

Sanksi dapat dijatuhkan bagi Notaris yang merangkap sebagai PPAT dalam Pasal 10 ayat 3 huruf b PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat karena dijatuhkan pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dengan ancaman 5 tahun penjara. Karena Hamdani Abdul Kadir dituntut pasal 266 ayat 1 KUHP jo. Pasal 55 ayat 1 KUHP, dengan ancaman pidana penjara 7 (tujuh) Tahun. Dan dalam Pasal 62 PP 24/1997 bahwa 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 sanksi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Dan dalam perka. BPN No. 1 Tahun 2006 dalam Pasal 25 ayat (1) mengenai pemberhentian PPAT, dan sanksi dalam Pasal 25 ayat (2) yang mana diberhentikan dengan tidak hormat apabila melakukan pelanggaran berat, dijatuhkan hukuman penjara dengan ancaman 5 tahun atau lebih, dan melanggar kode etik. Kode Etik PPAT, dalam kasus ini terdakwa dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT, melanggar Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT, yaitu PPAT diwajibkan bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Dengan sanksi terdapat pada pasal 6 ayat 1 Kode Etik PPAT yakni teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

### 3. Analisis Tanggung Jawab Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 973 K/Pid/2016

Pada kasus yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya, dikaitkan dengan putusan PPAT Tri Heryanto telah memenuhi unsur kesengajaan dan tindakan tersebut merupakan pelanggaran berat yang dilakukan sebagai Pejabat Umum yang membuat akta otentik. Sehingga Tri Heryanto dapat dimintakan Pertanggungjawabannya secara pidana. Yakni pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 378 ayat 1 KUHP *jo* Pasal 55 ayat 1 KUHP yakni turut serta melakukan penipuan.

Pertanggungjawaban notaris dalam melanggar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT, bukan berarti notaris/PPAT tidak bisa dijatuhi sanksi pidana atas kelalaiannya. Sebagaimana yang dilakukan oleh Tri Heryanto dan beberapa orang yaitu Sukrisno dan Sukarno secara bersama-sama melakukan rangkaian kata bohong, tipu muslihat dan akal cerdas sehingga Notaris/PPAT dan dua orang lainnya dalam suatu tindak pidana berkaitan dengan kewenangan notaris dalam membuat akta. Sesuai ketentuan Pasal 378 *jo*. pasal 55 ayat (1) KUHP maka tindak pidana penipuan haruslah mengandung unsur-unsur berikut:

- a) Unsur “barang siapa” Dalam perkara ini telah dihadapkan terdakwa yaitu Notaris/PPAT Tri Heryanto, Sukrisno dan Sukarno bahwa dalam dakwaan Penuntut umum telah membenarkan identitas tersebut, karena itu para terdakwa merupakan subjek hukum maka menurut Majelis Hakim unsur dari “barang siapa”.
- b) Unsur “dengan bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”. Unsur “dengan maksud” dapat dipadankan dengan unsur dengan sengaja yang berarti juga adanya kehendak yang disadari yang ditujukan untuk melakukan kejahatan tertentu yaitu Tri Heryanto menjamin dengan menunjukkan sertifikat yang menjadi objek perbuatan adalah asli kepada pembeli yaitu Sugiono dan Abu Dzarin. Sedangkan unsur menguntungkan diri sendiri atau orang lain” dari perbuatan awal yang

dilakukan oleh Terdakwa, telah ada niat dalam diri terdakwa akan mendapatkan keuntungan apabila berhasil meyakinkan saksi Sugiono dan saksi Abu Dzarin.

- c) Unsur “Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang” dalam hal ini Tri Heryanto menyatakan bahwa sertifikat tersebut asli, padahal ia tidak mengetahui secara pasti pemiliknya siapa.
- d) Unsur “orang yang melakukan atau yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan” dalam tindak pidana seseorang melakukan tindak pidana tapi tidak sendiri dalam hal ini Terdakwa mengatakan kepada Sugiono dan Abu Dzarin bahwa sertifikat sudah di cek di BPN dan bersih, padahal Terdakwa tidak mengetahui apakah sudah di cek atau belum dan Terdakwa sendiri tidak pernah melakukan pengecekan ke BPN.

Bahwa penjelasan diatas telah terpenuhinya unsur-unsur dari tindak pidana penipuan secara bersama-sama. Perlu diingat bahwa yang menjadi dasar utama dalam pembuatan akta jual beli dihadapan notaris/PPAT baik akta relaas maupun akta pihak (*akta partij*) adalah harus adanya keinginan atau kehendak dari para pihak. Menjalankan jabatan amanah, jujur dan tidak berpihak dengan maksud menguntungkan diri sendiri dan orang lain bahwa Notaris/PPAT Tri Heryanto menyatakan sertipikat yang ada padanya adalah asli tanpa para korban tahu sebenarnya itu adalah palsu. sehingga niat jahat dari notaris/PPAT berjalan dengan lancar. Dalam hukum pidana dikenal adanya doktrin *MensRea*, yang berasal dari hukum pidana Inggris, *Actur Reus* yang berbunyi “*Actus reus non facit reum, nisi mens sit rea*” artinya yaitu “sesuatu perbuatan tidak dapat membuat orang menjadi bersalah kecuali dilakukan dengan niat jahat”.

Dengan kesengajaan yaitu adanya niat dalam hati dari para pelaku untuk menimbulkan kerugian tertentu bagi korban atau paling tidak mengetahui secara pasti bahwa akibat yang diperbuatnya tersebut akan terjadi atau dapat terjadi. dalam putusan secara bersama-sama telah terpenuhi untuk menyatakan bahwa Notaris/PPAT Tri Heryanto dan beberapa orang benar melakukan tindak pidana penipuan secara bersama-sama Berdasarkan uraian diatas maka telah terbukti secara sah menyakinkan melakukan tindak pidana penipuan bersama-sama sebagaimana yang diputus oleh majelis hakim yaitu melanggar pasal 378 jo. 55 ayat (1) KUHP.

Sedangkan menurut Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT bagi setiap PPAT berkewajiban untuk bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Terdapat fakta-fakta hukum dalam putusan ini dimana Notaris/PPAT Tri Heryanto telah menerima sejumlah pembayaran. Dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional no 1 tahun 2006 PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Maka PPAT yang melakukan pelanggaran dengan memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta termasuk pelanggaran berat dan

dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Dengan sanksi terdapat pada pasal 6 ayat 1 Kode Etik PPAT yakni teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

#### 4. Analisis Tanggung Jawab Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 549 K/Pid/2017 jo. Nomor 1327 K/Pid/2017

Jika dikaitkan dengan kasus yang disebutkan sebelumnya terjadi pada Notaris/PPAT Ratna Kuswati. Dimana pada tingkat pertama dan kedua dinyatakan bersalah oleh Majelis Hakim karna dianggap melakukan pemalsuan tanda tangan salah satu pihak dalam Akta APHB dengan dituntut Pasal 263 ayat (1) jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP. Namun dalam putusan kasasi dinyatakan tidak bersalah dikarenakan Ratna Kuswati hanya menerima pelimpahan berkas dari Notaris/PPAT Hertanti pindayani, Namun Hertanti sudah melakukan pekerjaan dengan benar yakni tidak membuat Akta dimana bukan termasuk kewenangannya. Namun Hertanti tidak mengetahui bahwa berkas yang diajukan adalah adanya pemalsuan tanda tangan dari klien nya yakni Elizabeth. Maka jika Ratna Kuswati dijatuhkan pidana berdasarkan Pasal 263 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat 1 KUHP, maka harus memenuhi unsur:

- a) Unsur “barang siapa” menunjuk kepada orang yang harus mempertanggungjawabkan perbuatan/kejadian yang didakwakan atau setidaknya mengenai siapa orangnya yang harus dijadikan terdakwa dalam perkara pidana. Yakni Ratna Kuswati dalam putusan tingkat PN dinyatakan melakukan pemalsuan.
- b) Unsur “membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal” membuat surat palsu” adalah surat yang semula tidak ada, sedangkan unsur “memalsu surat” adalah mengubah surat sehingga isinya lain dari isi yang asli. dengan pembuatan akta yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT. Oleh karenanya, unsur “membuat surat palsu” atau “memalsu surat” karena adanya pemalsuan tanda tangan dari Lanny dalam APHB.
- c) Unsur “dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu. Dikaitkan dengan kasus, bahwa terdakwa telah menerbitkan APHB.
- d) Unsur “diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian” Kerugian yang dapat atau mungkin timbul jika surat palsu atau dipalsu tersebut digunakan, tidak perlu diketahui atau disadari oleh si pembuat. Dikaitkan dengan kasus, bahwa akibat perbuatan terdakwa, Lanny kehilangan hak warisan yang seharusnya ia dapatkan.

- e) Unsur “yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau turut melakukan perbuatan itu.” Dikaitkan dengan kasus, bahwa terdakwa telah membuat surat palsu dengan melakukan pemalsuan tanda tangan bersama Hertanti Pindayani dan Elizabeth sehingga dituangkan kedala APHB.

Bahwa penjelasan diatas telah terpenuhinya unsur-unsur dar tindak pidana. Dalam hukum pidana dikenal adanya doktrin *MensRea*, yang berasal dari hukum pidana Inggris, *Actur Reus* yang berbunyi “*Actus reus non facit reum, nisi mens sit rea*” artinya yaitu “sesuatu perbuatan tidak dapat membuat orang menjadi bersalah kecuali dilakukan dengan niat jahat”.

Dengan kesengajaan yaitu adanya niat dalam hati dari para pelaku untuk menimbulkan kerugian tertentu bagi korban atau paling tidak mengetahui secara pasti bahwa akibat yang diperbuatnya tersebut akan terjadi atau dapat terjadi. Dalam putusan secara bersama-sama telah terpenuhi untuk menyatakan bahwa Notaris/PPAT telah melakukan pemalsuan akta otentik.

Sanksi dapat dijatuhkan bagi Notaris yang merangkap sebagai PPAT dalam Pasal 10 ayat 3 huruf b PP Nomor 24 Tahun 2016. Dan dalam Pasal 62 PP 24/1997 bahwa 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 sanksi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Sedangkan menurut Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT bagi setiap PPAT berkewajiban untuk bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Namun ternyata dalam putusan Hakim tingkat kasasi Ratna Kuswati dinyatakan tidak bersalah melakukan perbuatan tindak pidana pemalsuan, karena Ratna Kuswati telah melakukan tugas jabatannya sesuai Peraturan Perundang-undangan dan hanya menerima pelimpahan berkas dari Hertanti Pindayani yang juga menerima berkas dari Elizabeth. Dan unsur *MensRea* disini tidak terpenuhi. Maka yang harus bertanggung jawab adalah Elizabeth yang senyatanya telah melakukan pemalsuan tanda tangan.

## **5. Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta**

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik harus betul-betul professional dan harus memiliki kemampuan berfikir serta berhati-hati dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan, sehingga dapat menjamin suatu kepastian tentang hak dan kewajiban para pihak serta bagi masyarakat secara keseluruhan. Hal ini semata-mata tidak lepas dari kebutuhan masyarakat yang menghendaki alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik mengenai peristiwa dan hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi, yang harus dijalankan oleh Notaris berdasarkan pengabdian yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaar gezak*).

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Akta yang dibuat oleh notaris harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Terdapat dua syarat sahnya perjanjian yaitu syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan dengan subjek yang membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum. Syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang. Dalam membuat akta harus memperhatikan syarat-syarat tentang sahnya perjanjian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu para pihak yang membuat suatu akta harus cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum dan syarat objektif yaitu isi perjanjian harus jelas mengenai objek yang diperjanjikan dan objek yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan undang-undang. Unsur-unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik yaitu dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum serta akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Akta yang dibuat oleh notaris dapat dikatakan sebagai akta otentik jika sudah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Sebelum pembuatan akta PPAT melakukan pengecekan/pencocokan data sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat guna untuk mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut bermasalah atau tidak, bila tidak bermasalah maka Kantor Pertanahan akan memberikan cap/stempel yang menyatakan bahwa data-datayang ada pada sertifikat tersebut sesuai dengan catatan yang ada dibuku tanah yang ada di Kantor Pertanahan (yang dalam bahasa sehari-harinya dikatakan bahwa hasil pengecekan bersih), kegiatan pengecekan ini adalah kegiatan yang dimaksudkan oleh pasal 97 Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.

Setelah selesai pengecekan, PPAT meminta kepada penjual dan pembeli untuk membayar pajak (PPH dan BPHTB), setelah pembayaran pajak selesai barulah PPAT melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta yang harus dihadiri bersama oleh pihak penjual, pihak pembeli, 2 (dua) orang saksi (paling sedikit) dan PPAT. Sebelum akta ditanda tangani, PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta yang akan di tanda tangani, bila ada pihak yang belum mengerti maka PPAT wajib untuk menjelaskan kembali sampai para pihak mengerti.

Mengenai adanya kasus keterangan palsu dalam suatu akta PPAT dimana adanya unsur menyuruh memasukan keterangan palsu dan turut serta seorang PPAT tidak menutup kemungkinan PPAT melakukan pemalsuan akta dengan para pihak yang menghadap untuk dibuatkannya suatu akta. Hal ini dikarenakan PPAT tidak menjunjung tinggi peraturan perundang-undangan terlebih lagi dalam sumpah jabatan PPAT dalam Pasa 34 ayat (1) Perkaban No. 1 Tahun 2006 dalam kalimat

“bahwa saya akan menjalankan jabatan secara jujur, cermat tertib, bertanggung jawab serta tidak berpihak” dengan alasan ingin menguntungkan salah satu pihak dengan ikut serta sehingga mengandung adanya keterangan palsu. Seperti yang terjadi pada kasus pertama yaitu Notaris/PPAT Hamdani Abdul Kadir (HAK) yang mana memeriksa kebenaran formil dari data yang diajukan hanya berdasarkan adanya KTP palsu dengan dalih bahwa HAK mengenal salah satu pihak yaitu Anshori dan hal ini hanya berdasarkan kepercayaan HAK dengan pihak tersebut. Kasus kedua dengan adanya sertipikat yang dipalsukan oleh PPAT sebagai dasar jual-beli yang mengakibatkan adanya suatu penipuan. Kasus ketiga dengan adanya Tanda Tangan palsu, yang dipalsukan oleh Notaris/PPAT Elizabeth yang mengakibatkan rekan Elizabeth diseret sebagai pihak yang melakukan tindak pidana.

Dalam praktik, para pihak memungkinkan untuk mengajukan surat-surat atau dokumen palsu kepada notaris. Keterangan palsu yang diberikan penghadap tersebut dapat berupa pernyataan yang diberikan secara lisan oleh penghadap atau dengan menunjukkan dokumen-dokumen yang tidak sah/palsu pada saat pembuatan akta dilakukan. Selain mengenai hal-hal yang ternyata dalam dokumen, suatu dokumen dapat pula dikatakan palsu apabila tanda tangan yang tertera didalamnya tidak benar, misalnya tanda tangan tersebut merupakan tanda tangan tiruan atau tanda tangan seseorang yang tidak ada. Notaris yang telah terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik dapat dimintai pertanggungjawaban dan dikenai sanksi pidana dalam Pasal 266 KUHP termasuk pemalsuan yang diperberat karena objek pemalsuan ini mengandung nilai kepercayaan terhadap akta otentik.

Akta yang dibuat berdasarkan surat atau dokumen palsu merupakan akta pihak (*partij acte*). Dalam membuat akta pihak mencatat dan menuangkan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak kedalam bentuk akta otentik kemudian notaris menyesuaikan ke dalam bentuk akta yang ditentukan Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 maupun peraturan lainnya. PPAT tidak berkewajiban untuk menyelidiki secara materiil dari keterangan yang disampaikan oleh para pihak, keterangan yang disampaikan oleh para pihak berupa surat atau dokumen palsu untuk dituangkan kedalam akta. Akta PPAT yang dibuat berdasarkan surat atau dokumen dari para pihak yang diketahui palsu setelah akta dibuat jika akta yang dibuat oleh PPAT memenuhi syarat formal suatu akta otentik yaitu dibuat oleh atau dihadapan PPAT sebagai Pejabat pembuat akta otentik, PPAT berwenang dalam membuat akta dan dibuat ditempat dimana akta itu dibuat, dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Karena dalam pembuatan suatu akta PPAT tidak diperbolehkan menggunakan kalimat “sesuai atau menurut keterangan para pihak” tanpa adanya data formil yang diajukan. Data- data atau dokumen dan KTP yang disampaikan dan diserahkan kepada PPAT adalah benar adanya oleh karenanya apabila dikemudian hari ternyata tidak benar/palsu atau tidak absah, maka tanggungjawab perdata maupun tuntutan pidana para penghadaplah yang akan bertanggungjawab sedangkan Notaris dibebaskan terhadap gugatan perdata dan tuntutan pidana atas hal tersebut. Namun apabila ditemukan adanya PPAT bersalah maka PPAT akan dimintakan suatu pertanggung jawaban yang telah disebutkan pada masalah pertama. Sehingga ada

pula akibat hukum yang diterima seorang PPAT karena adanya keterangan Palsu yang merupakan suatu pelanggaran berat, yakni:

- 1) Membantu pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa konflik pertanahan;
- 2) Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- 3) Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya;
- 4) Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- 5) Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya;
- 6) Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- 7) Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
- 8) Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- 9) PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- 10) PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- 11) PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;

Akibat hukum yang dikenakan terhadap PPAT apabila adanya pelanggaran yang terjadi meliputi: 1). Pemberhentian sementara; 2). Pemberhentian dengan hormat; 3). Pemberhentian dengan tidak hormat;

Pelanggaran yang dilakukan PPAT menurut Pemen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018 meliputi pelanggaran berat atas pelaksanaan jabatan PPAT, tidak melakukan kewajiban yang diatur Undang-Undang, melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan, melanggar Kode Etik. Untuk membuktikan karena adanya pelanggaran atau adanya keterangan palsu harus adanya pengaduan terlebih dahulu dari masyarakat atau badan hukum. Namun karena kasus Pemalsuan disini termasuk pelanggaran berat dengan Sanksi pemberhentian tidak hormat dapat didahului pemberhentian sementara sebagaimana diatur dalam pasal 13 ayat (3) Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018.

Apabila timbul suatu gugatan dari adanya tindak pidana PPAT maka tidak serta merta kepolisian memanggil atau menyeret langsung PPAT terkait akta atau tindak pidana yang dilakukannya, melainkan harus melalui suatu lembaga, dalam hal ini ialah adanya Pembinaan dan pengawasan PPAT. Apabila adanya dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT maka dilakukan pemeriksaan dari tingkat MPPD (Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah) yang berkedudukan di Kantor Pertanahan. Dimana dugaan pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT MPPD menindak lanjuti temuan Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan dengan membentuk dan menugaskan tim pemeriksa MPPD melakukan pemeriksaan dengan melakukan pemanggilan terhadap PPAT untuk dimintai keterangan.

Keterangan terlapor dituangkan kedalam Berita Acara dan hasil pemeriksaan MPPD dibuat dalam bentuk Laporan Hasil Pemeriksaan yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Laporan Hasil tersebut memuat alasan dan dasar untuk memberikan rekomendasi dalam pemberian putusan dan jenis sanksi terhadap PPAT seperti pemberian sanksi teguran tertulis, pemberian sanksi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam hal terjadi sanksi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua MPPW. Namun dalam pelanggaran yang dilakukan PPAT terbukti secara nyata, PPAT tidak dapat mengajukan keberatan.

Ketua MPPW (Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah) menindaklanjuti usulan Kantor Pertanahan dengan membentuk dan menugaskan tim pemeriksa MPPW untuk melakukan pemeriksaan usulan atau keberatan. Dalam hasil berupa pemberhentian sementara Kepala Kantor Wilayah BPN menindak lanjuti dengan memberikan Surat Keputusan Pemberhentian Sementara. Dalam hal berupa rekomendasi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat, Kepala Kantor Wilayah BPN menyampaikan usulan kepada Direktur Jendral selaku ketua MPPP. Dalam hal pengenaan sanksi harus dinyatakan dalam Surat Keputusan Pemberhentian sementara. PPAT yang dikenakan sanksi pemberhentian sementara oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dapat mengajukan keberatan.

Pemeriksaan MPPP (Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat) menindaklanjuti usulan Kepala Kantor Wilayah BPN dengan membentuk tim pemeriksa MPP untuk melakukan pemeriksaan usulan keberatan. Hasil pemeriksaan dibuat dalam laporan hasil pemeriksaan yang disampaikan kepada Menteri melalui Direktur Jendral. Rekomendasi sanksi yang diberikan dari hasil pemeriksaan berupa pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat dan menyetujui atau menolak keberatan PPAT.

Dalam hal pemeriksaan pemberian sanksi dengan hormat dan tidak hormat, Menteri menetapkan Surat Keputusan pemberhentian dengan hormat atau tidak hormat. Dalam hal menolak keberatan PPAT Menteri memberitahukan kepada PPAT dengan ditembuskan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kantor pertanahan. Sehingga

keputusan atau sanksi yang ditetapkan oleh Menteri bersifat final. Hasil pemeriksaan dari MPPD, MPPW, MPPP berupa keputusan sanksi disampaikan melalui surat kepada PPAT yang melakukan pelanggaran dan ditembuskan kepada IPPAT. Jika PPAT yang melakukan pelanggaran dengan sanksi pemberhentian tidak boleh menjalankan jabatan sebagai PPAT hal ini berlaku sampai dengan ditetapkannya sanksi oleh Kementerian.

## **6. Analisis Akibat Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 415 K/PID/2018**

Pada kasus pemalsuan kedalam akta otentik yang dilakukan oleh PPAT Hamdani Abdul Kadir (HAK) dengan adanya unsur menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam akta otetik dan adanya unsur penyertaan sebagaimana dalam Pasal 266 KUHP jo. Pasal 55 KUHP. Dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli didasarkan adanya KTP palsu dan adanya figure palsu yang menghadap kepada PPAT HAK. Adanya unsur keterangan palsu dalam AJB dikarenakan adanya unsur kepercayaan dari PPAT HAK karena menurutnya ia sudah kenal dengan salah satu pihak yakni Anshori, serta pihak lainnya Achmad Nuryadi yang mana sebagai figur palsu yang juga menjadi pihak yang memalsukan identitas yang diajukan kepada PPAT HAK. Peralihan objek yang dijadikan jual-beli ini dilakukan tanpa sepengetahuan isteri dari Anshori. Dalam putusan tingkat pertama HAK dinyatakan bersalah melakukan pemalsuan kedalam akta otentik yang dibuatnya bersama para pihak, dan dikenakan sanksi pidana penjara 1 Tahun namun hukuman tidak perlu dijalankan atau ditetapkan sebagai tahanan kota. kemudian HAK mengajukan banding dalam putusan Nomor: 102/Pid/2017/PT YYK memperbaiki putusan tingkat pertama dengan dimintakan banding dengan putusan bahwa HAK dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam akta otentik dan menjatuhkan pidana penjara selama 8 bulan. Terakhir HAK mengajukan kasasi yang mana menolak permohonan HAK. Dalam hal ini ditemukan bahwa pada pembuatan akta jual-beli ternyata yang datang menghadap adalah bukan pihak yang sebenarnya, bahwa isteri dan Achmad Nuryadi sudah bercerai sejak lama. Dalam hal ini, terdapat pula kesalahan PPAT yang mana melanggar undang-undang yang dalam menjalankan profesinya.

Seharusnya PPAT sebelum membuat Akta Jual Beli tersebut adalah meminta indentitas asli dari para pihak yang mana penjual. Sehingga dapat diketahui status penjual tersebut apakah sudah menikah atau belum yang apabila sudah menikah, wajib untuk adanya persetujuan dari pihak isteri. Bukan hanya berdasarkan fotokopi KTP saja. Hukum yang dilanggar disini adalah tidak memenuhi aspek yang tercantum dalam Pasal 54 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam Pasal 54 ayat (4) disebutkan pula PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari oleh data formil.

PPAT perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 34 ayat (1) Perkebun No. 1 Tahun 2006 agar terhindar dari permasalahan dikemudian hari. PPAT harus memperhatikan pengurusan, dokumen yang terkait dengan obyek, identitas para pihak dan permohonan izin. PPAT juga perlu berhati-hati dalam kepengurusan di Kantor Pertanahan dalam hal memperjelas status obyek jual beli agar menghindari kesalahan dalam Akta Jual Beli tanah yang dibuat PPAT dan menciptakan kesesuaian isi akta jual beli dengan perbuatan hukum yang terjadi. Selain itu prinsip kehati-hatian akan menjaga harkat dan martabat PPAT serta mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat. Dalam kasus ini perbuatan yang dilakukan oleh HAK termasuk ke perbuatan tindak pidana. PPAT sendiri juga bersalah dikarenakan tidak meminta identitas para pihak yang lengkap dan sesuai, hal ini dinamakan bekerja yang tidak sesuai dengan standar operasional prosedur (SOP) yang mengakibatkan PPAT itu sendiri terjerumus seperti pelanggaran undang-undang.

Jika dihubungkan dengan teori akibat hukum dari Soeroso yang menyatakan akibat hukum suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Wujud dari akibat hukum menurut Soeroso disini lebih tepatnya akibat hukum yang berwujud Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Yaitu sanksi yang dikenakan kepada HAK dalam menjalankan jabatannya yaitu dapatnya sanksi yang diberikan oleh menteri dengan adanya pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat. Karena HAK melakukan pelanggaran berat sebagaimana dengan yang dijelaskan pada Pasal 28 ayat (4) huruf d Perkebun No. 1 Tahun 2006 "memberikan keterangan yang tidak benar kedalam akta yang mengakibatkan sengketa konflik pertanahan" dalam kasus tersebut adanya Pasal 266 KUHP *jo.* Pasal 55 KUHP dan Pasal 28 ayat (4) huruf f "melanggar sumpah jabatan PPAT" yakni bekerja dengan jujur, tertib, cermat, bertanggung jawab serta tidak memihak. Sehingga dalam hal ini dapat dikenakan Sanksi kepada TH dapat diberhentikan dengan tidak hormat.

## **7. Analisis Akibat Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 937 K/Pid/2016**

Pada kasus adanya pemalsuan sertipikat dan adanya penipuan yang dilakukan PPAT Tri Heryanto (TH) dengan adanya unsur turut serta melakukan penipuan dan pemalsuan akta otentik sebagaimana dalam Pasal 378 KUHP *jo.* Pasal 264 KUHP *jo.* 55 KUHP. Dimana adanya jual-beli tanah didasarkan adanya sertipikat palsu yang dilakukan oleh PPAT TH dengan menggunakan objek tanah dan nama pemegang hak pihak lain. Dimana hanya berbeda beberapa hari ada pihak yang membeli objek tanah yang sama dan mendatangi PPAT TH tersebut, kemudian TH menyarankan bahwa yang mengecek sertifikat TH saja. Namun diketahui salah satu pihak meminta PPAT lain untuk mengecek sertifikat ke BPN ternyata sertifikat tersebut ditahan dan dinyatakan palsu.

Kasus TH ini lah adanya suatu pelanggaran dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT dan perbuatan inilah yang harus dipertanggung jawabkan kepadanya sehingga dalam putusan PPAT TH dikenakan sanksi pidana penjara selama 1 tahun 6 bulan pada putusan tingkat pertama Nomor 383/Pid.B/2015/PN.SMN. Kemudian TH mengajukan banding dengan Nomor putusan 16/PID/2016/PT YYS dimana menolak putusan banding TH dan menguatkan putusan tingkat pertama dan TH dijatuhkan Pidana. Yang kemudian mengajukan permohonan kasasi dan pengadilan menolak permohonan kasasi dari TH sehingga TH tetap dinyatakan bersalah melakukan pemalsuan akta otentik dan penipuan.

Dalam hal ini TH melakukan tindakan yang menyimpang terhadap jabatan dan mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlakuan dihubungkan dengan teori akibat hukum dari Soeroso yang menyatakan akibat hukum suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Wujud dari akibat hukum menurut Soeroso disini lebih tepatnya akibat hukum yang berwujud Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Yaitu sanksi yang dikenakan kepada TH dalam menjalankan jabatannya yaitu dapatnya sanksi yang diberikan oleh menteri dengan adanya pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat. Karena TH melakukan pelanggaran berat sebagaimana dengan yang dijelaskan pada Pasal 28 ayat (4) huruf b perkaban No. 1 Tahun 2006 “membuat akta otentik sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa konflik pertanahan” yaitu dengan adanya pemalsuan berdasarkan Pasal 264 KUHP dan Pasal 28 ayat (4) huruf f “melanggar sumpah jabatan PPAT” yakni bekerja dengan jujur, tertib, cermat, bertanggung jawab serta tidak memihak. Dimana TH bekerja dalam jabatannya tidak adanya kejujuran. Sehingga dalam hal ini dapat dikenakan Sanksi kepada TH dapat diberhentikan dengan tidak hormat.

#### **8. Analisis Perlindungan Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.570 K/Pid/2017 jo. Putusan No. 1327 K/Pid/2017**

Terjadi pada kasus PPAT Ratna Kuswati, dimana diduga melakukan tindak pidana pemalsuan kedalam akta APHB berdasarkan Pasal 263 jo. Pasal 55 KUHP yaitu turut serta melakukan penipuan dimana bersama sama dengan PPAT Hertanti Pindayani dan PPAT Elizabeth. Hal ini sebenarnya dilakukan Elizabeth dengan melakukan pemalsuan tanda tangan keluarganya yakni Lanny. Kemudian dibawa kepada PPAT Hertanti Pindayani namun PPAT HP tidak berwenang membuat akta karena objek yang dijadikan dasar pembuatan akta bukan diwilayah kewenangannya yang kemudian dilimpahkan kepada PPAT Ratna Kuswati (RK).

Dalam hal ini RK diduga melakukan pemalsuan dengan adanya tanda tangan Lanny dalam APHB. Namun PPAT RK dinyatakan tidak bersalah karena hanya menerima limpahan kewenangan saja dari PPAT RK dan Elizabeth. PPAT RK juga tidak dapat dituntut adanya Sanksi pidana dikarenakan telah menjalankan jabatannya

sesuai dengan perundang-undangan. Sanksi yang harus dikenakan disini adalah kepada Elizabeth karena dialah yang melakukan pemalsuan tanda tangan dan tanpa adanya persetujuan dari Lanny.

Jika dihubungkan dengan teori akibat hukum dari Soeroso yang menyatakan akibat hukum suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Namun dalam hal PPAT RK tidak timbul adanya suatu akibat hukum karena dalam putusan tersebut dinyatakan tidak bersalah dan dibebaskan dari segala sanksi dan tuntutan pidana.

#### D. KESIMPULAN

Tanggung jawab PPAT karena adanya kesengajaan atau kelalaian dalam menjalankan jabatannya harus terbukti melakukan suatu perbuatan tindak pidana pemalsuan adakah unsur *MensRea* didalamnya. Dalam melakukan suatu pemalsuan akta otentik yang menyebabkan dapat dimintai suatu pertanggungjawaban pidana. Karena menurut Hans Kelsen pertanggungjawaban adalah seseorang secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah orang itu dapat dikenai suatu sanksi dari perbuatan yang berlawanan. Jadi jika adanya unsur *MensRea* didalamnya PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana karena adanya suatu niat jahat yakni unsur keterangan palsu dalam akta otentik dan dapat menimbulkan akibat hukum bagi PPAT itu.

Bahwa dengan adanya pemalsuan kedalam akta otentik dapat menimbulkan suatu akibat hukum dimana menurut Soeroso akibat hukum akibat dari suatu tindakan hukum, yang mana akan menimbulkan suatu Sanksi yakni sanksi yang dikenakan kepada PPAT yang melakukan suatu tindak pidana dalam jabatannya. berdasarkan adanya suatu penyelidikan dari suatu lembaga PPAT yakni pembinaan dan Pengawasan PPAT. Jika diduga melakukan tindak pidana akibat yang timbul pada PPAT yakni sanksi pemberhentian yang dilakukan oleh Menteri mengenai sanksi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat hingga sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

#### REFERENSI:

- A.A Leonard Kiuk, "Permasalahan Hukum Yang Berkaitan Dengan Pemanggilan Dan Pengambilan Minuta Akta (Lembar Pertama) dan Warkah PPAT (Protokol) (Kajian Singkat Das Sein Dan Das Sollen)", *Webinar Pengda IPPAT Kabupaten Bekasi*, Kabupaten Bekasi, 2021.
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus, 2005.
- Darwanto Gunawan, *Membedah Akta PPAT*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

- Dyra Radhite Oryza Fea, *Pedemoan Terlengkap Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya, Legality*, Yogyakarta, 2020.
- Habib Adjie, *Hukum Notariat Di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Rafika Aditama, Bandung, 2008.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Surabaya, 2020.
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Kajian Hukum dan Keadilan, 2016.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cet.IV*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017.
- Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010.
- Putri AR, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris: Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*, PT. Softmedia, Jakarta, 2011.
- Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Mataram, 2019.
- Satochid Kartanegara, *Hukum Pidana II Delik-Delik Tertentu*, tanpa nama penerbit, tanpa tahun.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetbook) Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Pekawinan, Cet. 41*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010.
- Viona Ansila Domini, dkk, *“Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Keabsahan Tanda Tangan Dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/Pid/2018/Pt.Dki)”*, Universitas Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 *tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Cet. II, Pustaka Busana, 2014.