

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DATANYA
MERUPAKAN DATA PALSU (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI DEPOK NOMOR 226/PDT.G/2018/PN.DPK)**

Shela Oktaharyani Harahap
(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: shelaoktahrp@gmail.com)

Benny Djaja
(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)

Abstract

PPAT has a very important role in land registration, namely helping the Head of Regency/Municipal BPN to carry out certain activities in land registration, but in practice there is falsification of data either carried out by an observer or other party. The problem faced is how the legal force of the sale and purchase deed whose data is false data based on the Depok District Court Decision Number 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk; and how the PPAT is responsible for the sale and purchase deed which is declared null and void by the court. The research method used in this paper is a normative juridical research method. The results of the study indicate that there is actually a juridical defect in AJB No. 156/8/Sawangan/1997 dated July 28, 1997 made before Soekaimi, S.H., PPAT for the Bogor Regency area so that the deed does not meet the material requirements of an authentic deed and results in the cancellation of the deed by a court decision Regarding the PPAT's responsibility for the sale and purchase deed which is declared null and void by the court, of course there is a responsibility that must be carried out by a PPAT, be it administrative, civil, or criminal responsibilities.

Keywords: Legal Force, Sale and Purchase Deed, False Data.

I. PENDAHULUAN**A. Latar Belakang**

Tanah merupakan “harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sarana dan sumber kehidupan masyarakat. Fungsi tanah mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan. Ketersediaan tanah yang tetap dan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat karena pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat tinggi membuat tidak seimbangnya persediaan tanah dengan kebutuhan tanah



tersebut sehingga dapat memicu timbulnya berbagai macam permasalahan.”¹

Salah satu upaya “untuk mengurangi permasalahan atau konflik pertanahan adalah dengan menghimbau para pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran atas tanah yang dimiliki atau dikuasainya, untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Mengetahui perkembangan pengaturan tanah negara juga sangat diperlukan dalam hal melakukan klarifikasi tentang pengertian tanah negara dan wewenang penguasaannya. Memahami pengaturan hak menguasai negara atas tanah sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA), serta aturan-aturan pelaksanaannya akan sangat berguna bagi pengaturan dan penetapan kebijakan tentang tanah negara selanjutnya.”²

“Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disingkat dengan PP No. 24/1997) menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”³ Pendaftaran tanah dilakukan terhadap bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.⁴

Notaris dan PPAT adalah “lembaga hukum yang sangat berbeda, begitupun dengan kewenangannya. Meski begitu, memang banyak

¹ Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aspek Daerah*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hal. 1.

² *Ibid.*, hal. 7.

³ Soelarman Brotosoelarno, *Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang Terkait*, Yogyakarta, 1994, hal. 3.

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2014), hal. 31.



ditemui notaris yang juga berprofesi sebagai PPAT. Rangkap jabatan profesi memang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia. Secara garis besar, notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (yang selanjutnya disingkat UUJN).

Notaris berwenang membuat akta otentik untuk digunakan sebagai alat bukti, termasuk akta jual beli hak atas tanah sebagaimana disebutkan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN. Eksistensi PPAT ditunjukkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan pengaturan terhadap eksistensi PPAT dalam menjalankan sebagian fungsi hukum publik dalam ranah hukum privat berupa pembuatan akta otentik memuat klausula *summir* atau kabur.”

Pada penulisan ilmiah ini, penulis mengangkat kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk. Kasus ini bermula pada “tanggal 9 Mei 2018 ketika Penggugat melakukan Permohonan Informasi Status Sertipikat Hak Milik Nomor 519 untuk objek yang berlokasi di Pangkalan Jati, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok, terdaftar atas nama Sri Suharnani seluas 220 meter persegi milik Penggugat kepada Turut Tergugat 2.

Pada tanggal 28 Mei 2018, Turut Tergugat 2 memberi informasi bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Pangkalan Jati, semula tertulis atas Ny. Sri Suharnani yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/SW/1983 yang dibuat oleh Dwi Swandiani, S.H. selaku PPAT. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 156/8/Sawangan/1997 telah beralih haknya kepada Tirta Tjagradi Surya. Dengan masuknya catatan blokir dari Sri Suharnani berdasarkan surat tanggal 17 April 1998, Akta Jual Beli Nomor 156/8/Sawangan/1997 yang dibuat oleh Soekaimi, SH, PPAT disita oleh Polres Depok, dan sementara tanda tangan Sri Suharnani dan



Imam Soeryanto pada Akta Jual Beli tersebut dinyatakan palsu sehingga sampai saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Pangkalan Jati masih terdaftar atas nama Tirta Tjakradisurya.”

Selanjutnya pada tanggal 4 Juni 2018, “Penggugat melakukan Permohonan Klarifikasi Akta Jual Beli Nomor 156/8/Sawangan/1997 yang ditujukan kepada Turut Tergugat 1 dan memperoleh jawaban bahwa lembar pertama Akta Jual Beli tersebut ada pada Turut Tergugat 1. Arsip yang ada pada Kantor Turut Tergugat 2 menunjukkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 156 tahun 1997 yang dibuat oleh PPAT Soekaimi, S.H. adalah Akta Jual Beli Nomor 156/05/Gn.Putri/1997, tertanggal 11 September 1997. Berdasarkan jawaban tersebut dapat disimpulkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 156/8/Sawangan/1997 tertanggal 28 Juli 1997 tidak dibuat oleh PPAT Soekaimi, S.H, sehingga Turut Tergugat 1 tidak dapat menunjukkan Akta Jual Beli yang diminta tersebut dan Sertipikat Hak Milik Nomor 519/Pangkalan Jati hingga saat ini dikuasai Penggugat.”

“Sertipikat Hak Milik No.519 Pangkalan Jati atas tanah tersebut hilang dan oleh Penggugat telah dilaporkan kepada Polisi, namun Keputusan Kantor Pertanahan Kota Depok mencatatkan beralihnya hak dari Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 156/8/Sawangan/1997 yang dibuat oleh Soekaimi, SH, selaku PPAT. Hal ini mengindikasikan adanya kesalahan dan/atas kelalaian oleh PPAT, baik dalam memastikan pemilihan hak maupun identitas penghadap sebelum dilakukan tanda tangan. Nampak bahwa tindakan yang dilakukan PPAT merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat.”

Fakta hukum dalam kasus ini menunjukkan bahwa “berdasarkan hasil Laboratoris Kriminalistis tanda tangan penggugat (pemilik tanah) pada AJB tersebut diduga palsu dan bahwa pemalsuan ini dilakukan oleh



Turut Tergugat I. Selanjutnya putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 156/8/Sawangan/1997 tertanggal 28 Juli 1997 yang dibuat oleh Turut Tergugat I mengenai peristiwa hukum perata mengenai pengalihan hak/jual beli atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 519, Pangkalan Jati, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Isu hukum dalam kasus ini adalah telah terjadinya sanggahan dari pemegang protokol PPAT almarhum Soekaimi, S.H. maka dari itu penulis berpendapat bahwasannya perlu dilakukan pemeriksaan lebih lanjut terkait keterlibatan PPAT dalam terlaksananya AJB yang pada akhirnya dibatalkan oleh Putusan Hakim dalam perkara Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk. mengingat ada pihak yang sangat dirugikan dengan munculnya AJB tersebut, sehingga nantinya dapat ditentukan adanya tanggung jawab dari PPAT, baik secara administratif, perdata maupun pidana.”

Berdasarkan alasan tersebut penelitian ini dilakukan dengan judul “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk).”

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan yang dihadapi dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli yang datanya merupakan data palsu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk?; dan
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah “penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan yang menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan.”⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dikhususkan pada masalah kekuatan hukum akta jual beli yang datanya merupakan data palsu dalam kaitannya dengan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk.

3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data

Bahan hukum dapat dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu:⁶

- a. “Bahan hukum primer, yang terdiri dari perundang-undangan dan peraturan lain yang mengikat, antara lain:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24/2016);
 - 5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1999 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997);

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi, Cetakan ke-8, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 32.

⁶ *Ibid.*, hal. 181.



- 6) Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk.”
- b. Bahan hukum sekunder, “yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya pendapat atau doktrin para ahli, artikel-artikel, seminar-seminar, dan hasil-hasil karya ilmiah serta artikel dari internet;
- c. Bahan-bahan nonhukum, yaitu bahan-bahan penunjang di luar bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Umum Bahasa Indonesia dan ensiklopedia.”

Teknik pengumpulan data yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah “dengan tinjauan pustaka (*library research*) yaitu pengumpulan bahan hukum dari bahan hukum sekunder yang berasal dari artikel-artikel, jurnal, dan wawancara dengan beberapa narasumber terkait.”

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:⁷

- a. “Pendekatan undang-undang (*statute approach*);
- b. Pendekatan kasus (*case approach*);
- c. Pendekatan historis (*historical approach*);
- d. Pendekatan komparatif (*comparative approach*); dan
- e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*);

Adapun pendekatan yang digunakan Penulis adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).”

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan “teknik analisis data dengan logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif, yaitu dengan menjelaskan suatu hal yang bersifat umum dan kemudian menarik kesimpulan yang lebih khusus.”⁸

⁷ *Ibid.*, hal. 93.

⁸ *Ibid.*, hal. 47.

II. PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Datanya Merupakan Data Palsu Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk.

M.A. Moegni Djodirdjo dalam buku Agnes M. Toar mengatakan bahwa “Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya mengatur bahwa ketika seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan orang lain, maka seseorang itu dapat mengajukan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri. Artinya, pihak yang dirugikan dalam pembuatan akta autentik yang dibuat baik oleh maupun di hadapan PPAT dapat mengajukan gugatan supaya PPAT yang bersangkutan mengganti kerugian yang ditimbulkan.”⁹

Tentu seorang “PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya adakalanya melakukan kesalahan, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta, baik yang menyangkut persyaratan formil maupun materil. Salah satu kesalahan yang dilakukan PPAT misalnya kesalahan mengenai ketidak berwenangan PPAT dalam membuat akta autentik, yang berakibat hilangnya autentisitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/sepurna di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan terdegradasi menjadi akta/surat di bawah tangan. Kesalahan PPAT bisa dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja oleh PPAT bersangkutan, atau bahkan disebabkan adanya kesalahan dari pihak penghadap, misalnya dalam hal penghadap memberikan data palsu kepada PPAT.

Keterangan palsu yang disampaikan penghadap dalam pembuatan akta PPAT mengakibatkan suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian karena terdapatnya cacat kehendak. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian yang mengandung cacat dalam unsur

⁹ Agnes M. Toar, *Kursus Hukum Perikatan Tentang Perbuatan Melawan Hukum*, (Yogyakarta: Andi, 1987), hal. 17.

kehendak adalah perjanjian-perjanjian yang pada waktu lahirnya mengandung cacat dalam kehendak. Pasal 1322 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdata mengatur tentang perjanjian yang telah ditutup atas dasar adanya cacat dalam kehendak. Ke dalam kelompok perjanjian yang demikian, oleh doktrin dimasukkan perjanjian-perjanjian yang mengandung unsur kesesatan, paksaan, atau penipuan pada saat lahirnya perjanjian.”

“Prinsip kehati-hatian memiliki makna diberlakukannya sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memperhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari. Prinsip kehati-hatian tersebut layaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan, khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum, contohnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Jabatan PPAT) beserta peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkaban No. 1 Tahun 2006), serta pada peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.”

“Prinsip kehati-hatian dalam praktik PPAT direfleksikan dan diuraikan secara lebih jelas dalam Perkaban No. 1 Tahun 2006. Ketentuan Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT kembali dijabarkan dalam Perkaban No. 1 Tahun 2006 yang menjadi peraturan pelaksanaannya, salah satunya dalam Pasal 53 dan Pasal 54.¹⁰ Pada Pasal 53 Perkaban No. 1 Tahun 2006 ditentukan bahwa akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang

¹⁰ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2015), hal. 21.



bentuknya telah ditentukan. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Selanjutnya dalam Pasal 53 ayat (3) dan ayat (4) Perkaban No. 1 Tahun 2006 dinyatakan kembali bahwa pembuatan akta PPAT disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.”

Bagi “setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf f Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 (Kode Etik PPAT).”

Pada saat “pembuatan akta misalnya, PPAT harus dapat memastikan bahwa penghadap yang hadir memiliki kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Selain kecakapan dan kewenangan tersebut, Penghadap juga harus dapat menjamin kebenaran dokumen-dokumen pendukung objek dalam akta (girik, sertifikat kepemilikan, surat izin, surat kepemilikan, bukti pembayaran pajak-pajak lunas, sampai dokumen identitas penghadap) adalah benar milik penghadap sesuai dengan dokumen yang asli. Tidak lupa PPAT harus melekatkan dokumen asli atau fotokopinya pada minuta akta. Selain itu, proses pembayaran serta isi pasal-pasal terkait dilakukan sesuai dengan kesepakatan para pihak tanpa memihak/merugikan salah satu pihak. Para pihak menyatakan telah mengerti isi pasal-pasal akta tersebut setelah melalui proses pembacaan akta oleh PPAT dan diikuti penandatanganan akta oleh pihak-pihak yang berkepentingan dalam akta.

Selesai dibuat, PPAT harus bertanggung jawab atas akta tersebut, bahwa akta tersebut adalah benar dan jika terjadi gugatan atau tuntutan hukum, maka akta tersebut merupakan alat pembuktian yang sempurna di persidangan. Jika akta yang dibuat PPAT salah (tidak sempurna) maka



dapat berakibat mengalami degradasi kekuatan pembuktian menjadi tidak autentik dan hanya mempunyai kekuatan selayaknya akta atau surat di bawah tangan.”

Terkadang walaupun telah teliti dan cermat dalam membuat akta autentik, PPAT dapat saja tetap dituntut oleh penghadap ataupun pihak ketiga atas akta autentik yang dibuatnya. Maka beberapa PPAT kemudian mencari cara agar dapat melindungi dirinya dari tuntutan para penghadap atau pihak ketiga. Salah satu cara yang dapat dilakukan PPAT adalah dengan memasukkan suatu klausula pada bagian akhir badan akta yang berbunyi:

“Para penghadap dalam akta ini menyatakan telah memahami dan mengerti isi akta ini, sehingga para penghadap dengan ini menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut serta membebaskan PPAT dan para saksi atas setiap tuntutan hukum dari para penghadap dan pihak ketiga dari segala dan setiap akibat yang timbul dari pembuatan dan pelaksanaan akta ini.”

Klausula ini dapat disebut “mengandung asas eksonerasi, suatu istilah yang juga sering digunakan dalam hukum perlindungan konsumen. Dapat dikatakan bahwa klausula eksonerasi dimanfaatkan sebagai tameng yang memungkinkan pengecualian kewajiban atau tanggung jawab suatu pihak dalam suatu perjanjian. Pencantuman klausula pembebasan tanggung jawab pada kebanyakan akta PPAT dilakukan oleh PPAT sebagai bentuk jaminan perlindungan terhadap PPAT dalam melaksanakan jabatannya membuat akta autentik.”

Dalam hubungannya dengan “klausula eksonerasi, dalam perjanjian standar biasanya terdapat klausula-klausula baku yang membatasi ataupun bahkan meniadakan tanggung jawab salah satu pihak (biasanya pihak pembuat perjanjian). Contoh dari klausula eksonerasi yang secara khusus terkait dengan perlindungan diri PPAT dari risiko yang timbul akibat penggunaan data palsu yang tidak disengaja sebagai akibat dari pemalsuan data atau dokumen tertentu oleh (para) pihak” yang menyatakan bahwa :



“Para Pihak dengan ini menjamin kebenaran identitas Para Pihak sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut...”

Pencantuman “klausula pembebasan tanggung jawab yang mengandung asas eksonerasi dalam akta PPAT menurut asas kebebasan berkontrak tidak dilarang, dengan persyaratan utama bahwa para pihak dalam akta sepakat dan menyetujui pencantuman klausula tersebut. PPAT mempunyai kewajiban profesi untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi-saksi, dan PPAT.”

Selanjutnya, “seturut dengan **teori perlindungan hukum**, tentu dengan adanya pencantuman klausula pembebasan tanggung jawab PPAT membuat PPAT merasa lebih percaya diri dalam melaksanakan tugas jabatannya karena semakin besar perlindungan hukum yang diberikan oleh Akta PPAT. Dengan pencantuman klausula pembebasan tanggung jawab PPAT dalam akta, PPAT menegaskan kembali kepada para penghadap risiko terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan itikad buruk seperti pemalsuan data dokumen, pemberian keterangan palsu, dan lain-lain, yang di kemudian hari akan menjadi tanggung jawab para pihak sendiri dan bukan menjadi tanggung jawab PPAT.

Klausula pembebasan tanggung jawab PPAT bukanlah klausula yang dapat menjadi jaminan kepastian bagi PPAT supaya tidak dituntut hukum atau digugat baik secara perdata maupun pidana. Namun apabila ada tuntutan hukum yang mengikuseratkan PPAT terhadap isi akta, tentu klausula pembebasan tanggung jawab PPAT dapat dipertimbangkan menjadi senjata bagi PPAT.”

Pencantuman “klausula pembebasan tanggung jawab PPAT akan melindungi PPAT apabila dapat dibuktikan bahwa para penghadap beritikad buruk datang menghadap ke PPAT untuk membuat perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban



umum dengan memberikan keterangan palsu kepada PPAT. PPAT menjamin bahwa di tempat dan pada tanggal tertentu, para penghadap benar mengadakan perbuatan hukum dan menyatakan sebagaimana yang tertulis dalam akta, namun PPAT tidak menjamin kebenaran dari apa yang dinyatakan oleh penghadap tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, dilihat dari sudut pandang **teori kepastian hukum**, tindakan pemalsuan identitas merupakan perbuatan yang tidak terpuji yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Seiring dengan kemajuan teknologi yang memungkinkan pendeteksian terhadap upaya pemalsuan dokumen, hal tersebut dapat terungkap pada saat pembuktian dilakukan di hadapan pengadilan. Keterlibatan dalam tindakan pemalsuan identitas diancam dengan sanksi pidana, baik bagi penghadap ataupun bagi PPAT. Tindak kejahatan berupa pemalsuan surat adalah berupa pemalsuan surat dalam bentuk pokok yang tercantum pada Pasal 263 KUHP”.

“Kepastian hukum menghendaki adanya perumusan kaedah-kaedah hukum yang berlaku umum dalam suatu perundang-undangan dan bahwa kaedah-kaedah dalam perundang-undangan itu harus dilaksanakan dengan tegas. Dalam hubungannya dengan pelanggaran terhadap syarat objektif perjanjian, perjanjian dilaksanakan atas itikad buruk sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum. PPAT sendiri tidak memiliki kewajiban untuk memeriksa keaslian atau kebenaran materiil kartu tanda pengenal dalam sistem kependudukan yang resmi. PPAT biasanya memeriksa foto dan mengkonfirmasi kembali data dalam kartu tanda pengenal, apakah sudah sesuai dengan pengetahuan penghadap, apakah penghadap tersebut menjawab dengan benar semua pertanyaan terkait identitas yang dilontarkan PPAT.”

Mengacu pada “Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk. bahwa menurut Pasal 1869 KUHP, akta autentik dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan, jika pejabat umum



yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya. Kata berwenang dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdara mempunyai arti bahwa pembuatan akta tersebut dibatasi oleh tugas wewenang pejabat yang bersangkutan dan wilayah kerjanya.” Akta notariil yang merupakan “perjanjian para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, dan syarat objektif yang berkaitan dengan objek perjanjian. Syarat subjektif dicantumkan di awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta.”¹¹

“Akta notariil/PPAT yang dapat dibatalkan adalah akta pihak yang tidak memenuhi kedua unsur tersebut di atas. Pembatalan akta notariil adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan itu. Di sini sebenarnya ada suatu tindakan hukum yang mengandung cacat, tetapi tindakan tersebut menurut undang-undang masih menimbulkan akibat hukum seperti yang diharapkan/dituju oleh si pelaku, hanya saja perjanjian yang timbul berdasarkan perjanjian itu, atas tuntutan dari pihak yang lain, dapat dibatalkan. Pembatalan dilakukan oleh hakim atas tuntutan pihak yang diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut seperti itu.

Di sisi lain, perbuatan hukum jual beli juga harus terang/jelas dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak dan tunai karena harga objek yang diperjanjikan dibayar secara kontan. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka

¹¹ Habib Adjie, *Hukum Notariat di Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008 2008), hal. 75.



penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli, akan tetapi dasar hukum utang piutang.”¹²

PPAT dalam menjalankan profesinya sebagai “pejabat umum diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan kewenangan serta kewajiban untuk melayani publik (kepentingan umum) dalam hal-hal tertentu. Oleh karena itu, PPAT ikut melaksanakan kewibawaan pemerintah sebagai representasi pemerintah untuk masyarakat. PPAT diangkat untuk membantu Kantor Pertanahan. PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Tata cara pengangkatan PPAT, di mana calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Menteri secara online atau manual. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

Penulis sepakat dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk, di mana dalam hal ini PPAT telah menjalankan profesi sesuai dengan kewenangannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan benar. PPAT hanya bertanggung jawab sebatas kebenaran formil dari sebuah dokumen, dan oleh karena itu untuk mengecek keterangan materil dari data-data tersebut bukan menjadi tanggung jawab PPAT. Namun, di dalam kasus ini telah terjadi kerugian yang jelas terasa oleh pemilik asli dari tanah tersebut akibat akta autentik yang dibuat oleh PPAT tanpa mengecek kebenaran materil terlebih dahulu.”

Mengacu pada hal tersebut, “perjanjian pada dasarnya dibagi dalam 2 macam yaitu tidak memenuhi syarat subjektif yaitu dapat dibatalkan (*voidable*) oleh pengadilan dan tidak memenuhi syarat objektif yaitu batal

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 149.



demis hukum (*void by law*), di mana hal ini tidak perlu putusan pengadilan. Batal demis hukum, artinya dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan perjanjian tersebut. Apabila persyaratan tersebut terpenuhi, maka perjanjian kesepakatan telah terwujud yang merupakan kehendak dari kedua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak, misalnya syarat pembatalan, namun demikian apabila tidak dimuat ketentuan pembatalan perjanjian ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata tentang syarat batal suatu perjanjian menentukan Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demis hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.”

Berdasarkan hal tersebut yaitu “pada saat melakukan transaksi jual beli dengan pembeli, membuat surat perjanjian jual beli yang syarat-syarat perjanjiannya telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, maka surat perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak. Perjanjian jual beli saudara dapat dibatalkan jika memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata tersebut. Jika dilakukan pembatalan sepihak dan merugikan pihak lain, maka dapat dikatakan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Pihak yang keberatan dengan perbuatan pembatalan tersebut, dapat menggugat melalui Pengadilan Negeri, maka jika gugatannya diterima ada konsekuensi yang harus diterima oleh pihak yang membatalkan perjanjian secara sepihak. Dalam



kasus ini berlaku akibat hukum batal demi hukum dan tidak perlu putusan pengadilan.”

Maka dari itu penulis berpendapat bahwasannya “akta jual beli yang datanya merupakan data palsu adalah batal demi hukum, di mana hal tersebut tidak perlu ada putusan pengadilan, namun harus ada pemeriksaan lebih lanjut terkait dengan keterlibatan PPAT dalam terlaksananya jual beli yang pada akhirnya dibatalkan oleh Putusan Hakim dalam perkara Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk, karena dalam hal ini ada pihak yang sangat dirugikan terkait dengan munculnya AJB itu sendiri, sehingga nantinya akan ada tanggung jawab dari PPAT dalam bentuk tanggung jawab secara administratif, perdata maupun pidana. Berdasarkan hal tersebut, Penulis berpendapat bahwa penyebab akta dibatalkan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk adalah karena tidak memenuhi syarat subjektif, sebagaimana dijelaskan di atas, sehingga tersebut dibatalkan pengadilan.”

Sudah jelas bahwa “akta jual beli dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian sehingga atasnya ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata tentang syarat sah perjanjian, di mana harus ada kesepakatan antara mereka yang mengikatkan diri, para pihak cakap dalam secara hukum cakap membuat suatu perikatan, ada suatu sebab tertentu, dan ada sebab yang halal. Dalam perjanjian jual beli yang diperkarakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk terdapat suatu perjanjian tanpa sebab di mana penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah dan rumah *a quo*, maupun menandatangani perjanjian jual beli, sehingga berdasarkan Pasal 1335 KUHPperdata, perjanjian tersebut dibuat tanpa sebab (yang halal) atau karena adanya sebab yang palsu, sehingga perjanjian jual-beli antara penggugat dan tergugat tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum, atau dengan kata lain batal demi hukum. Perjanjian tersebut tidak pernah ada, sehingga para pihak kembali ke awal sebelum adanya perjanjian jual beli tersebut, di mana yang berhak atas tanah tersebut adalah penggugat sebagai pemilik awal yang sah.”



Terkait dengan “putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk, Penulis sependapat dengan pendapat Bapak Ramon Wahyudi selaku Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa putusan tersebut merupakan suatu kewenangan hakim, di mana dalam AJB yang dibuat oleh PPAT Soekaimi, S.H., M.Kn. telah secara nyata terdapat cacat yuridis, sehingga akta tersebut tidak memenuhi aspek materil dari suatu akta autentik, yang berakibat akta tersebut dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Mengacu pada teori pemalsuan identitas, di mana perbuatan pemalsuan merupakan suatu jenis pelanggaran terhadap kebenaran dan kepercayaan, dengan tujuan memperoleh keuntungan bagi diri sendiri atau orang lain. Terkait adanya indikasi pemalsuan identitas, baik oleh para penghadap atau PPAT, atas hal tersebut perlu dilakukan pemeriksaan lebih lanjut tersendiri terhadap pihak-pihak terkait dalam akta tersebut untuk menentukan pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban terkait dengan tindak pidana pemalsuan tersebut. Selanjutnya seperti yang dijelaskan di atas, dalam peraturan perundang-undangan, pada dasarnya PPAT hanya bertanggung jawab sebatas kebenaran formil dari sebuah dokumen, dan oleh karena itu untuk mengecek keterangan materil dari data-data tersebut bukan menjadi tanggung jawab PPAT. Namun, yang jelas di dalam kasus ini telah terjadi kerugian yang derita pemilik asli dari tanah tersebut sebagai akibat dari akta autentik yang dibuat oleh PPAT tanpa mengecek kebenaran materil terlebih dahulu.”

Berdasarkan hal tersebut di atas, “tentunya PPAT harus mengecek kebenaran materiil guna memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta di hadapan PPAT. Kewajiban secara materiil bagi PPAT untuk memastikan kebenaran data yang ditunjukkan oleh para penghadap harus dilakukan dalam peraturan pelaksana pendaftaran tanah, sehingga



diperlukan amandemen atas prosedur sebelumnya yang berlaku untuk semua PPAT ke depannya dalam proses jual beli.“

B. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli yang Dinyatakan Batal Demi Hukum oleh Pengadilan

Mengacu pada “**teori tanggung jawab**, seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk perbuatan tertentu ketika seseorang itu dapat dikenakan suatu sanksi dalam perbuatan yang berlawanan dengan hukum.¹³ Salah satu tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan kewenangan PPAT berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT adalah untuk membuat alat bukti berupa akta autentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kewenangan ini kemudian menjadi suatu delik atau perbuatan yang harus dipertanggungjawabkan PPAT.

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yaitu sekedar membuat akta, melainkan juga pertanggungjawaban dalam arti yang lebih luas, yaitu tanggung jawab pada fase pembuatan akta *dan* tanggung jawab pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT sendiri dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata, dan hukum pidana.”

Menganalisa “Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk, dapat ditemukan adanya beberapa tanggung jawab PPAT berkenaan dengan akta buatannya yang dinyatakan batal demi hukum atau mengandung cacat hukum sehingga merugikan pihak lain atau orang lain,” antara lain sebagai berikut:

¹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 55.



1. “Tanggung Jawab Administratif

Kekeliruan ataupun kesalahan dalam masalah administrasi atau biasa disebut dengan maladministrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum yang tidak menguntungkan pihak tertentu, sehingga kemudian PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. PPAT harus bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum karena hal tersebut dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, yaitu wewenang yang diembankan padanya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT), sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri.

Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT). Hal tersebut juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yaitu bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.”

2. Tanggung Jawab Perdata

“Pertanggungjawaban secara perdata, yang dalam hal ini merupakan tanggung jawab PPAT terkait kelalaian, kealpaan, dan/atau kesengajaannya dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, dapat dituntut dari PPAT bersangkutan. Akibatnya tidak saja PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup



kemungkinan dituntut dari padanya ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.”

3. Tanggung Jawab Pidana

“Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah melakukan suatu perbuatan yang termasuk dalam kategori tindak pidana menurut Kitab Undang-undang Hukum Pidana Republik Indonesia maupun peraturan perundang-undangan lain yang mengatur tindak pidana secara khusus, salah satunya dengan membuat surat palsu, menyuruh orang lain untuk memalsukan data, atau memalsukan akta, tindakan-tindakan mana dapat masuk dalam kualifikasi sebagai suatu tindak pidana.

Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Peneliti berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil tersebut harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan terkait tugas jabatan PPAT.”

Untuk menghindari risiko tersebut, “PPAT dituntut untuk lebih berhati-hati dan selalu menjunjung tinggi kode edit PPAT dalam pelaksanaan tugas jabatannya. Selain itu, PPAT harus dapat melaksanakan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu mengecek atau memeriksa kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta jual beli tanah.”

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Berdasarkan “Putusan Hakim Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk. secara nyata terdapat cacat yuridis di dalam AJB No. 156/8/Sawangan/1997 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat di hadapan Soekaimi, S.H., PPAT wilayah Kabupaten Bogor sehingga akta tersebut tidak memenuhi syarat materil dari suatu akta autentik dan berakibat dapat dibatalkannya akta tersebut oleh putusan pengadilan. Keterangan palsu bisa diberikan atau digunakan oleh beberapa pihak dalam peralihan hak atas tanah, baik dari pihak penghadap ataupun PPAT. Keterangan palsu yang disampaikan penghadap dalam pembuatan akta mengakibatkan suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian karena terdapatnya cacat kehendak. Sedangkan bilamana ada keterlibatan PPAT terkait penggunaan data palsu, perlu dilakukan pemeriksaan lebih lanjut terhadap pihak-pihak dalam akta tersebut untuk dipastikan dan dimintakan pertanggungjawabannya terkait tindak pidana pemalsuan, mengingat tugas PPAT hanya memformulasikan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam bentuk akta autentik yaitu akta PPAT.”
2. “PPAT bertanggung jawab penuh terhadap akta yang dibuatnya. Namun secara khusus terkait adanya indikasi penggunaan data palsu yang mengancam kekuatan pembuktian sempurna dari suatu akta autentik, sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 harus dilakukan pembuktian tersendiri, di mana pihak-pihak yang merasa dirugikan dan yang hendak menuntut PPAT terlebih dahulu harus dapat membuktikan beberapa hal, di antaranya adalah: a) adanya derita kerugian; b) antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari PPAT terdapat hubungan kausal; c) pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang tanggung jawabnya dapat dibebankan kepada PPAT yang

bersangkutan. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para penghadap sepenuhnya menjadi tanggung jawab para penghadap, sementara PPAT dalam hal ini tidak bertanggung jawab dan tidak dapat dimintakan tanggung gugat atas kerugian yang ditimbulkan dari adanya keterangan palsu penghadap. Klausula eksonerasi dapat dimasukkan ke dalam akta PPAT sebagai pengecualian kewajiban atau tanggung jawab dalam suatu perjanjian yang sifatnya membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada PPAT karena data palsu yang digunakannya untuk pembuatan akta autentik.”

B. Saran

Saran yang bisa penulis sampaikan terkait permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. “Tentunya dalam membuat akta autentik termasuk AJB. PPAT harus lebih teliti dan hati-hati dengan cara memastikan terlebih dahulu terkait dengan dokumen dan para pihak yang menghadap kepadanya untuk membuat akta autentik. Selain itu, PPAT juga wajib memastikan bahwa seluruh pihak yang terkait dalam pembuatan akta autentik mempunyai kapasitas untuk melakukan tindakan hukum dalam akta tersebut serta memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka dari itu alangkah lebih baiknya apabila PPAT melakukan *double check*, baik terhadap data para pihak maupun data objek yang akan dibuatkan aktanya yaitu dari BPN maupun data pelengkap di lapangan.
2. Terhadap AJB yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, tentu ada tanggung jawab yang harus diemban oleh PPAT, baik tanggung jawab administrasi, perdata maupun pidana. hendaknya dalam melakukan pembuatan AJB, PPAT selalu bersandar pada ketentuan-ketentuan dan mengikuti prosedur yang ada, karena yang akan dibuat adalah akta autentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum peralihan hak atas tanah. PPAT juga perlu lebih memahami



ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan dirinya dari pelanggaran dan sanksi pemberhentian, baik dengan hormat maupun dengan tidak hormat, maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.”

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Adjie, Habib. *Hukum Notariat di Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama, 2008 2008).

Adjie, Habib. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. (Bandung: Refika Aditama, 2015).

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Cetakan ke-8. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013).

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000).

Santoso, Urip. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Prenamedia Group, 2014).

Supriyadi. *Aspek Hukum Tanah Aspek Daerah*. (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010).

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

Toar, Agnes M. *Kursus Hukum Perikatan Tentang Perbuatan Melawan Hukum*. (Yogyakarta: Andi, 1987).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);



- _____. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- _____. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- _____. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24/2016);
- _____. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1999 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997);
- _____. Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk.”

C. Jurnal / Karya Ilmiah

- Brotosoelarno, “Soelarman. Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang Terkait, Yogyakarta, 1994.