

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT TANAH DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK YANG PENGHADAPNYA MENGGUNAKAN IDENTITAS DAN TANDA TANGAN PALSU (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 412/PDT/2018/PT.DKI)

Febyola Berlyani Sugiarto

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: febyolaberlyani@gmail.com)

Mella Ismelina Farma Rahayu

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro)
(E-mail: mellaismelina@yahoo.com)

Abstract

This thesis discusses the responsibilities of PPAT, which the party uses a fake identity and signature based on an example of a case on the DKI Jakarta High Court Decision Number 412 / PDT / 2018 / PT.DKI. The main problem in this research is about the PPAT's responsibility if there is a fake identity and signature of the actor in the deed he makes and what is the position of the authentic deed. This research is a type of normative research with a prescriptive type of research. The results showed that PPAT can be held accountable because it is not careful in carrying out its duties. PPAT responsibilities can be in the form of administrative, civil, and even criminal areas. The status of the authentic deed made by PPAT which contains false information contains legal flaws because it does not meet the validity requirements of an objective element agreement, namely related to a lawful cause so that the sale and purchase certificate becomes null and void by law.

Keywords: Notary, Identity Falsification, Responsibility, Sale and Purchase Deed

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semakin pesatnya suatu usaha atau bisnis di dalam pergaulan masyarakat menyebabkan PPAT menjadi ikut terlibat dalam hal transaksi yang dilakukan para pihak terutama transaksi jual atau beli. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP No.24 Tahun 2016) yang terdapat di Pasal 2 ayat (1) yang pada intinya mengatur bahwa salah satu kewenangan PPAT ialah

membuat akta jual beli yang berkenaan mengenai tanah.¹ Keterlibatan PPAT tersebut bertujuan agar kegiatan jual beli mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Oleh sebab itu, PPAT dalam menjalankan tugasnya harus bertanggung jawab dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat dengan baik berdasarkan aturan standar pelayanan jabatan yang telah diatur dalam KUHPdata, PP No. 24 Tahun 2016, dan peraturan hukum lainnya yaitu memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasa PPAT dengan baik dengan mengedepankan prinsip-prinsip kode etik.

Hubungan yang saling membutuhkan antara PPAT dengan masyarakat dan negara jika berjalan sesuai dengan koridor hukum yang berlaku dapat menciptakan hubungan yang positif sehingga diharapkan dapat memberikan ketertiban dan keamanan di tengah-tengah masyarakat. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, PPAT dalam membuat akta wajib melaksanakan dengan benar dan baik yaitu harus memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan sesuai dengan apa yang disampaikan oleh para pihak yang bersangkutan karena jabatannya tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan permintaan para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam arti yang nyata dan tidak mengada-ada atas akta yang dibuatnya serta harus menjelaskan atau membacakan isi akta sesuai maksud yang disepakati kedua belah pihak.

¹) Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 Ayat (1)*, jo *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*

Akta merupakan suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditandatangani.² Akta notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris berdasarkan ketentuan 1870 KUHPerdara dan Pasal 165 HIR (Herzien Inlandsch Reglement) dan Rbg 285 (Recht Reglement voor de Buitengewesten) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Sedangkan Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) yaitu *"suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya."*³

2. Akta bawah tangan adalah akta yang bentuknya bebas, pembuatannya tidak harus dihadapan pejabat umum yang berwenang, tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya dan apabila harus dibuktikan, pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah

² R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 48

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya, 1976)

tangan sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.⁴

Keotentikan suatu akta dapat menjadikan perlindungan bagi para pihak yang memilikinya. Akta PPAT merupakan suatu hal yang penting terkait dalam melakukan jual beli tanah untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut. Pada saat ini telah banyak masyarakat yang menyadari bahwa pentingnya alat bukti yang sempurna mengenai suatu peristiwa hukum yang dibuat oleh para pihak yang kemudian dibuat dalam sebuah akta yang otentik. Kesadaran masyarakat tersebut menunjukkan bahwa masyarakat membutuhkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap objek yang dimilikinya, hal ini bertujuan agar terhindar dari suatu permasalahan di kemudian hari.

Dalam melaksanakan tugasnya membuat akta otentik, seorang notaris/PPAT wajib menjalankan ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 2016. PPAT diwajibkan untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, sesuai dengan Pasal 16 UUJN. Sebagaimana yang telah diucapkannya pada sumpah jabatan, yaitu dalam sumpah jabatan Notaris dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN yaitu “*bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.*”

Notaris/PPAT juga dituntut dapat mengikuti perkembangan hukum di masa sekarang maupun yang akan mendatang, karena dengan begitu ia dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dan membantu mengatasi atau

⁴)Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, Muhammad Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, buku 2, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), hlm. 47.

memenuhi kebutuhan hukum yang semakin berkembang sehingga PPAT dapat memberikan solusi yang sesuai dengan hukum berlaku.⁵

Ketika Notaris/PPAT mengucapkan sumpah jabatannya, pada saat itu juga ia bertanggung jawab penuh terhadap segala tindakannya, yaitu menentukan suatu perbuatan hukum dapat dimasukkan ke dalam akta atau tidak. Dengan begitu PPAT harus cermat dalam pembuatan akta, terlebih mengenai pengenalan penghadap terhadap identitas yang diperlihatkan kepadanya. Apabila PPAT tidak cermat maka akta yang dibuatnya tersebut akan cacat hukum di kemudian hari dan dapat dimintakan pembatalannya bahkan dapat batal demi hukum. PPAT wajib bertanggung jawab apabila akta yang dibuatnya tersebut batal dan merugikan orang lain

Pengenalan penghadap wajib dilakukan untuk memastikan penghadap adalah cakap dan benar-benar mempunyai hak melakukan suatu perbuatan hukum. Apabila penghadap tidak memenuhi aspek yang tersebut di atas maka akta yang dibuat menjadi tidak sah sebagai akta otentik. Oleh sebab itu, PPAT wajib mengenal para penghadapnya atau diperkenalkan.

Oleh karena itu muncul isu hukum mengenai kebenaran akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut, apakah PPAT mengetahui atau tidak kebenaran akta yang dibuat. Hal ini disebabkan karena PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatiannya dalam melaksanakan tugasnya. Di mana dalam melakukan pengenalan penghadap, PPAT sangat memudahkannya terutama mengenai identitas. Penghadap yang akan melakukan perbuatan hukum dan dibuatkannya suatu akta otentik di hadapan notaris/PPAT wajib memberikan bukti identitas yang benar dengan memberikan kartu pengenal seperti KTP, SIM, paspor kepada PPAT. Namun pada praktiknya, dalam beberapa kasus

⁵)Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 60

yang terjadi, masih banyak ditemukan mengenai permasalahan akta otentik yang di dalamnya mengandung keterangan identitas palsu para pihak yang akhirnya merugikan pihak lain. Di mana dalam hal ini kebanyakan Notaris/PPAT tidak cermat dan saksama dalam melakukan mengenal penghadap dan bahkan tidak memeriksa kebenaran identitas para penghadap seperti kasus yang penulis angkat dalam Putusan Pengadilan Tinggi di Jakarta Timur nomor 412/pdt/2018/PT.DKI

Kasus yang dibahas di penelitian ini adalah kasus pembuatan akta jual beli tanah antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II selaku PPAT. Di mana dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT tersebut, si Tergugat I menggunakan identitas palsu pemilik hak atas tanah dan bangunan yang bernama Ilyas Werdisastro (Alm). Hal ini diketahui oleh Penggugat selaku istri sekaligus ahli waris dari Ilyas Werdisastro Yatie ketika Penggugat mendapatkan surat dari PT. Balai Mandiri Prasarana di mana objek berupa SHM Nomor 244 yang merupakan milik suami penggugat telah dilelang, setelah melakukan pengecekan lebih lanjut ternyata SHM Nomor 244 telah dibalik nama menjadi nama Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli No 48/2011 yang dibuat oleh Tergugat II selaku PPAT. Akhirnya pihak penggugat mengetahui bahwa terdapat tanda tangan dan identitas suami penggugat yang dipalsukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II dalam Akta Jual Beli

Meskipun sudah dilakukan pengenalan penghadap oleh PPAT, nyatanya masih terdapat kasus pemalsuan dalam akta yang dibuatnya di mana pihak yang hadir tersebut adalah orang lain yang berpura-pura sebagai pihak penjual dan memberikan tanda tangan tiruan seakan-akan menyetujui dibuatnya minuta AJB. Adanya isu hukum yang dikemukakan tersebut di atas terutama dengan kemungkinan para pihak memalsukan identitas dan tanda tangan dihadapan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli yang mengandung ketidakbenaran yang

salah satunya dibuktikan dengan kasus di atas. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **Tanggung jawab PPAT dalam Membuat Akta Otentik yang Penghadapnya Menggunakan Identitas dan Tanda tangan Palsu (Contoh Kasus: : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 412/PDT/2018/PT.DKI)**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam membuat akta otentik yang penghadapnya menggunakan identitas dan tanda tangan palsu dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 412/PDT2018/PT.DKI?
2. Bagaimana kedudukan akta otentik yang penghadapnya menggunakan identitas dan tanda tangan palsu dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 412/PDT2018/PT.DKI.

C. Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian normatif dengan tipe penelitian preskriptif. Pendekatan yang digunakan merujuk kepada pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus dari putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 412/PDT2018/PT.DKI. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Data yang digunakan yaitu sekunder melalui sumber bahan hukum yang diperoleh dari bahan hukum primer seperti perundang-undangan yang terkait, lalu bahan hukum sekunder seperti jurnal, buku, dan internet dan bahan hukum tersier yang digunakan sebagai bahan pendukung seperti kamus hukum.

II. PEMBAHASAN

A. Tanggung jawab PPAT dalam membuat Akta Otentik yang Penghadapnya Menggunakan Identitas dan Tanda Tangan Palsu dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 412/PDT2018/PT.DKI

Tanggung jawab merupakan segala sesuatu yang harus ditanggung atas perbuatan yang telah dilakukan. Dalam hal Notaris/PPAT, ia memiliki tanggung jawab atas segala akta yang telah dibuatnya. Apabila suatu aktanya terdapat unsur cacat hukum yang kemudian dapat dibatalkan atau batal demi hukum maka notaris/PPAT dapat diminta pertanggungjawabannya baik atas kesalahan atau bukan kesalahannya. Pertanggungjawaban notaris/PPAT dapat berupa tanggung jawab administrasi, perdata, bahkan sampai ke ranah pidana.

Dalam kasus yang penulis angkat, terdapatnya identitas dan tanda palsu salah satu pihak yang seakan-akan menjadi penjual menunjukkan bahwa Notaris/PPAT dalam melakukan pembuatan akta tidak cermat dan berhati-hati ketika melakukan pengenalan penghadap. Maksud arti dari mengenal dalam hal ini berarti mengetahui. Identitas penghadap yang tercantum dalam akta merupakan benar-benar ia yang menghadap notaris/PPAT dan itu merupakan tanggung jawab notaris/PPAT.⁶

Pengenalan seharusnya dapat dilakukan oleh notaris/PPAT dengan cara melihat ktp, paspor, surat-surat atau pemberitahuan dari orang-orang.⁷ Walau dengan begitu menurut penulis, terdapatnya nomor dan tanggal serta pejabat atau instansi yang mengeluarkan tanda itu (paspor, KTP, SIM) dalam akta tidak membebaskan notaris apabila mengatakan mengenal penghadap. Karena sudah banyak sekali kartu identitas seperti yang disebutkan di atas tersebut

⁶)Tan Thong Kie, *Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1994), hal. 279

⁷)*Ibid.*, hal. 279

dipalsukan. Maka notaris/PPAT wajib berhati-hati dalam melakukan pengenalan penghadap.

Mengenai kasus yang penulis angkat, Notaris/PPAT menjadi Pembanding II (semula Tergugat II) dalam putusan perkara Banding Nomor 412/PDT/PT.DKI hal ini disebabkan karena menurut dakwaan Terbanding I (semula Penggugat I) pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Turut Terbanding I (semula Tergugat I) di hadapan Notaris/PPAT merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Drs. Muhamad Ilyas Werdisastro beserta PENGGUGAT I selaku istrinya dan akta tersebut dibuat menggunakan tipu muslihat dengan cara memalsukan tanda tangan milik Drs. Muhammad Ilyas Werdisastro. Di mana dalam hal ini Notaris tidak terima bahwa akta yang dibuatnya merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga Notaris mengajukan banding yang salah satu memori bandingnya berisi bahwa jual beli yang telah dilakukan oleh Notaris telah memenuhi syarat Akta Jual Beli.

Terdapatnya kasus yang penulis angkat tersebut, dalam gugatannya terdapat pernyataan Terbanding I (semula Penggugat I), bahwa Akta Jual Beli Nomor 48/2011 yang dibuat oleh Pembanding II (semula Tergugat II) pada tanggal 05 Mei 2011 menjadi cacat hukum atau tidak sah sehingga batal demi hukum karena syarat keabsahan perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tidak terpenuhi yaitu peralihan hak dalam akta jual beli yang dibuat dihadapan Pembanding II tanpa adanya persetujuan dan tanpa menghadirkan Drs Muhammad Ilyas Werdisastro beserta Terbanding I (semula Penggugat I) selaku istrinya yang merupakan pemilik sah objek yang diperjualbelikan.

Dalam gugatan di putusan sebelumnya, Terbanding I (semula Penggugat I) menyatakan bahwa notaris/PPAT termasuk melakukan perbuatan melawan

hukum karena notaris telah mengesahkan suatu akta yang mana dalam akta tersebut terdapat keterangan palsu yang bertentangan dengan hukum sehingga menyebabkan pihak lain dirugikan. Maka notaris/PPAT yang berkaitan dapat diminta pertanggungjawabannya.

Bicara mengenai perbuatan melawan hukum, Chazawi dan Ferdian menerangkan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang dengan diancam pidana bila terdapat unsur seperti:

1. Syarat objektif, ialah yang berasal dari luar diri manusia yang berupa:
 - a. Perilaku yang mana tidak tunduk dan dilarang oleh Undang-undang, seperti surat yang dipalsukan, sumpah palsu, penggelapan;
 - b. Hak yang mengakibatkan sesuatu yang dilarang seperti pembunuhan, penganiayaan;
 - c. Kondisi yang dilarang oleh Undang-undang seperti penghasutan, melanggar kesusilaan.
2. Syarat subjektif, ialah yang berasal dari dirinya sendiri.

Beberapa tindak pidana yang biasanya sering dilakukan oleh notaris/PPAT dalam melaksanakan tugasnya, yaitu pemalsuan surat (Pasal 263 ayat (1), (2), Pasal 264, Pasal 266 KUHP); Penggelapan (Pasal 372 KUHP); Penipuan (Pasal 378 KUHP). Berdasarkan unsur-unsur pidana tersebut di atas Pasal 263 KUHP mengenai pemalsuan terhadap akta otentik Notaris/PPAT tidak dapat dipidana dengan pasal tertentu. Akan tetapi Notaris/PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan ketentuan Pasal 246 KUHP karena dalam pasal ini menentukan bahwa sanksi tersebut diperberat karena objek dari pemalsuan ini yaitu akta otentik yang pada dasarnya memiliki pembuktian yang sempurna, di mana isi dari akta tersebut berisi keterangan yang sesungguhnya. Apabila

terdapat pihak lain yang dirugikan terhadap akta PPAT serta ia mampu membuktikannya dengan alat bukti yang cukup, maka PPAT patut diduga melakukan baik sendiri maupun bersama-sama suatu tindakan pidana terkait dengan profesinya berdasarkan yang ditentukan dalam Pasal 15 UUJN. Apabila seseorang dengan sengaja menyuruh/memerintahkan Notaris dalam pembuatan akta otentik tersebut mencantumkan keterangan palsu yaitu identitas maka dapat dikenakan sanksi pidana yang yaitu pasal 266 KUHP.

Dalam UUJN berkaitan dengan pemalsuan akta otentik tidak ada pengaturan yang khusus mengatur tentang itu, maka jika ada Notaris/PPAT yang diperalahkan dalam akta otentik yang menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak yang mana terdapat keterangan palsu dalam akta tersebut maka hal ini akan menimbulkan kerancuan apakah Notaris akan memang secara sengaja maupun kehilafan dari Notaris tersebut.

Namun dengan begitu, notaris/PPAT tetap dapat diminta pertanggungjawabannya berupa tanggung jawab administratif karena dalam dalam 16 UUJN jika dikaitkan dengan jabatannya yaitu membuat akta yang mana harus bertindak jujur dan cermat, artinya notaris/PPAT harus terbuka dan cermat setiap mengambil sebuah keputusan apakah suatu peristiwa hukum dapat dibuat dalam bentuk akta atau tidak. Apabila tidak dapat dimasukan ke dalam akta maka PPAT dapat menolaknya. Dan dalam kasus tersebut notaris/PPAT terlihat tidak menjalankan ketentuan yang telah diatur dalam perundang-undangan. Sehingga notaris/PPAT dapat diminta pertanggungjawabannya secara administratif sebagaimana sanksinya telah diatur dalam UUJN berupa teguran lisan, teguran tulisan, diberhentikan sementara, diberhentikan dengan hormat maupun secara tidak terhormat.

Adapun jawaban yang diberikan oleh Terbanding II (semula Tergugat II) dalam Putusan sebelumnya yaitu Nomor 535/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim bahwa Terbanding II selaku Notaris/PPAT dalam menjalankan profesinya bersifat pasif dan terkait oleh kode etik yaitu Notaris/PPAT tidak mempunyai kapasitas dan kewenangan untuk mencari tahu apakah para penghadap serta identitas yang digunakan adalah tidak asli/fiktif. Sehingga Notaris/PPAT sepatutnya tidak bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya memuat identitas palsu para pihak. Adanya pemalsuan identitas penghadap ini sepenuhnya merupakan kesalahan para pihak.

Penulis tidak setuju terhadap jawaban yang disampaikan oleh Pembanding II semula Tergugat II selaku Notaris/PPAT tersebut di atas yang menyatakan bahwa terdapatnya identitas palsu di dalam akta otentik bukan merupakan tanggung jawab Notaris/PPAT. Menurut Penulis, Pembanding II semula Tergugat II selaku Notaris/PPAT tidak saksama dalam melakukan pengenalan terhadap penghadap sehingga Notaris/PPAT tersebut kecolongan terdapat identitas palsu yang dibuat oleh para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa Notaris/PPAT tersebut kurang berhati-hati dalam menjalankan tugasnya. Dengan demikian Notaris/PPAT harus bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang kehati-hatiannya. Sebagaimana Pasal 1366 menyatakan bahwa *“setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.”* Dengan begitu, ketika Notaris/PPAT menyebut bahwa penghadap dikenal notaris, maka ia bertanggungjawab. Tanggungannya Notaris/PPAT meliputi kerugian pihak yang lain yang menjadi korban karena pihak lawannya bukan orang yang namanya disebut oleh Notaris.

Menurut Penulis, walaupun tidak diwajibkan mencari kebenaran materiil terhadap identitas penghadap, Notaris/PPAT harus tetap berhati-hati dan seksama mengenai kebenaran identitas penghadapnya. Di mana Notaris/PPAT harus benar-benar mengenal penghadapnya apakah yang tercantum dalam akta merupakan benar identitas penghadap yang melekat pada dirinya, bukan pada orang lain, serta apakah penghadap mempunyai hak untuk melakukan tindakan mengenai soal yang dinyatakan dalam surat akta. Hal ini mengingat bahwa Notaris/PPAT membuat suatu bukti tertulis yang terkuat dalam hukum (akta otentik), maka ia harus mengamankannya dan mengamankan diri sendiri.

Dengan demikian, berdasarkan kasus yang Penulis angkat tersebut di atas, dapat dilihat oleh Penulis bahwa Notaris/PPAT sangat memudahkan mengenai identitas penghadap. Seharusnya Notaris/PPAT dapat mengecek terlebih dahulu foto yang berada dalam KTP tersebut apakah sama dengan para penghadap yang menghadap Notaris/PPAT. Hal ini menunjukkan bahwa Notaris/PPAT melakukan perbuatan tidak saksama karena notaris/PPAT sangat memudahkan pengenalan terhadap penghadap dan dalam mengecek data-data yang diperlihatkannya hanya secara formil. Dalam konsep tanggung jawab *responsibility*, Notaris dianggap ceroboh dalam menjalankan kewajiban hukum yang seharusnya dijalankan.

Namun putusan yang terdapat pada Pengadilan Tinggi nomor 412/PDT/2018/PT.DKI, notaris/PPAT tidak dimintakan pertanggungjawaban secara administratif maupun pidana. Tetapi notaris/PPAT diminta pertanggungjawaban secara perdata. Hal ini sesuai dengan yang diajukan oleh Terbanding I (semula Penggugat I) dalam gugatannya yaitu menuntut untuk membayar kerugian materiil secara bersama-sama dengan Pembanding lainnya (semula para Tergugat) sebesar RP 2.500.000.0000,- (Dua Miliar lima Ratus juta rupiah) terhadap Turut Terbanding (semula Tergugat I), Pembanding II (semula Tergugat II), Pembanding I (Tergugat III). Aturan hukum yang

dijadikan landasan untuk meminta pertanggungjawaban tersebut adalah ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara di mana Notaris/PPAT juga dapat dituntut untuk membayar ganti kerugian karena tidak kehati-hatiannya, yang isi dari pasalnya menyebutkan *“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

Atas permintaan pertanggungjawaban perdata yang diajukan oleh Terbanding I (semula Penggugat I) yang telah dikabulkan oleh Hakim dalam Putusan Nomor 535/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim pada tanggal 23 Desember 2016, hal ini dikuatkan pula dalam Putusan Nomor 412/PDT/2018PT.DKI. Adapun dalam tingkat banding, segala permohonan yang diajukan oleh Para Pembanding (semula Para Tergugat) ditolak oleh Hakim sehingga Para Pembanding secara renteng harus membayar biaya yang timbul dalam perkara yaitu sebesar Rp150.000 untuk perkara Putusan Nomor 412/PDT/2018/PT.DKI.

Dengan kasus tersebut di atas, jelaslah bahwa sesuatu yang mungkin dianggap mudah (kenal atau diperkenalkan) dapat menyulitkan seorang notaris. Walaupun kasus di atas sebenarnya tidak sepenuhnya merupakan kesalahan dari pihak Notaris/PPAT namun Notaris/PPAT tetap diminta pertanggungjawabannya terhadap akta yang telah dibuatnya. Hal ini karena menyangkut profesi yang dijalankannya di mana profesi Notaris/PPAT sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik sehingga ia harus bertanggung jawab atas segala akta yang dibuatnya apabila ada permasalahan di kemudian hari. Oleh karena itu notaris harus tetap berhati-hati dan waspada terhadap akta yang telah dibuatnya tersebut serta harus cermat dalam melakukan pengenalan terhadap penghadap sehingga dalam pembuatan akta jual beli dipastikan tidak ada pihak yang dirugikan.

B. Kedudukan Akta Otentik Yang Penghadapnya Menggunakan Identitas Dan Tanda Tangan Palsu Dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 412/PDT2018/PT.DKI

Dalam kegiatan jual beli tanah dan bangunan yang kerap dilakukan masyarakat perlu dibuatkannya suatu keotentikan alat bukti agar mempunyai kesempurnaan dalam kekuatan pembuktian ketika terjadi suatu permasalahan di kemudian hari. Aturan 1868 KUHPdata memberikan definisi mengenai akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat di mana akta itu di buat. Apabila dilihat dari definisinya, salah satu syarat yang harus dipenuhi ialah bahwa akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Undang-undang dalam hal ini adalah Undang-Undang Jabatan Notaris dan PP Nomor 24 Tahun 2016. Di mana dalam undang-undang tersebut menentukan bahwa akta harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat umum, pihaknya dikenal oleh notaris/PPAT, dihadiri oleh saksi-saksi, disertai pembacaan oleh notaris/PPAT dan sesudahnya ditandatangani dan seterusnya.

Dengan demikian, bila semua syarat seperti di atas dipenuhi dan benar-benar dilakukan oleh notaris, maka aktanya adalah akta otentik. Apabila ada suatu hal ditulis oleh notaris dalam akta, tetapi tidak dilakukannya (contoh tidak melakukan pengenalan penghadap), maka notaris berbohong dan demi hukum membuat akta palsu maka notaris akan dihukum sebagaimana yang tertulis dalam undang-undang yang berlaku.

Dengan adanya identitas dan tanda tangan penghadap yang dipalsukan oleh para pihak dalam Akta Jual Beli yang Penulis angkat, tentunya terdapat syarat-syarat sah nya perjanjian yang tidak dipenuhi. Menurut Pasal 1320 KUHPdata syarat-syarat sah nya perjanjian adalah:

1. Adanya kata sepakat antara para pihak

2. Kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Berkaitan dengan kasus yang Penulis angkat, terdapat unsur subjektif yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta jual beli yaitu berkaitan dengan tiadanya kesepakatan. Apabila dilihat ketentuan dari 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu sepakat tidak dapat dikatakan sah apabila terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan. Penipuan dijelaskan dalam 1328 KUHPerdara ialah sebuah tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak secara terang dan nyata yang mana dengan demikian hal tersebut merupakan salah satu alasan perjanjian dapat dibatalkan.

Namun dengan begitu, walaupun tidak terpenuhinya unsur subjektif, suatu akta otentik tetap dikatakan sah selama tidak terdapat pihak yang melakukan pengajuan pembatalan dengan cara gugatan-gugatan tertentu, sehingga akta yang bersifat unsur objektif masih mengikat para pihak. Berbeda jika syarat objektif yang tidak terpenuhi maka suatu akta otentik akan batal demi hukum dan perbuatan hukum yang tertuang dalam akta tersebut dianggap tidak pernah ada.

Apabila melihat ketentuan Pasal 84 UUPJN terdapat sanksi perdata terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran pada aturan-aturan tertentu, yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian akta notaris menjadi di bawah tangan
- b. Akta notaris dianggap tidak pernah ada.

Apabila dihubungkan dengan perkara yang telah Penulis uraikan sebelumnya, terdapat 2 unsur yang tidak terpenuhi yang disesuaikan menurut syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Adanya Kata Sepakat Antar Para Pihak

Terlihat jelas dalam kasus bahwa tidak adanya kata sepakat dari pihak penjual selaku pemilik hak atas tanah dan bangunan, yaitu Ilyas Werdisastro beserta istrinya, yaitu Rostiningsih, untuk menyepakati jual beli tanah dan bangunan bahkan dalam terjadinya pembuatan akta jual beli pemilik tanah dan istrinya tidak mengetahuinya dan tidak pernah hadir menghadap Notaris/PPAT hingga saat penandatanganan AJB, di mana kehadiran dan tanda tangan pihak penjual beserta istri dipalsukan.

2. Suatu Sebab yang Halal

Adanya pihak palsu yaitu yang berpura-pura sebagai pihak penjual ketika sedang akt jual beli ditandatangani di mana tanda tangan yang diberikan adalah palsu, terhadap pelanggaran terhadap syarat sahnya perjanjian yaitu “suatu sebab yang halal” karena penghadap atau pihak pembeli telah memalsukan kehadiran pemilik SHM No 244 dan istri seolah-olah untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari Muhammad Ilyas Werdisastro menjadi nama pihak pembeli serta memalsukan penandatanganan AJB seolah-olah benar Muhammad Ilyas Werdisastro yang menandatangani, sehingga penandatanganan dalam AJB tersebut adalah palsu.

Jadi menurut analisis Penulis, mengenai keabsahan dari jual beli ini tidak terpenuhi atau tidak sah. Karena adanya pertentangan kesepakatan para pihak dan suatu sebab yang tidak halal maka AJB yang dibuat oleh para pihak menurut pendapat Penulis adalah batal demi hukum, hal ini terkait karena tidak terpenuhinya unsur objektif dalam perjanjian untuk mana akta itu dibuat dimana unsur objektif ini terdapat dalam badan akta sehingga apabila dalam badan akta tidak terdapat unsur objektif maka akta tersebut harus dibatalkan demi hukum.⁸

⁸)Habib Ajie, *Op.,Cit*, hal. 71.

Dalam perkara yang Penulis bahas, Putusan Hakim menetapkan bahwa AJB tersebut batal demi hukum hal ini karena AJB mengandung unsur – unsur tindak pidana identitas palsu atau keterangan palsu. Hal ini sudah dibuktikan dengan hasil pemeriksaan laboratorium Puslabfor Bareskrim Polri yang menyatakan bahwa terdapat 11 (sebelas) buah tanda tangan karangan atau *Spurious Signature* Drs Muhammad Ilyas Werdi Sastro yang tidak sama dengan aslinya dan tidak terdaftarnya KTP milik suami penggugat beserta Kartu Keluarga di data Base Kelurahan Pisangan Timur yang dijadikan syarat formil dalam pembuatan Akta Jual Beli. Dengan demikian, perjanjian yang terletak dalam akta tersebut dianggap tidak pernah ada karena bertentangan dengan hukum.

Berdasarkan yang telah penulis jelaskan, maka dapat diketahui bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila telah terpenuhinya unsur-unsur keabsahan perjanjian yang telah dijelaskan di Pasal 1320 KUHPerdara. Jika perjanjian dibuat dengan melanggar ketentuan yang berlaku maka akibatnya menjadi tidak sah dan apabila dituangkan ke dalam akta maka akta tersebut mengandung cacat hukum dan tidak dapat dijadikan alat pembuktian yang kuat sehingga pembuktian dari pada akta tersebut menjadi di bawah tangan atau dapat dibatalkan bahkan bisa menjadi batal demi hukum. Salah satu suatu perjanjian dapat dibatalkan demi hukum karena adanya unsur penipuan sama seperti halnya dengan kasus jual beli tanah dan bangunan yang telah penulis tuliskan di mana dalam pembuatan akta jual beli terdapat identitas dan tanda tangan yang dipalsukan maka sudah jelas perbuatan tersebut adalah melanggar hukum. Oleh karena itu berarti akta yang dibuatnya tersebut dianggap tidak pernah ada.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Notaris/PPAT bertanggungjawab terhadap akta otentik yang dibuatnya di mana di dalam akta tersebut terdapat identitas dan tanda tangan yang dipalsukan oleh para pihak. Hal ini disebabkan karena adanya kelalaian atau kurang hati-hatinya Notaris/PPAT dalam melakukan pengenalan terhadap penghadap yaitu tidak saksama dalam mencocokkan identitas para pihak. Di mana dalam kasus yang Penulis angkat terdapat pihak lain yang berputa-pura menjadi pihak penjual yang merupakan pemilik SHM. No 244 Jakarta Timur dan kemudian memberikan tanda tangan palsu. PPAT menyatakan sumpahnya bahwa ia akan menjalankan jabatannya dengan cermat, maka apabila PPAT tidak dapat memenuhi sumpahnya tersebut ia harus bertanggung jawab atas apa yang ia lakukan. Tanggungjawab Notaris/PPAT dapat berupa tanggungjawab administrasi, perdata, maupun pidana. Terkait dengan putusan Pengadilan Tinggi No. 412/PDT/2018/PT.DKI Notaris/PPAT diminta pertanggungjawaban secara perdata. Putusan tersebut menguatkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 535/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim yang salah satu isi putusannya Notaris membayar denda sebesar 2.500.0000.000 (dua miliar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng.
2. Kedudukan akta otentik yang di dalamnya terdapat identitas palsu para pihak menjadi batal demi hukum, hal ini karena tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPperdata yaitu syarat objektif yaitu “suatu sebab yang halal”. Di mana penghadap (pihak pembeli) dengan itikad tidak baik memalsukan kehadiran pihak penjual dan istri seolah-olah untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari Muhammad Ilyas Werdisastro menjadi nama pihak pembeli serta memalsukan penandatanganan AJB seolah-olah benar Muhammad Ilyas Werdisastro yang menandatangani, sehingga penandatanganan dalam AJB tersebut adalah palsu. Dikarena tidak terpenuhinya unsur objektif

dalam perjanjian untuk mana akta itu dibuat dimana unsur objektif ini terdapat dalam badan akta sehingga apabila dalam badan akta tidak terdapat unsur objektif maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada.

B. Saran

Beranjak dari kesimpulan-kesimpulan yang diuraikan tersebut di atas, kiranya dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

Mengingat profesi Notaris/PPAT adalah sebagai praktisi hukum, hendaknya dalam membuat akta lebih memperhatikan dan menjalankan Pasal 16 UUDN, yaitu bertindak lebih cermat dan arif dengan mengutamakan sifat kehati-hatian dan menjunjung tinggi kode etik profesi, serta tidak terlalu memberi kemudahan kepada penghadap dengan alasan pelayanan. Hal ini berguna untuk Notaris/PPAT itu sendiri apabila terjadi suatu permasalahan yang menyangkut Notaris/PPAT di kemudian hari.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A,Parlindungan. *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989.
- Adam,Muhammad. *Asal Usul dan Sejarah Akta Notaris*. Bandung: Sinar Bandung, 1995.
- Ajie,Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama,2011.
- Ali,Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Bogor: Ghalia Indonesia. 1996.
- Anand,Ghansham. *Karakteristik Jabatan Notaris Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2018

- Ardiwisasta, Yudha Bhakto. *Penafsiran dan Konstruksi Hukum*. Bandung: PT. Alumni, 2012.
- Bayu Publishing, 2006.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- H, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Cetakan Ke-1. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Kanisius, 1990.
- Ibrahim, Johny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang:
- Mahmud, Peter. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Mertokusumo, Sudikno. 2007, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Pengurus INI, Anke Dwi Saputro, *100 Tahun INI, Jati Diri Notaris Indonesia: Dulu, Sekarang, dan di Masa Mendatang*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Philippus, M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya: Surabaya Post, 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ke-3. Jakarta: UI Pres, 2012.
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Sutiyoso, Bambang. *Metode Penemuan Hukum*. Yogyakarta: UII Press, 2006.
- Syamsudin, Amir. *Penemuan Hukum ataukah Perilaku Chaos*. Jakarta: Harian Kompas, 2008.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 Ayat (1), jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

Indonesia. *Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).*

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 412/PDT/2018/PT.DKI).