



Manipulasi Tanda Tangan Pada Akta Kuasa Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli

M. Lukman Wicaksono¹, Moh. Saleh²¹ Hukum, Universitas Narotama Surabaya, Indonesia lukmanwicaksono10@gmail.com² Kenotariatan, Hukum, Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

ABSTRACT

Notary Deeds and Land Deed Official Deeds are authentic deeds that should be the legal basis for the status of property, rights and obligations of a person if there is an error in making the deed, the rights and obligations of the person will be revoked. Notaries and PPATs as public officials who are authorized to make authentic deeds regarding legal acts so that Notaries and PPATs have an important role in ensuring legal certainty, order and legal protection, through authentic deeds made by and before them. Thus, authentic deeds are strong evidence and if a case or dispute occurs in Court, therefore the Notary and PPAT deeds provide perfect proof. This study aims to analyze theoretically and practically in a comprehensive manner the responsibility for the involvement of Notaries and PPATs in the forgery of signatures on power of attorney deeds which are the basis for making sales and purchase deeds based on the Decision of the Tangerang District Court Number 709/PDT.G/2016/PN.Tng. Through a normative legal approach, this study analyzes relevant laws and regulations. The results of the study indicate that unlawful acts committed by Notary/PPAT officials can be subject to administrative sanctions in the form of revocation of permits or disrespectful sanctions from professional organizations. Second, civil sanctions in the form of an obligation to pay compensation to the injured party. Third, criminal sanctions in the form of imprisonment based on the provisions of the Criminal Code (KUHP). The criminal sanctions that can be imposed on Notaries or PPATs who are proven to have falsified authentic deeds are quite severe.

MANUSCRIPT INFO

Manuscript History:Received:

August 25, 2024.

Accepted:

April 13, 2025

Corresponding Author:M. Lukman Wicaksono,
lukmanwicaksono10@gmail.com**Keywords:**Sharia Competency
Certification; Notary; Sharia
Contract Making; Sharia
Banking; Tanggung Jawab
Notaris dan PPAT;
Manipulasi Tanda Tangan;
Akta Kuasa; Akta Jual BeliWidya Yuridika: Jurnal
Hukum is Licensed under a
Creative Commons
Attribution-ShareAlike 4.0
International License**Cite this paper**

Wicaksono, M. L., & Saleh, M. (2025). Manipulasi Tanda Tangan Pada Akta Kuasa Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli. Widya Yuridika: Jurnal Hukum, 8(2).

Layout Version:

v.7.2024

PENDAHULUAN

Akta Notaris dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta autentik yang seharusnya menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang apabila terjadi kekeliruan terhadap pembuatan akta maka akan tercabut hak dan kewajiban orang tersebut. Hal ini disebabkan karena seringkali akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dipermasalahkan oleh para pihak sehingga menyebabkan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sering ditarik menjadi turut serta atau turut melakukan perbuatan

yang menimbulkan kerugian perdata maupun pidana bagi para pihak akibat kelalaian atau kekeliruan dalam pembuatan akta autentik.

Pengertian mengenai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilihat dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut PERUBAHAN UUNJ) bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Sedangkan pengertian mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PPAT) bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disebut PPAT). Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka Notaris dan PPAT memiliki kewenangan hukum untuk membuat akta autentik.

Pengaturan mengenai akta autentik dapat dicermati dari ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menjelaskan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana dibuatnya. Akta Notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (7) Perubahan UUNJ. Pengertian mengenai Akta PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (4) PP PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah.

Notaris dan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum sehingga Notaris dan PPAT memiliki peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum, melalui akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapannya. Dengan demikian akta autentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi suatu kasus atau sengketa di Pengadilan, karenanya akta Notaris dan PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUHPerdata. Lahirnya lembaga Notaris dan PPAT di Indonesia pada hakikatnya adalah untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat melalui alat bukti berupa akta otentik yang dapat dibuat dihadapan Notaris. Sebagaimana yang diartikan dalam Lembaga Notariat adalah Lembaga kemasyarakatan yang timbul dari kebutuhan dalam pergaulan masyarakat berkenaan dengan hubungan hokum keperdataan antara sesame individu yang membutuhkan suatu alat bukti diantara mereka. Para pengabdian dari Lembaga ini ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk membuat alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian autentik.¹

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum memiliki fungsi yang sangat penting karena oleh undang-undang diberi kewenangan untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang disebut dalam akta autentik itu pada pokoknya dianggap benar. Melalui akta yang dibuatnya, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris dapat menjadi bukti autentik dalam memberi perlindungan hukum kepada para pihak maupun yang berkepentingan terhadap akta tersebut mengenai kepastian peristiwa atau perbuatan hukum. Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting pada setiap hubungan hokum dalam kehidupan masyarakat. Dengan demikian apa yang dinyatakan dan tercantum dalam akta Notaris dan PPAT harus dapat

¹ Anugrah Yustica, *et. al.* (2020). Peran etika profesi notaris sebagai upaya penegakan hukum. *Notarius*, 13(1), Hal. 65

diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya di pengadilan.

Autentitas suatu akta tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang saja, namun cara membuat akta autentik tersebut haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta autentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT dianggap sebagai akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tanpa cacat sampai saat terjadinya pembuktian apabila akta tersebut palsu dan menimbulkan sengketa terhadap akta tersebut maka akibatnya akta tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Pembatalan suatu akta Notaris dan PPAT bukan hanya disebabkan kesalahan atas kelalaian maupun kekeliruan yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT tersebut namun juga dapat disebabkan dari kesalahan atau kelalaian dari para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut.

Akta autentik memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) yang merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik.² Kekuatan pembuktian formil (*formelebewijskracht*) yang memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul diketahui dan didengar oleh Notaris dan PPAT sebagaimana yang telah diterangkan oleh para pihak yang menghadap. Kekuatan pembuktian Materiil (*materiele bewijskracht*) yang merupakan kepastian tentang materi atau isi suatu akta.

Dalam melaksanakan jabatannya sebagai seorang Notaris atau PPAT yang oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik, tidak boleh ada unsur pemalsuan di dalam pembuatannya. Hal ini disebabkan karena Notaris atau PPAT adalah pemegang jabatan kepercayaan dimana masyarakat membutuhkan seorang (*figure*) yang ketentuan-ketentuannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segalanya (*capnya*) memberikan jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar atau unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari yang akan datang.³

Notaris dan PPAT dalam menjalankan jabatannya memberikan pelayanan kepada masyarakat sepatutnya bersikap sesuai aturan yang berlaku. Ini penting karena Notaris atau PPAT melaksanakan jabatannya tidaklah semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat, serta mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya, karena itu seorang Notaris dan PPAT dituntut lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam pembuatan suatu akta agar menjamin semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan sebuah akta autentik.⁴

Notaris dan PPAT dalam memformulasikan keinginan dan kehendak para pihak dalam proses pembuatan akta harus menjalankan segala rangkaian prosedural yang telah ditentukan dalam UUJN dan ketentuan dalam PP PPAT yaitu dengan meminta segala dokumen-dokumen atau surat-menyurat yang diperlukan untuk dicantumkan dalam akta autentik. Akta yang telah dibuat oleh Notaris dan PPAT sebelum ditandatangani oleh para pihak yaitu penghadap harus dibacakan terlebih dahulu dihadapan para penghadap dan saksi-saksi yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT yang membuat akta tersebut ketentuan tersebut diatur dalam PERUBAHAN UUJN dan peraturan PPAT. Pembacaan akta Notaris dan

² Situmorang, Viktor. (1993). *Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: Rineka Cipta. Hal. 49

³ *Ibid*.

⁴ Soetardjo Soemoatmodjo. (1986). *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*. Yogyakarta: Liberty. Hal. 7

PPAT dihadapan para pihak berfungsi agar para pihak mengetahui dengan jelas keterangan yang telah dikonstantir oleh Notaris dan PPAT sesuai dengan kehendak dan keinginan para pihak sehingga para pihak tidak merasakan dirugikan dari isi akta tersebut yang tidak sesuai dengan keinginan dan kehendak dari para pihak.⁵ Oleh karena itu pembacaan akta tidak dapat diwakili oleh orang lain atau didelegasikan pembacaan akta tersebut kepada pegawai kantor Notaris dan PPAT melainkan harus dilakukan sendiri oleh Notaris dan PPAT tersebut.

Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) yang mempunyai kewenangan untuk membuat Akta autentik dibutuhkan tanggung jawab yang besar terkait perbuatannya dalam membuat Akta autentik. Apabila Akta yang dibuat Notaris ternyata dibelakang hari mengandung sengketa, maka Notaris harus dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya. Dalam hal ini perlu dipertanyakan terlebih dahulu, apakah Akta tersebut merupakan kesalahan Notaris dengan sengaja untuk menguntungkan salah satu pihak atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen yang sebenarnya. Apabila Akta yang dibuat atau diterbitkan Notaris dan PPAT mengandung cacat hukum karena kesalahan Notaris dan PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan Notaris dan PPAT itu sendiri, maka Notaris dan PPAT harus memberikan pertanggungjawaban secara hukum dan hal ini harus dapat dibuktikan terlebih dahulu.

Pertanggungjawaban merupakan suatu sikap atau tindakan untuk menanggung segala akibat dari perbuatan yang dilakukan atau sikap untuk menanggung segala resiko ataupun konsekuensinya yang ditimbulkan dari suatu perbuatan.⁶ Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris dan PPAT adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi, perdata dan pertanggungjawaban secara Kode Etik serta jabatannya.⁷ Sehubungan dengan pertanggungjawaban pidana dijatuhi sanksi pidana, untuk pertanggungjawaban administrasi dijatuhi sanksi administrasi, untuk pertanggungjawaban perdata dijatuhi sanksi perdata dan untuk pertanggungjawaban secara kode etik dan jabatannya dijatuhi sanksi teguran sampai dengan pemberhentian tidak hormat. Sanksi itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta autentik.

Sehubungan dengan untuk menentukan adanya pertanggungjawaban secara perdata atau pidana yang dilakukan oleh seorang Notaris dan PPAT harus memenuhi 3 (tiga) unsur-unsur, yaitu harus ada perbuatan Notaris dan PPAT yang dapat dihukum yang secara tegas dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan, perbuatan Notaris dan PPAT tersebut bertentangan dengan hukum, dan harus ada kesalahan dari Notaris tersebut. Kesalahan dan kelalaian dalam pengertian pidana meliputi unsur-unsur yang bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum. Sehingga pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu.

Penempatan Notaris dan PPAT sebagai pihak yang turut serta atau membantu para pihak dengan kualifikasi membuat atau menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau menempatkan Notaris dan PPAT sebagai tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, maka hal tersebut telah mencederai akta Notaris dan PPAT yang tidak dipahami oleh aparat hukum lainnya mengenai kedudukan akta Notaris dan PPAT di Indonesia. Siapapun tidak dapat memberikan penafsiran lain atas akta Notaris dan PPAT atau dengan kata lain terikat dengan akta Notaris dan PPAT Tersebut.

⁵ *Ibid.*

⁶ Notodisoerjo. (1982). *Hukum Notaris di Indonesia (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Rajawali Pers. Hal. 229

⁷ Rahmad Hendra. (2012). Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Menggunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1). Hal. 118

Apabila produk dari Notaris dan PPAT itu cacat maka dapat membuat Notaris dan PPAT menjadi turut tergugat atau tergugat dalam suatu peradilan. Salah satu contoh kasus yaitu terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 709/PDT.G/2016/PN.Tng. maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara teori dan praktis secara menyeluruh terhadap tanggung jawab atas keterlibatan Notaris dan PPAT terhadap pemalsuan tanda tangan pada akta kuasa yang menjadi dasar pembuatan akta jual beli berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 709/PDT.G/2016/PN.Tng.

METODE

Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berpedoman terhadap kaidah-kaidah atau norma hukum tertulis maupun tidak tertulis. Pada penelitian hukum jenis ini hukum merupakan apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum merupakan kaidah atau norma yang mengacu pada perilaku manusia yang dianggap pantas.⁸ Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan seperti KUHPerdara, UUJN, PP PPAT, Kode Etik Profesi Notaris, dan Kode Etik Profesi PPAT.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yang sifatnya deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.⁹ Artinya penelitian akan menggambarkan dan menjelaskan lebih mendalam mengenai suatu peristiwa atau norma hukum menurut keadaan yang sebenarnya. Dalam penelitian deskriptif seorang peneliti sudah sering menggunakan teori-teori dan mungkin juga hipotesa-hipotesa. Oleh karena itu dalam penelitian ini maka peneliti akan memberikan analisis terhadap kasus yang telah dipaparkan pada latar belakang permasalahan tersebut meliputi penerapan peraturan perundang-undangan dan dapat memberikan pemahaman dan mampu memberikan kesimpulan dan saran dari permasalahan yang ada.

Penelitian yuridis-normatif adalah jenis penelitian yang mengandalkan studi dokumen sebagai metode utamanya dimana data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang berarti data yang telah dikumpulkan oleh pihak lain sebelumnya.¹⁰ Sumber data sekunder ini sangat beragam, mulai dari buku, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, jurnal hukum, makalah, hingga berbagai bahan pustaka lainnya yang relevan dengan topik penelitian. Dengan kata lain, peneliti akan mengumpulkan, mempelajari, dan menganalisis berbagai dokumen untuk memperoleh data yang dibutuhkan guna menjawab permasalahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggung Jawab Atas Keterlibatan Notaris dan PPAT Terhadap Pemalsuan Tanda Tangan Pada Akta Kuasa Yang Menjadi Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 709/PDT.G/2016/PN.Tng

Akta notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan penuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya sengketa.¹¹ Menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk

⁸ Moh Nazir. (2013). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia. Hal. 20

⁹ Sri Mamudji, et al. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Hal 77

¹⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal. 29

¹¹ Khishtin Thonia Zamrud. (2022). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Jual Beli dan Akibat Hukumnya. *Notary Law Research*, 4(1). Hal. 49

akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat di bawah tangan, walaupun ditandatangani di atas materai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi. Suatu akta Notaris selain merupakan sumber untuk otentisitas, akta Notaris juga merupakan dasar dari legalitas eksistensi akta Notaris yang bersangkutan, dengan syarat sebagai berikut:¹²

1. Akta harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum. Apabila akta Notaris hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum, maka akta itu dinamakan akta verbal atau akta pejabat (*ambtelijke akten*). Contoh akta pejabat adalah akta berita acara yang dianut oleh Notaris dari suatu rapat pemegang saham dari suatu perseroan terbatas. Apabila suatu akta selain memuat cacatan tentang apa yang disaksikan atau dialami Notaris, juga memuat tentang yang diperjanjikan atau ditentukan oleh pihak – pihak yang menghadap pada Notaris, maka akta tersebut disebut “akta partij”.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang. Mengenai bentuk yang ditentukan oleh UUJN, maka akta terdiri dari kepala akta, badan akta, akhir akta. Bagian kepala akta dan akhir akta tersebut merupakan bagian yang mengandung unsur otentik, artinya yang tercantum dalam kepala akta dan akhir akta itu akan menentukan apakah akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang atau tidak.
3. Salah satu syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitas adalah wewenang Notaris yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut.

Tanggung jawab Notaris terhadap akta otentik yang dibuat dan berindikasi pada perbuatan perdata atau pidana terjadi apabila terdapat kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris terhadap akta autentik yang memuat keterangan palsu.¹³ Tanggung jawab Notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya tidak diatur dalam Undang – Undang Jabatan Notaris namun tanggung jawab notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. Notaris bersangkutan tidak dapat dimintai pertanggung jawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan kedalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak. Dengan kata lain yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris ialah apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari Notaris sendiri. Begitu pula dengan PPAT. Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mendefinisikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta terkait peralihan hak atas tanah, termasuk akta jual beli. Salah satu kewajiban utama PPAT dalam membuat akta jual beli adalah memastikan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dibayar lunas. Hal ini dikarenakan prinsip jual beli tanah dan bangunan adalah bersifat nyata dan tunai, dimana kedua belah pihak telah menyepakati perjanjian dan pembayaran telah dilakukan. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai bukti otentik atas terjadinya peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli.¹⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang pejabat publik yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta resmi yang berkaitan dengan hak atas tanah atau

¹² *Ibid.*

¹³ Khishtin Thonia Zamrud, *Op. Cit.* Hal. 52

¹⁴ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, 4(4). Hal. 5

properti. Fungsi utama PPAT adalah untuk memberikan kepastian hukum atas setiap transaksi yang melibatkan tanah atau properti.¹⁵ Berdasarkan jenis tugas dan penunjukannya, PPAT dapat dibagi menjadi tiga kategori, yaitu PPAT umum, PPAT khusus, dan PPAT sementara. PPAT khusus biasanya ditunjuk untuk tugas-tugas tertentu atau program pemerintah, sementara PPAT sementara ditugaskan di daerah yang kekurangan PPAT. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib menggunakan blanko akta yang telah ditetapkan. Penggunaan blanko akta ini diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan penggunaan blanko akta adalah untuk menstandarisasi bentuk dan isi akta, sehingga memudahkan dalam proses pendaftaran dan penyimpanan. Selain itu, penggunaan blanko akta juga bertujuan untuk mencegah terjadinya pemalsuan atau pengubahan isi akta.

Secara historis, penggunaan blanko akta dalam pembuatan akta tanah telah diatur sejak lama. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 merupakan salah satu peraturan awal yang mengatur tentang bentuk akta. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, penggunaan blanko akta diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Melalui pembuatan akta-akta autentik, PPAT memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang melakukan transaksi terkait tanah atau properti. Penggunaan blanko akta yang telah ditetapkan merupakan salah satu upaya untuk menjaga integritas dan keabsahan akta yang dibuat oleh PPAT. Seorang PPAT harus memeriksa kelengkapan syarat untuk sahnya suatu tindakan hukum, seperti memeriksa kembali secara cermat dan teliti terkait dengan data pada sertifikat hak milik dengan buku tanah yang ada di Kantor BPN.

Asas kehati-hatian akan selalu melekat pada jabatan Notaris/PPAT. Kehati-hatian termuat dalam sumpah jabatan Notaris yang termaktub Pasal 4 ayat (2) UUJN yaitu untuk akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Dalam sumpah jabatan PPAT yang termaktub Pasal 34 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yaitu untuk menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak. Asas kehati-hatian ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu kewajiban Notaris untuk bertindak saksama dalam menjalankan tugas jabatannya. Ketentuan untuk membuat suatu akta autentik tersebut ialah ketentuan yang harus di ikuti tanpa adanya sedikitpun melakukan penyimpangan. Penyimpangan dalam membuat akta otentik dapat menimbulkan akibat hukum terhadap akta tersebut. Tidak dapat dipungkiri, posisi sebagai PPAT sangat rawan terhadap godaan materi yang menghampirinya. Hal tersebut pastinya dapat menjeratnya untuk melakukan penyimpangan. Penyimpangan tersebut terlihat dari banyaknya kasus perdata yang menjerat notaris selaku PPAT di berbagai daerah. Apabila secara praktik terdapat PPAT yang melakukan penyimpangan sehingga menyebabkan akta yang dibuatnya menjadi cacat hukum, misalnya dalam hal harga transaksi jual beli yang dibuat tidak sesuai dengan harga pada kenyataannya maka akta tersebut tidak mendapat jaminan hukum yang pasti dan dipastikan akan menjadi suatu masalah kedepannya.¹⁶

Akibat hukum terhadap pemalsuan akta otentik yang dilakukan oleh notaris, tidak dengan sendirinya mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum. Para pihak yang dirugikan dengan keberadaan akta seperti itu harus mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk membatalkan akta tersebut. Akta tersebut akan batal apabila telah diputuskan oleh pengadilan dan putusan tersebut merupakan putusan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap. Menurut Habib Adjie, penjatuhan pidana terhadap notaris,

¹⁵ Zainuddin. (2017). Idealisasi Pembuatan Akta Tanah Guna Menjamin Kepastian Hukum. *Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum*, 51(1). Hal. 155

¹⁶ Harnita, et. al. (2019). Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8(3). Hal. 362

tidak serta merta menyebabkan akta yang dibuat menjadi batal demi hukum.¹⁷ Suatu hal yang tidak tepat secara hukum adalah apabila ada putusan pengadilan pidana dengan amar putusan membatalkan akta notaris, dengan alasan bahwa notaris terbukti melakukan suatu tindak pidana pemalsuan. Dengan demikian, hal yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang akan menempatkan notaris sebagai terpidana, atas akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris yang bersangkutan adalah, mengajukan gugatan secara perdata untuk meminta pembatalan akta tersebut.

Dr. Pieter Latumeten S.H., M.H. memberikan pendapat mengenai tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya, bahwa Tanggung jawab PPAT hanya terletak pada kebenaran formil dari data-data yang diberikan oleh Penghadap.¹⁸ Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Perkaban Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menjelaskan bahwa dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil. Berdasarkan aturan di atas, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. Data formil berupa identitas, data dan sertifikat tanah, perjanjian pengikatan jual beli, dan akta jual beli inilah yang dipastikan kebenaran formalnya oleh PPAT, sedangkan kebenaran secara materiil bukan tanggung jawab PPAT. Dalam hal terjadi pemalsuan tanda tangan dan figur pihak dalam penandatanganan Akta Jual Beli (tanah dan bangunan), yang dalam Putusan perkara ini dinyatakan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 266 KUHP yaitu mengenai tindak pidana memasukkan keterangan palsu dalam akta autentik, berarti keterangan palsu tersebut harus dibuktikan lagi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bahwa Akta Notaris atau Akta Otentik adalah Akta yang dibuat dihadapan Notaris dengan tata cara atau bentuk berdasarkan Undang-Undang. Akta Otentik sendiri sudah atur juga di dalam *Burgelijk Wetboek* yang selanjutnya akan disebut BW pada Pasal 1868 “Akta Autentik ialah suatu Akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk di tempat dimana Akta dibuatnya. Akta Autentik sendiri dibuat untuk menciptakan adanya kepastian hukum maupun perlindungan hukum bagi para pihak. Adapun Unsur-unsur yang terdapat didalam Pasal 1868 BW:

- a. Bahwa Akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut Hukum;
- b. Bahwa Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum; dan
- c. Bahwa Akta itu dibuat dihadapan yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana dibuat.

Kekuatan pembuktian akta autentik merupakan suatu keadaan menilai akta autentik sebagai suatu alat bukti. Dalam hal ini ada 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, antara lain yaitu lahiriah, formil, dan materil.¹⁹ Akta Notaris dapat terdegradasi otentitasnya dari akta autentik menjadi akta

¹⁷ Jaifurrachman dan Habib Adjie. (2011) *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju. Hal. 26

¹⁸ Viona Ansila Domini, *et. al.* (2019). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli. *Jurnal Universitas Indonesia*. Hal. 7

¹⁹ Zulkarnain, F. A. (2013). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuat Karena Ancaman Dan Pemalsuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 688 K/Pid/2006), *Doctoral Dissertation*, Universitas Airlangga.

di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum dan dapat digunakan dasar untuk menggugat ganti kerugian. Degradasi diartikan sebagai penurunan tentang pangkat, mutu, moral, kemerosotan, kemunduran, atau dapat juga menempatkan ditingkat yang lebih rendah. Dalam kaitannya dengan akta Notaris, istilah terdegradasi terjadi manakala akta Notaris sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan bukti sempurna dan mengikat, sertatelah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat buktilain dalam sengketa hukum perdata mengalami kemunduran, kemerosotan, ataupun penurunan mutu dalam arti posisinya lebih rendah dalam kekuatan sebagai alat bukti lengkap dan sempurna menjadi permulaan pembuktian seperti akta di bawah tangandan memiliki cacat hukum yang menyebabkan pembatalan atau ketidak absahannya akta Notaris tersebut.

Akta Notaris dapat terdegradasi otentitasnya dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum dan dapat digunakan dasar untuk menggugat ganti kerugian. Degradasi diartikan sebagai penurunan tentang pangkat, mutu, moral, kemerosotan, kemunduran, atau dapat juga menempatkan ditingkat yang lebih rendah. Dalam kaitannya dengan akta Notaris, istilah terdegradasi terjadi manakala akta Notaris sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan bukti sempurna dan mengikat, sertatelah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat buktilain dalam sengketa hukum perdata mengalami kemunduran, kemerosotan, ataupun penurunan mutu dalam arti posisinya lebih rendah dalam kekuatan sebagai alat bukti lengkap dan sempurna menjadi permulaan pembuktian seperti akta di bawah tangandan memiliki cacat hukum yang menyebabkan pembatalan atau ketidak absahannya akta Notaris tersebut. Pemalsuan akta dapat dilakukan baik secara formil dan materil. Secara formil apabila pihak yang mengeluarkan akta tersebut bukanlah pihak yang berwenang. Secara materil dapat terjadi apabila isi yang tertera di dalam akta tidak sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh pihak yang berkepentingan terhadap akta tersebut. Hal ini bisa terjadi karena pihak yang berwenang membuat akta mengubahnya atau keterangan palsu yang diberikan oleh pihak yang membutuhkan atau pihak yang berkepentingan tersebut. Apabila ditemukan adanya pemalsuan surat baik secara formal maupun materil, maka akta tersebut tidak lagi berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna, akibatnya akta tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat. Akta yang dipalsukan baik itu secara formil atau materil akan menjadi akta di bawah tangan yang kekuatan mengikatnya tergantung dari pembuktian di pengadilan.²⁰

Berdasarkan teori tanggung jawab bahwa tanggung jawab merupakan suatu konsekuensi menurut suatu keharusan bagi seorang menjadi dampak menurut tindakan moral dan etisnya yang melahirkan kewajiban hukum kepadanya menjadi bentuk konsekuensi menurut tindakannya. Perbuatan Notaris yang menciptakan akta kuasa buat akta jual beli pada bawah tangan an tanggung jawab langsung bagi Notaris. / Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri. Notaris/Pejabat Akta Tanah bertanggung jawab terhadap hukuman misalnya sanksi administrasi, sanksi perdata bahkan sanksi pidana. Sesuai peraturan perundang-undangan dikenakan hukuman berupa Sanksi administratif bagi Notaris/PPAT yaitu bagi pihak-pihak yang dirugikan lantaran perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT bisa dilaporkan pada PPAT MPD/MPP yang selanjutnya akan dilakukan pemanggilan pada Notaris/PPAT buat dimintakan penjelasan atas akta otentik yang dibuatnya yang diajukan dan diakui kebenarannya. Sanksi terhadap Notaris/Petugas Akta Pertanahan akan dipengaruhi oleh MPD selesainya persidangan dan menetapkan tindakan Notaris/Pejabat Pertanahan yang sinkron atau tidak menggunakan kode etik dan peraturan perundangundangan lainnya.²¹

²⁰ Kartini Siahaan. (2019). Kedudukan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Pada Tindak Pidana Pemalsuan Surat Dalam Proses Peradilan Pidana. *Jurnal Recital Review*, 1(2). Hal. 82

²¹ Chatrin Intan Sari, et. al. (2022). Tinjauan Yuridis Peran Notaris/PPAT Pada Kasus Pemindahan Aset Nirina Zubir. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(6). Hal. 3217

Menurut Rasyid, terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan perbuatan melanggar UUJN dan PP Pejabat Pembuat Akta Tanah bisa dikenakan hukuman yang diatur pada kode etik misalnya teguran, peringatan, pemberhentian, pemberhentian sementara dan sebagainya.²² Dari penerangan pada atas dan menggunakan memperhatikan pasal 85 UUJN Jo. Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Notaris Jo. Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sanksi administrasi yang bisa diterima selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sudah menciptakan akta otentik pada bawah tangan merupakan pemutusan keanggotaan secara tidak hormat.

Dalam kasus yang berkaitan dengan adanya keterlibatan Notaris dan PPAT terhadap manipulasi pembuatan akta autentik. Kasus tersebut dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 709/Pdt.G/2016/PN.Tng yaitu adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh P selaku Tergugat yang didalilkan oleh X selaku Penggugat dimana X, Y, Z, A, B, C secara bersama-sama merupakan ahli waris dari S atas sebidang tanah hak milik adat Girik No C. 436, Persil 19 D III dengan luas kurang 28.130 m² (dua puluh delapan ribu seratus tiga puluh meter persegi) atas nama S (selanjutnya disebut tanah girik).

Bahwa tanah hak milik adat tersebut belum pernah diperjualbelikan ataupun dibagi oleh para ahli warisnya sehingga tanah tersebut masih merupakan milik dan bagian dari para ahli warisnya. Namun timbul suatu permasalahan pada tahun 2015 X selaku Penggugat mengetahui terdapat Akta Jual Beli atas tanah Girik yang dibuat pada tahun 2012, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut X selaku Penggugat bertindak sebagai pribadi sekaligus kuasa waris dari ahli waris S berdasarkan Akta Kuasa tahun 2012 yang dibuat dihadapan Notaris K. Bahwa dalam Akta Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris K tersebut dicantumkan bahwa X selaku Penggugat bersama dengan segenap ahli waris yaitu Y,Z,A,B,C datang menghadap Notaris K menandatangani Akta Kuasa 2012. Padahal Y dan Z pada tahun 2012 sudah meninggal dunia. Kemudian Akta Kuasa oleh P selaku Tergugat dijadikan dasar untuk sebagai kuasa jual untuk melakukan perbuatan jual beli dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT G. Sehingga akta-akta autentik tersebut diduga merupakan hasil rekayasa dari Tergugat bersama dengan Notaris K dan PPAT G sebab diantara dari para pihak yang menandatangani akta kuasa jual tahun 2012 yaitu Y dan Z telah meninggal dunia pada tahun 2007 dan 2008. Dalam pasal 84 UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) berbunyi bahwa notaris yang melakukan tindakan pelanggaran buat membuat akta otentik sebagai hanya kekuatan bukti menjadi akta pada bawah tangan atau sebagai perbuatan yang batal demi hukum, maka terhadap pihak yang dirugikan atas perbuatan notaris bisa menuntut penggantian, ganti rugi, dan bunga pada notaris yang sudah melakukan perbuatan yang merugikan para pihak.²³ Sedangkan pada pasal 10 PP PPAT Jo. Pasal 28 ayat (1) dan (2) Nomor 1 Tahun 2006, notaris yang sudah menciptakan akta otentik yang dilakukan pada bawah tangan termasuk sudah melakukan pelanggaran berat yang termasuk pada penjabaran dimana Akta Tanah Pejabat menciptakan akta otentik pada atas tanah pada pihak-pihak yang nir berwenang melakukan perbuatan hukum dari akta yang dibuatnya. Batalnya Undang-Undang Kuasa buat Jual Beli pula berlaku buat Akta Jual Beli yang dilakukan dimana akta jual beli tadi sebagai tidak sah atau batal demi hukum.²⁴ Dimana nantinya Notaris/PPAT pula bisa sebagai tergugat atau ikut tergugat pada proses peradilan perdata menggunakan tergugat berupa bayaran dan ganti rugi pada hal tidak adanya

²² *Ibid.* Hal. 3218

²³ Sri Yuniati. (2017). Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris. *Jurnal Akta*, 4(4). Hal. 589

²⁴ Lysanza Salawati, et. al. (2022). Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta. *Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I*, 9(3). Hal. 689

perhatian dan ketelitian yang menyebabkan kerugian bagi para pihak sesudah bunyi putusan pengadilan.

Adapun perbuatannya yang sudah melakukan pelanggaran hukum berat, hukuman perdata yang bisa dijatuhkan terhadap Notaris/PPAT diberhentikan menggunakan tidak hormat menurut jabatannya lantaran sudah melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban menjadi Notaris. PPAT dan akan menanggung biaya, ganti rugi, dan bunga pada pihak yang dirugikan oleh akta otentik yang dibuatnya dan sekaligus sebagai tergugat atau tergugat pada sidang perdata yang gugatannya diajukan oleh pihak yang dirugikan.²⁵

Dalam perkara pada atas, bisa disimpulkan bahwa Notaris/PPAT mengetahui bahwa alas hak yang dipakai buat menciptakan Akta Jual Beli dan perjanjian jual beli menurut dokumen yang tidak absah dan tidak bisa dijadikan dasar buat pembuatan akta otentik, akan namun Notaris/PPAT tetap menciptakan akta otentik menurut akta pada bawah tangan yang diatur pada pasal 55 ayat (1) angka 1, Jo. Pasal 264 ayat (1) KUHP yang berbunyi bahwa setiap Notaris/Pejabat Pertanahan yang melakukan, memerintahkan dan turut serta menciptakan surat palsu yang dibentuk menggunakan akta otentik diancam dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun.²⁶ Mengenai penemuan kesalahan dalam pembuatan akta autentik oleh teman sejawat yang menyebabkan para pihak menderita kerugian, PPAT yang bersangkutan wajib:²⁷

1. Memberitahu kesalahan dengan cara tidak menggurui, melainkan bertujuan agar menghindari timbulnya kerugian baik untuk klien maupun teman sejawat tersebut.
2. Segera setelah menyampaikan hal tersebut, maka juga perlu menjelaskan kesilapan tersebut kepada klien.
3. Melakukan perbuatan lainnya sebagai kewajiban yang harus dilaksanakan antara lain:
 - a. aturan terkait profesi PPAT
 - b. Isi sumpah jabatan PPAT
 - c. Anggaran dasar rumah tangga dan keputusan lainnya berdasarkan ketentuan Perkumpulan IPPAT, yaitu:
 - a) iuran,
 - b) uang duka jika ada yang meninggal
 - c) mentaati ketentuan terkait tarif dan kesepakatan yang mengikat semua perkumpulan IPPAT.
4. Hal lain yang terkait dengan kewajiban PPAT

Dengan demikian, PPAT memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan dan kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah.

PENUTUP

Tingginya nilai tanah dan kebutuhan akan kepastian hukum atas kepemilikan tanah membuat kasus penyalahgunaan aturan pertanahan terus terjadi. Salah satu bentuk penyalahgunaan wewenang dalam bidang pertanahan adalah tindakan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya atau bahkan membuat akta di bawah tangan. Tindakan ini dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Terhadap perbuatan melawan hukum

²⁵ Wiwin Musdiyanti. (2022). Etika Dan Pertanggungjawaban Moral Profesi Notaris (Kajian Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 dan Kode Etik Notaris Tahun 2015). *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 4(1). Hal. 19

²⁶ Chatrin Intan Sari. *Op. Cit.* Hal. 3219

²⁷ Zainuddin. *Op. Cit.* Hal. 151

tersebut, terdapat beberapa jenis sanksi yang dapat diterapkan. Pertama, sanksi administratif berupa pencabutan izin atau sanksi tidak hormat dari organisasi profesi. Kedua, sanksi perdata berupa kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Ketiga, sanksi pidana berupa pidana penjara berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Sanksi pidana yang dapat dijatuhkan kepada Notaris atau PPAT yang terbukti melakukan pemalsuan akta otentik cukup berat. Hal ini menunjukkan bahwa negara sangat serius dalam menangani kasus penyalahgunaan wewenang dalam bidang pertanahan. Dengan adanya sanksi yang tegas, diharapkan dapat memberikan efek jera bagi para pelaku kejahatan dan melindungi hak-hak masyarakat atas tanah.

Saran yang dapat diberikan yaitu dalam rangka mencegah terjadinya penyalahgunaan aturan pertanahan, diperlukan upaya bersama dari berbagai pihak. Selain penegakan hukum yang tegas, juga diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat, perbaikan sistem pendaftaran tanah, dan peningkatan kualitas pelayanan dari para notaris dan PPAT. Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus meningkatkan pengawasan terhadap kinerja PPAT dan secara aktif melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya kehati-hatian dalam melakukan transaksi jual beli tanah. PPAT sebagai pihak yang memiliki peran penting dalam proses jual beli tanah wajib menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian. Mereka harus melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap semua dokumen yang berkaitan dengan transaksi tersebut untuk memastikan keabsahan dan kebenarannya. Selain itu, PPAT juga harus memahami dan menerapkan prinsip-prinsip dasar dalam pembuatan akta, seperti asas kehati-hatian dan asas kepastian hukum.

Dalam hal ditemukan adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh PPAT, BPN harus bertindak tegas dengan memberikan sanksi yang sesuai. Sanksi yang diberikan tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga dapat berupa sanksi pidana jika pelanggaran yang dilakukan memenuhi unsur-unsur tindak pidana. Selain itu, BPN juga harus melibatkan aparat penegak hukum lainnya untuk menindak para pelaku kejahatan pertanahan. Untuk memberantas praktik mafia tanah, diperlukan upaya bersama dari berbagai pihak. Selain pemerintah, masyarakat juga memiliki peran yang sangat penting. Masyarakat harus aktif melaporkan setiap tindakan yang mencurigakan terkait dengan jual beli tanah kepada pihak berwenang. BPN juga perlu menyediakan layanan informasi yang mudah diakses oleh masyarakat, sehingga masyarakat dapat dengan mudah melakukan pengecekan sertifikat tanah dan memastikan keabsahannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin; Zainal Asikin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Anshori, Abdul Ghofur. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etik*. Yogyakarta: UII Press.
- Jaifurrachman; Habib Adjie. (2011) *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Kansil, C.S.T. (2003). *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Mamudji, Sri, *et al.* (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Nazir, Moh. (2013). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.

- Notodisoerjo. (1982). *Hukum Notaris di Indonesia (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Situmorang, Viktor. (1993). *Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Soemoatmodjo, Soetardjo. (1986). *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*. Yogyakarta: Liberty.
- Tedjosaputro, Liliana. (1995). *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: Bayu Indra Grafika.

Artikel Jurnal

- Domini, Viona Ansila, *et. al.* (2019). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli. *Jurnal Universitas Indonesia*.
- Harnita, *et. al.* (2019). Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8(3).
- Hendra, Rahmad. (2012). Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1).
- Khishtin Thonia Zamrud. (2022). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Jual Beli dan Akibat Hukumnya. *Notary Law Research*, 4(1).
- Musdiyanti, W., Choiri, M., Oktafiana, N. D., Faulina, D. R., Rochmawati, D., & Imama, M. (2022). Etika Dan Pertanggungjawaban Moral Profesi Notaris (Kajian Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 dan Kode Etik Notaris Tahun 2015). *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 4(1).
- Ravianto, Ronal; Amin Purnawan. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, 4(4).
- Salawati, Lysanza, Abdul Manan, Dhody A.R Widjajaatmadja. (2022). Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta. *Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I*, 9(3).
- Sari, Chatrin Intan, *et. al.* (2022). Tinjauan Yuridis Peran Notaris/PPAT Pada Kasus Pemindahan Aset Nirina Zubir. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(6).
- Siahaan, Kartini. (2019). Kedudukan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Pada Tindak Pidana Pemalsuan Surat Dalam Proses Peradilan Pidana. *Jurnal Recital Review*, 1(2).
- Sundari, D., Faulisa, A., & Haris, M. (2023). Pemalsuan Akta Otentik Oleh Notaris Dalam Perspektif Kode Etik Profesi Jabatan Notaris, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Hukum Islam. *Falah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 5(2).
- Yuniati, S. (2017). Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris. *Jurnal Akta*, 4(4).
- Yustica, A., Ngadino, N., & Sukma, N. M. (2020). Peran etika profesi notaris sebagai upaya penegakan hukum. *Notarius*, 13(1).
- Zainuddin. (2017). Idealisasi Pembuatan Akta Tanah Guna Menjamin Kepastian Hukum. *Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum*, 51(1).

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.41. Jakarta: Balai Pustaka, 2015.

Undang-undang tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. UU No. 2 Tahun 2004. LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52, TLN No.2043.

Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 24 Tahun 2016. LN No. 120 Tahun 2016, TLN No.5893.

Kementerian Kehakiman dan Hak Asasi Manusia. Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia tentang Kenotarisan. Kepmenkumham No. M-01.HT.03.01 Tahun 2003.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. KepmenATR/BPN No. 112/Kep-4.1/IV/2017 Tahun 2017.

Ikatan Notaris Indonesia. Kode Etik Notaris (Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia). Kode Etik Notaris tanggal 29-30 Mei Tahun 2015.

Pengadilan Negeri Tangerang. Putusan No. 709/Pdt.G/2016/PN.Tng.

Lain-Lain

Zulkarnain, F. A. (2013). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuat Karena Ancaman Dan Pemalsuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 688 K/Pid/2006), *Doctoral Dissertation*, Universitas Airlangga.