



AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PPAT DENGAN IDENTITAS DIRI PALSU PARA PENGHADAP

Oleh:

Wiharjo

Magister Kenotariatan UNTAG Semarang

wiharjo04@gmail.com

Johan Erwin Isharyanto

Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang

erwinjohan07@gmail.com

ABSTRAK

Akta autentik merupakan suatu alat bukti yang memiliki peran sangat penting dalam setiap hubungan hukum di masyarakat. Seseorang yang berwenang dalam pembuatan akta autentik adalah pejabat umum, pejabat umum disini bisa PPAT/ Notaris atau pejabat lain yang mempunyai wewenang sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Akta dari PPAT/ Notaris yang sudah cacat hukum karena kelalaian maupun unsur kesengajaan oleh PPAT/ Notaris itu sendiri, maka PPAT/ Notaris harus bertanggungjawab secara moral maupun secara hukum. Bila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT maka, berakibat akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini adalah dalam pembuatan akta PPAT/ Notaris wajib memeriksa kebenaran atas identitas diri dari masing-masing penghadap, agar nantinya dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya di kemudian hari. Kemudian akibat hukum akta jual beli tanah yang sudah dibuat oleh PPAT dengan identitas diri palsu para penghadap, di dalam Pasal 1320 ayat (4) dan Pasal 1335 KUHPerdara yaitu perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu adalah batal demi hukum dan akta yang dibuat tersebut kekuatan pembuktiannya menjadi terdegradasi dari akta autentik menjadi akta dibawah tangan, akan tetapi tentang masalah kebenaran formal dalam kepala dan penutup akta tersebut tetap mengikat untuk para pihak yang membuatnya.

Kata Kunci : PPAT/ Notaris, Akta jual beli tanah, identitas diri palsu

ABSTRACT

An authentic deed is a piece of evidence that has a very important role in every legal relationship in society. A person who is authorized to make an authentic deed is a public official, this public official can be an PPAT/Notary or other official who has the authority in accordance with the applicable law. A deed from an PPAT/Notary that is legally flawed due to negligence or intentional elements by the PPAT/Notary itself, then the PPAT/Notary must be morally and legally responsible. If the cause of the problem arises due to the negligence either intentionally or unintentionally of the PPAT, the result is that the deed has the power of proof as an underhand deed, or becomes null and void, which can be a reason for the party suffering the loss to demand compensation from the PPAT. The approach method in this research is normative juridical. The research specification in this research is descriptive analysis. The results of the research and discussion in this study are that in making the PPAT deed/Notary is obliged to check the correctness of the identity of each appearer, so that later it can prevent legal problems from arising against the authentic deed he makes in the future. Then the legal consequences of the deed of sale and purchase of land that have been made by PPAT with the false identities of the appearers, in Article 1320 paragraph (4) and Article 1335 of the Civil Code, namely agreements made based on false causes are null and void by law and the deed made has the strength of proof. be degraded from an authentic deed to a private deed, but regarding the issue of formal truth in the head and closing of the deed, it remains binding on the parties who made it.

Keywords: *PPAT / Notary, Deed of sale and purchase of land, fake identity*

A. PENDAHULUAN

Lembaga kenotariatan adalah suatu lembaga masyarakat yang timbul dari kebutuhan masyarakat atas adanya alat bukti tentang hubungan hukum keperdataan yang ada atau terjadi diantara mereka. Lembaga notaris bersama pengabdinya diberi tugas oleh kekuasaan umum, yang bila undang-undang mengharuskan demikian atau dikehendaki masyarakat, untuk membuat alat bukti secara tertulis serta mempunyai kekuatan yang autentik¹.

Perjanjian secara tertulis dituangkan dalam bentuk akta autentik atau akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat tanpa adanya peran dari notaris, sedangkan akta autentik dibuat dihadapan notaris yang ditentukan oleh undang-undang. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, berisi peristiwa yang menjadi dasar atas hak atau perikatan, dibuat secara sengaja berfungsi sebagai alat bukti².

Sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta autentik, jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang diberikan oleh undang-undang dan masyarakat, pejabat disini bisa Notaris PPAT atau pejabat lain yang mempunyai wewenang sesuai undang-undang³. Akta autentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu lahiriah, formal dan material.

¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1982, hal. 2.

² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1981, hal. 110.

³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2009, hal. 34.

Bila dilihat dari sudut pembuktian, alat bukti autentik adalah merupakan alat pembuktian yang sempurna, lengkap serta mengikat, yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis didalam akta tersebut harus diakui oleh hakim. Oleh karena itu akta autentik yang termasuk akta partij karena berisi keterangan dari para pihak yang menjadi dasar dari pembuktian akta autentik, yang harus dianggap benar. Dalam hal ini, akan timbul suatu permasalahan bila isi akta partij tersebut tidak sesuai dengan kenyataan, dikarenakan para pihak tersebut memberi keterangan palsu kepada Notaris atau PPAT yang dijadikan dasar dalam pembuatan akta autentik.

Akta PPAT yang sudah cacat hukum karena kesalahan dari PPAT baik kelalaian maupun karena unsur kesengajaan PPAT itu sendiri. Oleh karena itu PPAT harus bertanggungjawab secara moral maupun secara hukum, penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat dari kelalaian PPAT, dapat juga timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Bila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT maka, berakibat akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT. Permasalahan sebenarnya bukan muncul dari kesalahan PPAT, melainkan muncul karena adanya ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, yang berakibat akta tersebut dibatalkan demi hukum.

Pasal 84–85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi, yang berupa sanksi perdata, administrasi, serta kode etik jabatan Notaris. Sanksi-sanksi tersebut telah diatur dalam peraturan Jabatan Notaris, dan sekarang dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris, dan tidak mengatur sanksi pidana terhadap notaris. Pada kenyataannya ditemukan suatu tindakan hukum atau pelanggaran hukum yang dilakukan Notaris, yang sebenarnya dapat dijatuhi sanksi ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh notaris. Pengkualifikasian tersebut berkaitan dengan aspek-aspek seperti:

1. Kepastian dari hari, tanggal, bulan, tahun dan waktu menghadap;
2. Pihak-pihak yang menghadap Notaris;
3. Tanda itangan oleh orang yang menghadap;
4. Salinan iakta tidak sesuai dengan minuta akta;
5. Salinan akta ada, tanpa minuta akta; dan
6. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tetapi minuta akta dikeluarkan.

Aspek-aspek tersebut bila terbukti dilanggar oleh seorang Notaris, maka notaris yang bersangkutan bisa dijatuhi sanksi perdata atau sanksi administratif. Jika aspek-aspek tersebut bisa dibuktikan serta dapat dijadikan dasar untuk menjatuhkan sanksi administratif dan sanksi perdata terhadap Notaris. Di sisi lain aspek-aspek tersebut dapat dijadikan dasar untuk memidanakan Notaris dengan

dasar notaris telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris⁴. Walaupun dalam UUJN tidak menyebutkan adanya penerapan sanksi pidana tetapi suatu tindakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan Notaris tersebut mengandung unsur-unsur pemalsuan atas kesengajaan/ kelalaian dalam pembuatan akta autentik yang keterangan isinya palsu maka seorang Notaris bisa dikenai pidana.

B. PERUMUSAN MASALAH

Bertitik tolak dari latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas, maka perumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Apakah PPAT wajib memeriksa kebenaran identitas diri penghadap dalam pembuatan akta?
2. Bagaimana akibat hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dengan identitas diri palsu para penghadap?

C. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penulis mengacu pada norma-norma maupun asas-asas hukum dengan cara mempelajari serta meneliti permasalahan dengan menggunakan berbagai literatur yang berupa bahan pustaka atau data sekunder. Metode hukum yang dimaksud tersebut adalah norma hukum yang ada dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga peraturan-peraturan lain yang mendukung berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Metode deskriptif yaitu metode yang memberi gambaran suatu peristiwa yang terjadi serta memaparkan objek penelitian tersebut berdasarkan kenyataan yang ada, secara kronologis dan sistematis, kemudian dihubungkan dengan kaidah hukum tertentu untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini⁵.

3. Sumber Data dan Jenis Data

Dalam penulisan ini, bahan hukum yang dipakai diantaranya adalah, sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer
- b. Bahan hukum sekunder

4. Teknik Pengumpulan Data

5. Teknik Analisis Data.

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2014, hal. 25.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1981, hal. 32.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kewajiban PPAT untuk Memeriksa Kebenaran Identitas Diri Penghadap dalam Pembuatan Akta

Seorang PPAT/ Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya wajib menerapkan prinsip-prinsip selektif dan kehati-hatian. Kehati-hatian erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank serta dapat juga diartikan bijaksana. Bila dilihat dari prinsip kehati-hatian perbankan sendiri, mempunyai asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsinya dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati hal ini dilakukan dalam rangka untuk melindungi dana masyarakat yang sudah dipercayakan kepadanya.⁶

Prinsip dari kehati-hatian digunakan guna menjawab rumusan masalah yang pertama karena dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN-P bunyi pasal tersebut belum dapat menjelaskan kewajiban serta contoh tindakan seksama notaris dalam membuat akta autentik, sehingga kewajiban notaris untuk bertindak seksama, karena yang dimaksud belum jelas serta menimbulkan multitafsir. Oleh sebab itu untuk menjalankan tugasnya sebagai notaris harus bertindak berhati-hati serta lebih cermat dan teliti dalam pemeriksaan dokumen-dokumen, maupun keterangan-keterangan dari para pihak yang ingin membuat akta autentik tersebut, agar tidak menimbulkan suatu permasalahan hukum terhadap akta autentik tersebut dikemudian hari.

Seorang PPAT/ Notaris dipandang sebagai seorang yang keterangan-keterangannya dapat dipercaya dan diandalkan, serta tanda tangan dan segelnya (stempel) dapat memberikan jaminan dan bukti yang kuat dalam akta autentik yang dibuatnya. Akan tetapi, saat ini sering sekali terjadi permasalahan-permasalahan hukum dalam pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT/ Notaris, karena akta-akta yang sudah dibuatnya terindikasi mengandung unsur pidana, sebab dalam pembuatan akta tersebut pihak-pihak yang menghadap memberikan dokumen atau surat yang palsu, serta mencantumkan keterangan-keterangan palsu kedalam akta autentik tersebut. Sebagai pencegahan PPAT/ Notaris terjerat dalam masalah hukum, bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian yang dapat dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta meliputi, sebagai berikut:

- a. Pengenalan Terhadap Identitas dari para Penghadap;
- b. Melakukan verifikasi secara cermat data subyek dan obyek dari penghadap;
- c. Memberi Tenggang Waktu dalam Membuat Akta Autentik;
- d. Berhati-hati, cermat serta teliti dalam proses pembuatan akta;
- e. Terpenuhinya segala syarat-syarat teknik dalam pembuatan akta Notaris;
- f. Melapor ke pihak yang berwajib bila terjadi indikasi pencucian uang dalam transaksi di notaris.

Oleh karena itu sebagai seorang PPAT/ Notaris wajib sekali memeriksa kebenaran materiil identitas dari para pihak agar tidak menimbulkan

⁶ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, Hukum Perbankan, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hal. 27.

permasalahan hukum terhadap akta yang sudah dibuatnya dikemudian hari. Kewajiban untuk PPAT/ Notaris dalam melakukan pemeriksaan kesesuaian/ keabsahan sertifikat di Kantor Pertanahan setempat yang umumnya disebut *checking*. Kewajiban PPAT/ Notaris tersebut merupakan bagian dari pelaksanaan tugas jabatan, hal tersebut untuk memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi para penghadap. Tujuan kewajiban tersebut adalah memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang membuat akta dihadapan PPAT/ Notaris.

Dalam pembuatan akta PPAT/ Notaris tidak boleh memuat kata-kata menurut keterangan para pihak kecuali keterangan tersebut didukung oleh data-data formil. Bila tidak ada data-data formil yang menjadi dasar dari pembuatan akta tersebut, maka PPAT/ Notaris wajib menolak pembuatan akta tersebut. Kewajiban dalam data formil tersebut selain dapat memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak juga dapat memberikan perlindungan hukum terhadap PPAT/ Notaris itu sendiri. PPAT/ Notaris dalam menjalankan tugas serta wewenangnya harus teliti dalam memeriksa kebenaran data yang diberikan penghadap serta berpegang pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2. Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap

Kasus Putusan Banding Perkara Pidana Nomor 247/PID/2015/PT.DKI Tanggal 23 November 2015, yang mana kasus tersebut seorang PPAT/ Notaris yang bernama BONAR SIHOMBING, S.H. menjadi terdakwa dalam kasus tersebut. Uraianya sebagai berikut:

Suatu bidang tanah seluas 9.050 Ha adalah milik SUKMAWIJAYA Bin SUMIKRO yang berada di Jl. I. Gusti Ngurah Rai Kampung Sumur Kresek Kelurahan Klender Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, tanah tersebut tumpang tindih dengan tanah milik DJIUN Bin RIKET, yang mana fisik tanah tersebut sudah dikuasai oleh ahli waris dari SUKMAWIJAYA Bin SUMIKRO salah satunya bernama RIANTO MANTIKA, kemudian tanah tersebut sudah dijual kepada PT. GRAHA CIPTA KHARISMA pada tahun 2012. Namun sebelumnya ahli waris DJIUN Bin Riket sudah menjual dan mengoper hak atas tanah tersebut kepada almarhum ALFRETS J. TOLOLIU dan SARDJIO Bin SARIMO (Akta Jual Beli Tanah dan Pengoperan Hak Nomor 12 tertanggal 18 Agustus 2004). Pada tanggal 13 Agustus 2004 di kantor PPAT/ Notaris BONAR SIHOMBING, S.H., saksi yang bernama SARDJIO bersama dengan almarhum ALFRETS J. TOLOLIO meminta untuk dibuatkan akta jual beli tanah dan pengoperan hak atas pembelian tanah serta pengoperan obyek tanah yang sudah dibeli dari ahli waris DJIUN Bin RIKET tersebut. Kemudian terdakwa PPAT/ Notaris BONAR SIHOMBING, S.H., menerbitkan akta jual beli tanah dan akta pengoperan hak Nomor 11, atas nama pembeli SARDJIO, luas tanah 35.000 m², dan akta jual beli

tanah serta pengoperan hak Nomor 12 Tanggal 18 Agustus 2004 atas nama pembeli almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU.

Dari disini terdapat kejanggalan-kejanggalan, karena 2 (dua) ahli waris dari DJIUN Bin RIKET sudah meninggal dunia, yaitu Ny. SOPIAH pada Tanggal 21 Mei 2001 dan SAMIN pada Tanggal 29 September 2001, dimana akta tersebut terdapat tanda tangan atas nama mereka berdua, yang kemudian atas keterangan saksi SARDJIO, yang menandatangani Ny SOPIAH adalah KARNA Bin HUSIN anaknya, serta SAMIN ditandatangani oleh almarhum MINARSIH.

Kemudian selanjutnya berdasarkan akta jual beli tanah dan pengoperan hak Nomor 11 dan akta jual beli tanah dan pengoperan hak No. 12 Tanggal 18 Agustus 2004, maka tanggal 13 Desember 2004 saksi SARDJIO bersama almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU mendatangi kantor terdakwa PPAT/ Notaris BONAR SIHOMBING, S.H., untuk meminta dibuatkan 2 (dua) akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang sudah dibeli dan dioperalihkan ahli waris dari DJIUN Bin RIKET kepada 17 (tujuh belas) orang, yaitu: Hj. SIMAH, LIMAH Bin KEJEN, SAIMIN, Ny. SOPIAH, ABDUL RAHMAN, MIAH, MARNAH, AMSAH Binti JAHIR, MURSYIDIE, MUHANI, ROKIP Bin SANUSI, SUMIARTI, LAMIN, MISAR, NEMIN Bin ALI, MURYADI, dan MARZUKI, sehingga PPAT/ Notaris BONAR SIHOMBING, S.H., membuat 2 (dua) akta dengan Nomor 4 dan 6 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, masing-masing akta tertanggal 13 Desember 2004.

Kemudian setelah 2 (dua) hari, saksi SARDJIO bersama dengan Almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU kembali mendatangi kantor terdakwa BONAR SIHOMBING, S.H., meminta untuk dibuatkan salinan akta nomor 4 (empat) dan salinan akta nomor 6 (enam) yang berisi tentang perjanjian pengikatan jual beli, yang masing-masing tertanggal 13 Desember 2004, kemudian dilakukan perubahan pada judul menjadi perjanjian pelepasan atas hak. Terdakwa BONAR SIHOMBING, S.H., sadar bahwa akta yang dibuat tersebut dilakukan oleh para pihak, oleh karena itu seharusnya juga disetujui oleh pihak Hj. SIMAH, dkk. Akan tetapi pembuatan akta tersebut hanya berdasarkan atas keterangan dari almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU saja, yang sebelumnya sudah menyatakan bahwa sudah ada persetujuan dari pihak Hj. SIMAH, dkk. Kemudian terdakwa BONAR SIHOMBING, S.H., berinisiatif untuk mencoret serta mengganti dengan tulisan tangan, yang menjadi pelepasan atas hak, sehingga terdakwa BONAR SIHOMBING, S.H., juga melakukan perubahan terhadap salinan akta yang kedua tersebut menjadi pelepasan hak, tetapi pada minuta kedua akta tersebut sama sekali tidak dilakukan perubahan, bahkan tetap memakai judul perjanjian pengikatan jual beli.

Kemudian dari hal tersebut, banyak kejanggalan-kejanggalan dalam pembuatan akta yang dibuat terdakwa BONAR SIHOMBING, S.H., misalnya:

- a. Pada minuta akta nomor 6 (enam) tersebut tercantum nominal harga tanah yang dibayar oleh pihak pembeli, akan tetapi kenapa dalam salinan aktanya tersebut tidak tercantum nominal harga tanah.

- b. Jumlah pasal-pasal dalam minuta akta nomor 6 (enam) sejumlah 8 (delapan) pasal, akan tetapi salinan aktanya hanya berjumlah 7 (tujuh) pasal saja.
- c. Jika dilihat akta nomor 4 (empat) serta akta nomor 6 (enam) berisi pasal yang berisi tentang pelepasan hak, akan tetapi pada nomor 11 (sebelas) serta nomor 12 (dua belas) pasalnya hanya mengatur pengikatan jual beli saja.

Jika melihat kasus diatas tersebut, kemudian dikaitkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian, maka penulis menyimpulkan ada 2 (dua) sebab dalam syarat sahnya suatu perjanjian tersebut kenapa tidak terpenuhi, yaitu sebab dari kesepakatan kehendak dan sebab yang halal.

a. Kesepakatan Kehendak

Sudah jelas dalam kasus diatas, bahwa tidak adanya kesepakatan kehendak (syarat subjektif) antara para ahli waris DJIUN Bin RIKET yaitu yang berjumlah 17 (tujuh belas) orang, yaitu atas nama Hj. SIMAH, ABDUL RAHMAN, MIAH, MUHANI, LIMAH Bin KEJEN, SUMIARTI, SAIMIN, AMSAH Binti JAHIR, MISAR, NEMIN Bin ALI, Ny. SOPIAH, MURYADI, MARZUKI, MARNAH, ROKIP Bin SANUSI, LAMIN dan MURSYIDIE yang sebenarnya 2 orang diantara ke-17 ahli waris tersebut ada yang sudah meninggal dunia serta tidak adanya kesepakatan antara ahli waris tentang perubahan akta jual beli menjadi perjanjian pelepasan hak, yang seharusnya harus ada kesepakatan terlebih dahulu antara seluruh ahli waris dengan meminta persetujuan dari pihak Hj. SIMAH dkk.

b. Suatu Sebab Yang Halal

Untuk kasus tersebut transaksi jual beli sangat jelas sekali sudah terjadi pelanggaran syarat suatu sebab yang halal (syarat objektif), karena perjanjian tersebut guna keperluan dan kepentingan saksi SARDJIO yang akan membeli tanah tersebut, maka KARNA Bin HUSIN (terdakwa II) yang merupakan anak dari ahli waris Ny. SOPIAH, melakukan tindakan yang melanggar hukum demi kelancaran akta jual beli tersebut dapat terlaksana, yaitu pemalsuan tanda tangan 2 (dua) orang ahli waris yang sudah meninggal dunia yakni SAMIN yang ditandatangani oleh MINARSIH (almarhum) dan Ny. SOPIAH ditandatangani oleh anaknya KARNA Bin HUSIN. Dengan dilanggarnya 2 (dua) syarat dari sahnya suatu perjanjian yaitu syarat subjektif dan objektif maka secara perjanjian tersebut dapat batal demi hukum, oleh karena itu unsur pelanggaran tersebut sudah terpenuhi. Pasal 1335 KUH Perdata menjelaskan bahwa bila ada suatu perjanjian yang tidak memakai sebab yang halal atau perjanjian tersebut dibuat dengan oleh sebab yang palsu atau terlarang, maka akta yang dibuat PPAT/ Notaris tersebut menjadi tidak sah atau batal demi hukum, dan dianggap tidak pernah ada perjanjian, oleh karena itu akta tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat diantara para pihaknya.

Kasus diatas pembuktiannya adalah bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka bisa dibuktikan dengan akta sudah dibuat dihadapan PPAT/ Notaris yaitu akta jual beli, yang kemudian akta tersebut menjadi dasar atas

perubahan data pendaftaran tanah, sebagaimana termuat dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta jual beli tanah yang telah dibuat dihadapan PPAT/ Notaris bertujuan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut (pembeli tanah).

Pada Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan, pembuatan akta sebagaimana dimaksud didalam Pasal 37 ayat (1) tersebut di atas harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat untuk menjadi saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Kemudian akta tersebut oleh PPAT/ Notaris wajib dibacakan kepada para pihak. Para pihak yang telah mengerti akan isi akta jual beli tersebut, maka para pihak tersebut menandatangani akta jual beli, kemudian baru diikuti oleh saksi-saksi dan PPAT/ Notaris menandatangani akta tersebut, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 22 PP RI No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Bukan saja melihat dari proses pembuatan akta jual belinya saja, akan tetapi karena suatu alasan atau dasar dibuatnya akta jual beli tersebut sudah tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian menurut peraturan perundang-undangan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu melanggar unsur kesepakatan serta sebab yang halal, sehingga perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah ada perjanjian. Selain hal tersebut, akta yang sudah dibuat dihadapan PPAT/ Notaris tersebut tidak lagi menjadi akta autentik yang mana akta autentik merupakan akta yang notariil, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta mengikat. Atas hilangnya keautentikan dari akta jual beli tanah tersebut maka dalam hal kekuatan pembuktian akta tersebut setara dengan akta yang dibuat di bawah tangan.

Pertanggungjawaban PPAT/ Notaris terdakwa I, BONAR SIHOMBING, S.H., harus bertanggung jawab dan menanggung semua apa yang sudah dibuatnya, dalam kasus ini telah terpenuhinya:

- (1) Unsur untuk memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh suatu akta, hal ini dimaksudkan bila memakai akta tersebut maka seolah-olah keterangan tersebut sudah sesuai dengan kebenarannya, bila pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak. Menyuruh memasukkan keterangan yang palsu ke dalam suatu akta autentik, mengingat akta autentik adalah suatu alat bukti yang kuat menurut hukum maka seorang pelaku menyuruh untuk memasukkan suatu keadaan yang mana keadaan tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya ke dalam akta yang akan dibuatnya dihadapan PPAT/ Notaris. Kemudian yang dimaksud suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta adalah segala sesuatu yang memang benar-benar kenyataannya atau memang benar-benar hal tersebut terjadi.

- (2) Dalam kasus ini tersangka I bernama BONAR SIHOMBING, S.H., yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 PP RI No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT/ Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam waktu tertentu pada tahun 2004 ahli waris DJIUN Bin RIKET yang meliputi 17 (tujuh belas) orang yaitu: Hj. SIMAH, ABDUL RAHMAN, MIAH, MUHANI, LIMAH Bin KEJEN, SUMIARTI, SAIMIN, AMSAH Binti JAHIR, MISAR, NEMIN Bin ALI, Ny. SOPIAH, MURYADI, MARZUKI, MARNAH, ROKIP Bin SANUSI, LAMIN dan MURSYIDIE sebagai pemilik sebidang tanah seluas 13,4 Hektare, yang berdasarkan bukti dari kepemilikan Girik C.207 Persil S.II dan 1016 D.II atas nama DJIUN Bin RIKET, lokasi terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kampung Sumur Kresek, RT 01 RW 10 dan RT 10 RW. 10, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur (letak tanah tersebut berada diatas lokasi tanah milik ahli waris SUKMAJAYA Bin SUMITRO) yang telah menjual dan mengoperkan hak tanah milik ahli waris DJIUN Bin RIKET kepada almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU dan SARDJIO Bin SARIMO.

Bertempat di Kantor Terdakwa I, BONAR SIHOMBING, S.H, pada tanggal 18 Agustus 2004, saksi SARDJIO bersama almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU meminta untuk dibuatkan 2 (dua) akta jual beli tanah serta pengoperan hak atas pembelian tanah yang sudah dibeli dari ahli waris DJIUN Bin RIKET, sehingga kemudian Terdakwa I, BONAR SIHOMBING, S.H., menerbitkan 2 (dua) akta jual beli tanah dan pengoperan hak atas pembelian tanah Nomor 11 tanggal 18 Agustus 2004 atas nama SARDJIO dengan luas tanah sekitar 35.000 m², dan akta jual beli tanah dan pengoperan hak nomor 12 tanggal 18 Agustus 2004 atas nama ALFRESTS J. TOLOLIU dengan luas tanah sekitar 35.000 m², penandatanganan kedua akta tersebut dilakukan di rumah saksi SARDJIO yang berada di Jalan Bendungan Melayu Utara No. 33, RT 011, RW 001, Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.

Akta jual beli tanah dan pengoperan hak No. 11 atas nama pembeli dan saksi SARDJIO Bin SARIMO, serta akta jual beli tanah dan pengoperan hak No. 12 tertanggal 18 Agustus 2004 atas nama pembeli ALFRESTS J. TOLOLIU yang isi keterangannya tidak sesuai dengan kebenaran atau seolah-olah keterangan tersebut benar, dikarenakan Saksi SARDJIO bersama almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU hingga saat ini belum melakukan pembayaran secara lunas kepada pihak penjual (Ahli Waris DJIUN Bin RIKET sebanyak 17 (tujuh belas) orang ahli waris tersebut dengan harga, sesuai yang tercantum dalam akta. Ahli waris DJIUN Bin RIKET baru menerima uang pembayaran secara bertahap, hingga saat ini baru menerima sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk harga 2 (dua) objek tanah, sedangkan dalam kedua akta

tersebut harga yang tercantum masing-masing sejumlah Rp. 5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan adanya kalimat yang menyebut telah dibayar lunas oleh pihak kedua (pembeli) kepada pihak pertama (penjual) sebelum penandatanganan akta ini dan akta ini berlaku sebagai kwitansi yang sah.

Saat penandatanganan akta jual beli tanah dan pengoperan hak No. 11 tersebut atas nama pembeli saksi SARJIO Bin SARIMO dan akta jual beli tanah dan pengoperan tanah hak No. 12 tanggal 18 Agustus 2004 tersebut, diketahui terdapat 2 (dua) nama Ahli waris dari DJIUN Bin RIKET yang telah meninggal dunia, yakni atas nama Ny. SOPIAH yang sudah meninggal pada tanggal 21 Mei 2001, dan SAMIN yang sudah meninggal pada tanggal 29 September 2001. Untuk kepentingan saksi SARDJIO yang akan membeli tanah ahli waris tersebut terdakwa II, KARNA Bin HUSIN, membubuhkan tandatangannya di dalam akta jual beli tanah dan pengoperan hak No. 11 tanggal 18 Agustus 2004 atas nama pembeli SARDJIO dan Akta jual beli tanah dan pengoperan hak No. 12 tanggal 18 Agustus 2004 atas nama pembeli almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU. Dalam hal ini untuk atas nama Ny. SOPIAH tandatangan dipalsu oleh terdakwa II, KARNA Bin HUSIN yang tidak lain adalah anak kandung Ny SOPIAH, kemudian atas nama SAMIN dipalsu oleh almarhum MINARSIH. Pada minuta akta No. 11, luas tanah 7 Ha seharga Rp. 10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) sedangkan pada minuta akta No. 12, luas tanah 3,5 Ha seharga Rp. 5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang mana minuta akta tersebut belum ditandatangani oleh pembeli almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU.

Seharusnya yang dilakukan oleh terdakwa 1, BONAR SIHOMBING, S.H., selaku PPAT adalah melakukan pemeriksaan/ pengecekan terlebih dahulu terhadap kebenaran dari foto copy dokumen tersebut dengan melakukan perbandingan antara foto copy dengan dokumen asli, yang berkas-berkasnya kemudian diserahkan kepada terdakwa 2, KARNA Bin HUSIN. Kemudian terdakwa 1 mengikut sertakan 2 (dua) orang yang sebenarnya sudah meninggal dunia, yakni almarhumah Ny. SOPIAH pada tanggal 21 Mei 2001 dan almarhum SAMIN pada tanggal 29 September 2001, dimana dalam akta tersebut terdapat tanda tangan atas nama mereka berdua. Dari keterangan saksi SARDJIO, yang menandatangani almarhumah Ny. SOPIAH adalah anaknya yang bernama KARNA Bin HUSIN dan almarhum SAMIN ditandatangani oleh MINARSIH. Terdakwa 1, BONAR SIHOMBING, S.H., selaku PPAT kemudian merubah judul akta jual beli tersebut menjadi perjanjian pelepasan hak beserta isinya tanpa terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari para pihak yang bersangkutan, akan tetapi terdakwa 1 hanya berdasar atas keterangan dari almarhum ALFRESTS J. TOLOLIU yang sebelumnya pernah menyatakan bahwa memang sudah ada persetujuan dari pihak Hj. SIMAH, dkk.

Selama pemeriksaan dalam persidangan berlangsung, Majelis Hakim tidak menemukan adanya hal-hal yang dapat dijadikan keringanan, atau alasan untuk menghapus pertanggungjawaban pidana atas terdakwa 1, BONAR SIHOMBING, S.H., karena perbuatannya tersebut baik berupa alasan pemaaf maupun alasan pembenar. Oleh karena itu terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman pidana yang setimpal dengan perbuatan serta kesalahannya. Dalam kasus ini terdakwa 1, BONAR SIHOMBING, S.H., harus bertanggung jawab atas perbuatannya sebagai seorang PPAT/ Notaris karena telah menyalahgunakan wewenangnya, sehingga harus dijatuhi hukuman pidana penjara selama 8 (delapan) bulan dikurangi dengan masa penahanan.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

PPAT/ Notaris dalam pembuatan akta wajib dalam memeriksa kebenaran identitas diri penghadap agar nantinya notaris dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya di kemudian hari.

Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang sudah dibuat oleh PPAT dengan identitas diri palsu para penghadap sesuai Pasal 1320 ayat (4) dan Pasal 1335 KUHPerdara yaitu perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu adalah batal demi hukum dan akta yang dibuat tersebut kekuatan pembuktiannya menjadi terdegradasi dari akta autentik menjadi akta dibawah tangan, akan tetapi tentang masalah kebenaran formal dalam kepala dan penutup akta tersebut tetap mengikat untuk para pihak yang membuatnya.

2. Saran

- a. PPAT/ Notaris dalam menjalankan tugas serta kewenangannya harus waspada dan selalu memakai prinsip kehati-hatian terhadap para penghadap yang datang, karena tidak semua para penghadap yang datang memiliki itikad yang baik serta mengambil keuntungan pribadi.
- b. Diharapkan adanya pelatihan dan dilakukan evaluasi rutin yang berkesinambungan terhadap Notaris/ PPAT agar tidak melakukan kesalahan yang fatal karena akan membawa dampak buruk serta dapat merugikan baik dari para pihak tertentu maupun diri sendiri dalam pembuatan akta otentik, serta menindak secara tegas oknum-oknum PPAT/ Notaris yang diduga melakukan pelanggaran kode etik profesi yang kemudian dapat dikualifikasikan dalam tersangka tindak pidana.
- c. Diharapkan PPAT/ Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya bertindak profesional, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak kepada siapapun, dan bermartabat serta menjaga kepentingan seluruh pihak agar tidak ada pihak yang dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA**BUKU-BUKU**

- A. P. Parlindungan, 1989, *Hukum Agraria Serta Landreformi*, Bagian I, Bandung: Bunga Rampai.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi Perangin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1982, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.
- Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- _____, 2014, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- _____, 2013, *Sanksi Perdata & Administratif*, Bandung: Refika Aditama.
- _____, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994, *Departemen Pendidikan dan iKebudayaan*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Nusyirwan, 2000, *Membedah Profesi Notaris*, Bandung: Universitas Padjajaran.
- R. Soesilo, 1995, *Terjemahan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Bogor: Politis.
- Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006.

_____, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Permenag/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999, Pasal 5 jo Permenag/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 jo Permenag/ Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009.

Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37, LN No. 52 tahun 1998, TLN No. 3746.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.