

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA OTENTIK
STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 250/PID.B/2022/PN.JKT.BRT.
ANTARA NIRINA ZUBIR DAN ERWIN RIDWAN SELAKU PPAT**

Husnul Arifin¹, Listyowati Sumanto²
husnularifin79@gmail.com¹, listyowati@trisakti.ac.id²
Universitas Trisakti

Abstrak

Akta Otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang dinyatakan dalam akta yang tidak memerlukan alat bukti lain. Karena akta otentik dibuat berdasarkan ketentuan peraturan-perundang-undangan.. Tipe penelitian hukum normative digunakan dalam penelitian ini. Data sekunder di analisis Secara kualitatif. Pengambilan kesimpulan digunakan logika deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pembuat. Akta Jual-Beli tanah diharuskan memeriksa keaslian dokumen kepemilikan tanah dan keaslian identitas para pihak, lalu dilakukan penandatanganan Akta Jual-Beli dihadapannya, sehingga tercipta kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab terhadap akta otentik, secara administrative, pidana dan perdata. Untuk menghindari terjadi sengketa pertanahan sebaiknya para pihak yang melakukan akad dalam bentuk akta otentik sesuai peraturan yang berlaku.

Kata Kunci: Akta Otentik, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PENDAHULUAN

Akta otentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat umum, yang ditunjuk berdasarkan undang-undang, dan memiliki kewenangan dan kewajiban sesuai undang-undang. Salah satu nya akta otentik adalah Akta Jual-Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).. Namun sampai saat ini masih banyak terjadi sengketa jual-beli tanah.. Dari beberapa masalah pertanahan, terjadinya sengketa tanah tersebut akibat jual-beli tanah yang tidak sesuai aturan dan prosedur. Ironisnya terdapat dugaan, pelanggaran tersebut melibatkan para mafia tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan oknum instansi yang bewenang yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Contoh kasus sengketa tanah terjadi pada Nirina Zubir dan keluarga, salah satu korban dari mafia tanah yang sampai sekarang kasusnya masih berkepanjangan. Kasus ini bermula dari adanya kebiasaan sesama Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah bekerja sama dalam hal segala bentuk pekerjaan yang menyangkut wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang saling kenal biasanya saling memberi kepercayaan dalam melakukan proses penandatanganan segala bentuk akta dan lainnya. Dalam hal ini, adanya kerjasama antara Erwin Ridwan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Jakarta Barat telah memberi kepercayaan kepada F selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Tangerang dalam hal penandatanganan akta oleh para pihak, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang tidak menyaksikan para pihak, khususnya Akta Jual-Beli, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri tidak mengetahui kebenaran tanda tangan para pihak, apakah tanda tangan itu dilakukan oleh para pihak atau dipalsukan oleh orang yang diberi kepercayaan, yang mengakibatkan

membuka ruang untuk terjadinya pemalsuan tanda tangan.

Dikarnakan tanda tangan Akta Jual-Beli dilakukan pada tahun 2018 maka setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah memeriksa keaslian sertipikat tanah, pembeli membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 102 Tahun 2017 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang merupakan dasar hukum untuk tarif dan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Jakarta. dan Pajak Penghasilan berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2017.

Setelah dilakukan pembayaran kewajiban pajak, kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan kepercayaan kepada F sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Tangerang, mengunjungi ibunda Nirina Zubir untuk melakukan tanda tangan Akta Jual-Beli tersebut tanpa dihadapan Erwin Ridwan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah memberi nomor akta dan menandatangani Akta Jual-Beli tersebut.

Setelah pemberian penomoran dan penandatanganan Akta Jual Beli maka terbentuklah Akta Jual-Beli, selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pelaporan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tangerang guna dilakukan pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah yang terdapat di dalam akta tersebut sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 19 ayat 2 sub bahwa, “pendaftaran tanah meliputi pula pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut”. Menurut Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan penting. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah disusun dengan benar, tepat, agar dapat menjadi dasar yang kuat untuk mendaftarkan peralihan hak dan atau pembebanan hak yang terkait, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peralihan tanah dan benda-benda di atasnya harus dilakukan melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, di mana tanah dialihkan dari pemilik kepada penerima dengan penyerahan yuridis, yang mencakup prosedur formal sesuai dengan hukum, termasuk memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan, prosedur yang telah diatur, penggunaan dokumen, dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta terkait pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah tentu harus memiliki keahlian dan keterampilan khusus dalam bidang tersebut, agar akta yang dihasilkan tidak menimbulkan masalah di masa depan. Karena akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat digunakan sebagai alat bukti sah atas perbuatan hukum pengalihan hak. Pendaftaran peralihan hak merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk menyelenggarakan administrasi yang tertib terkait pendaftaran tanah, meskipun masih ada kekurangan dalam proses pendaftaran tanah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai akta otentik, memiliki kekuatan yang mutlak terkait dengan hal-hal atau peristiwa yang tercantum di dalamnya, sehingga yang dapat dibuktikan adalah peristiwa yang ada dalam akta tersebut.

Kasus Nirina Zubir saat ini menjadi suatu roll model tentang pemberantasan mafia tanah. Berdasarkan keterangan Nirina Zubir ditemani oleh kuasa hukumnya dalam sebuah wawancara di salah satu televisi swasta, dan dihadiri oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang

Republik Indonesia, Syofyan Djalil, Nirina menceritakan kronologi dirinya bisa menjadi korban dari kasus mafia tanah. Kasus tersebut bermula ketika ibu kandung Nirina mempekerjakan seorang asisten pribadi di rumahnya yang sangat dipercayainya selama bertahun-tahun. Karena sangat mempercayai pelaku, ibunda Nirina tidak pernah terpikirkan bahwa pelaku akan melakukan hal yang tidak diinginkan sehingga 6 sertifikat tanah aset milik keluarga Nirina dengan rincian 3 aset atas nama ibunda Nirina, 2 aset milik kakak Nirina dan 1 aset milik Nirina sendiri, diketahui oleh pelaku.

Nirina menjelaskan, semula pelaku mengatakan bahwa 6 sertifikat tanah tersebut hilang dan tidak diketahui keberadaannya pada tahun 2017. Dikarenakan ibunda Nirina sudah lanjut usia dan memiliki beberapa riwayat penyakit, membuat beliau seketika kebingungan saat mengetahui bahwa 6 sertifikat tanah aset keluarga Nirina hilang. Saat itulah pelaku menawarkan kepada ibunda Nirina bahwa ia memiliki kenalan seorang Notaris yang dapat dipercaya untuk mengurus hilangnya 6 sertifikat tanah aset keluarga Nirina tersebut. Karena faktor usia yang sudah lanjut, lalu ibunda Nirina menyetujui tawaran tersebut dan mempercayakan pada pelaku untuk mengurus segala keperluan yang dibutuhkan untuk mengurus hilangnya 6 sertifikat tanah tersebut. Nirina juga mengatakan bahwa baik dirinya, ibundanya, maupun kakaknya tidak pernah mendandatangani satupun surat yang berkaitan dengan keperluan untuk mengurus 6 sertifikat tanah yang hilang tersebut. Setelah kasusnya masuk ke dalam ranah hukum untuk diproses secara hukum, barulah diketahui bahwa semua data milik Nirina beserta ibunda dan kakaknya seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan dokumen lainnya telah dipalsukan oleh pelaku untuk proses pengalihan 6 sertifikat tersebut menjadi atas nama pelaku dan suami pelaku. Bahkan tanda tangan yang ada di dalam berkas-berkas terkait, menurut keterangan Nirina setelah dilakukan uji kecocokan di Laboratorium Forensik Kepolisian pun hasilnya semuanya adalah tanda tangan yang telah dipalsukan. Sehingga semua berkas-berkas termasuk Akta Jual Beli (AJB) yang juga dibuat dan dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait juga diduga dipalsukan.

Kasus ini masih belum selesai secara keseluruhan yaitu aset Nirina Zubir sekitar kurang lebih Rp17 miliar milik ibu Nirina, Cut Indria Marzuki telah berpindah tangan kepada orang lain. Atas peristiwa tersebut, Nirina melaporkan permasalahan ini kepada Kepolisian RI. Hasil penyelidikan Polisi sementara menetapkan lima tersangka yang dua diantaranya Notaris/PPAT Jakarta Barat yaitu I.R dan Erwin Ridwan yang diduga ikut serta melakukan pemalsuan surat dalam proses peralihan hak atas tanah. Kasus yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Erwin Ridwan telah selesai dalam Putusan PN JAKARTA BARAT Nomor 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Br. Tanggal 16 Agustus 2022 Penuntut Umum: 1. Erwin I; 2. Rima E.P; 3. Ibnu S; 4. Azam A.A; 5. Bharoto. Terdakwa: Erwin Ridwan, Tingkat Proses Pertama, Klasifikasi Pidana Umum, Pidana Umum Pemalsuan, Pemalsuan Surat Tahun 2022 Tanggal Register 28 Maret 2022. Di dalam isi putusannya Hakim menghukum terdakwa dengan pasal pemalsuan surat, dan diputus dengan pidana ikut serta dalam melakukan Perbuatan Pemalsuan Surat.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normative bersifat dekritif, dengan menggunakan pendekatan terhadap perundang-undangan dan Putusan Hakim serta pendekatan konseptual. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, metode penelitian hukum normatif dilakukan dengan mengkaji bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk ditelusuri, dengan melakukan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tertier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, risalah resmi,

putusan pengadilan, dan dokumen resmi negara. Bahan hukum sekunder meliputi buku hukum, jurnal hukum, hasil penelitian hukum. Bahan hukum tertier meliputi kamus bahasa, kamus hukum dan ensiklopedia. Data primer diperoleh dari dan wawancara dengan ahli hukum dengan menggunakan pedoman wawancara.

Analisis data dilakukan secara kualitatif adalah proses analisis data yang tidak berbentuk angka. Penarikan kesimpulan digunakan logika deduktif atau penalaran deduktif adalah suatu jenis penalaran atau metode berpikir yang digunakan untuk mencapai kesimpulan yang pasti atau logis berdasarkan premis atau asumsi umum yang telah diakui atau dianggap benar sebelumnya untuk mencapai kesimpulan yang bersifat khusus atau konkret.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam pembahasan ini penulis menggunakan Teori dari Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yaitu :

1. Substansi hukum (legal substance);
2. Struktur hukum (legal structure);
3. Budaya hukum (legal culture);

Subtansi hukum menyangkut aturan dan norma berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum. Subtansi sebagai suatu acuan pelaksanaan agar terukur dan terarah dalam mencapai tujuan. Subtansi memberikan suatu kepastian hukum dalam bertindak. Aturan atau norma sebagai *das sollen* yaitu fakta hukum yang diungkapkan para ahli hukum dalam tataran teoritik (*law in the books*), yakni hukum dalam bentuk cita-cita bagaimana seharusnya. Subtansi hukum menyangkut respon masyarakat terhadap aturan dan norma tersebut, bagaimana aturan/norma tersebut terhadap struktur hukum (hirarki perundang-undangan) dan kepentingan aparatatur pembuat undang-undang terhadap aturan/norma tersebut.

Analisis ditinjau dari segi Substansi Hukumnya untuk membahas Putusan Nomor: 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br. penulis untuk mengkaji masalah ini menggunakan pendekatan Undang-undang, berupa: *Burgerlijk Wetboek (BW)* atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut *KUHPerdata*); UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (*KUHP*), Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Untuk melengkapi pembahasan masalah ini, penulis menggunakan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 102 Tahun 2017 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2017.

Di dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 khususnya Pasal 19 (1) dinyatakan: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 (1) dinyatakan: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Selanjutnya dalam Pasal 38 (1): Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Di dalam KUHPperdata, Akta Otentik adalah akta yang dibuat dan di tanda-tangani oleh para pihak dihadapan pejabat umum, sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPperdata yaitu:

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan di dalam undang-undang;
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering).

Jadi di dalam akta otentik berisi perjanjian-perjanjian di dalam pasal-pasalny, yang mana perjanjian ini harus memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu berupa kesepakatan atau sepakat antara pihak dan subjekny telah cakap menurut hukum sedangkan syarat objektif yaitu berupa ada objek yang diperjanjikan dan objek itu diperoleh dari sebab yang syah menurut hukum atau sebab yang sesuai atau tidak bertentangan dengan hukum.

Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat dan disumpah oleh pemerintah sebagaimana terdapat di dalam:

- a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Di dalam Pasal 1 ayat (4) disebutkan: "Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah: "Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut".

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 1 butir 1, yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Berdasarkan Ketentuan di atas maka fungsi PPAT yaitu membuat akta otentik, dimana salah satunya membuat Akta Jual-Beli guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa, Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998: PPAT bertugas pokok 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 2 pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pasal 2 ayat (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam Pasal 3 (1) dinyatakan, untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Sebelum membuat Akta Jual-Beli, PPAT wajib memeriksa keaslian dokumen kedua belah pihak, baik bukti kepemilikan surat seperti Sertipikat tanahnya bagi tanah yang disertipikasi atau telah di ajukan pengakuan atau permohonan haknya, girik atau letter C bagi tanah yang belum bersertipikasi atau belum didaftarkan hak pertama kalinya, mengecek keaslian sertepikatnya ke Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan terkait. Setelah itu, PPAT mengecek keaslian identitas para pihak, pembayaran kewajiban pajak perolehan hak dan bangunannya (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan/BPHTB) bagi pembeli; dan pembayaran pajak penghasilan (PPH) bagi penjual, barulah setelah syarat formal ini dilengkapi maka PPAT menghadirkan para pihak yang ada dihadapannya untuk melakukan penanda tangan Akta Jual-Beli.

Setelah Akta Jual-Beli ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak dihadapan PPAT, kemudian PPAT membuat minuta akta dan melaporkan akta jual-beli tersebut ke Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan kedudukan wilayahnya, dengan demikian baru dapat dikatakan akta ini Akta yang Otentik. Akte Otentik memiliki kekuatan hukum yang mengikat untuk menjamin kepastian hokum, maka akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dan/atau tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya karena akte ini dibuat dengan ketentuan undang-undang.

Kemudian mengapa hakim memutus dalam putusannya bahwa terdakwa terbukti secara sah ikut serta melakukan pembuatan “Pemalsuan Surat”, sebagai mana yang terdapat di dalam KUHP Dalam Buku II dari Pasal 263 sampai Pasal 274 tentang pasal pemalsuan dijelaskan sebagai berikut: Perbuatan membuat surat palsu adalah perbuatan membuat sebuah surat yang sebelumnya tidak ada/belum ada, yang sebagian atau seluruh isinya palsu. Surat palsu yang dihasilkan dari perbuatan ini disebut dengan surat palsu. Sementara perbuatan memalsukan, adalah segala wujud perbuatan apapun yang ditujukan pada sebuah surat yang sudah ada, dengan cara menghapus, mengubah atau mengganti salah satu isinya surat sehingga berbeda dengan surat semula. Surat ini disebut dengan surat

yang dipalsukan. Kejahatan pemalsuan surat dibentuk dengan tujuan untuk melindungi kepentingan hukum publik perihal kepercayaan terhadap kebenaran atas isi 4 macam objek surat, ialah (1) surat yang menimbulkan suatu hak; (2) surat yang menerbitkan suatu perikatan; (3) surat yang menimbulkan pembebasan utang dan (4) surat yang dibuat untuk membuktikan suatu hal/keadaan tertentu. Sementara itu perbuatan yang dilarang terhadap dua macam surat tersebut adalah perbuatan membuat surat palsu (*valschelijk opmaaken*) dan memalsukan (*vervalsen*).

Pasal pemalsuan dokumen di Indonesia sendiri merupakan bagian integral dari sistem hukum yang bertujuan untuk melindungi integritas dokumen, mencegah penipuan, dan menjaga keadilan. Dalam kejahatan tindak pidana pemalsuan surat ada berbagai macam bentuk-bentuk kasus, hukum pidana Belanda yang mengikuti code penal Prancis mengenai pemalsuan, yang memakai istilah *faux en ecritures*, maka pemalsuan hanya dapat dilakukan dalam surat-surat, yang diartikan sebagai tiap-tiap penciptaan pikiran yang dituliskan dalam perkataan yang dibuat dengan cara apapun, dan surat-surat yang dapat menjadi objek tidak semua jenis surat. Pemalsuan Surat (*valscheid in geschriften*) diatur dalam Bab XII buku II KUHP, dari Pasal 263 s/d 276.

Dalam ketentuan KUHP diatur pengaturan tentang tindak pidana pemalsuan surat, dalam arti pemalsuan sertifikat hak milik tanah dikategorikan sebagai pemalsuan surat keterangan pejabat tentang hak milik (Pasal 274 KUHP). Tindak pidana Pasal 274 dirumuskan sebagai berikut: “(1) Barang siapa membuat palsu atau memalsukan surat keterangan seorang pejabat selaku penguasa yang sah, tentang hak milik atau hal lainnya atas sesuatu barang, dengan maksud untuk memudahkan penjualan atau penggadaianya atau untuk menyesatkan pejabat kehakiman atau kepolisian tentang asalnya, diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun. (2) Barang siapa dengan maksud tersebut, memakai surat keterangan itu seolah-olah sejati dan tidak palsu dihukum dengan hukuman yang sama”.

Terdapat dua tindak pidana dalam Pasal 274 tersebut, Ayat (1) mempunyai unsur-unsur sebagai berikut: Unsur-unsur objektif: 1. Perbuatannya: a. membuat palsu; b. memalsu; 2. Objeknya: surat keterangan pejabat selaku penguasa yang sah tentang hak milik atau hak lainnya atas suatu benda. Unsur subjektif: a. Kesalahan: dengan maksud: untuk memudahkan penjualannya; untuk memudahkan penggadaian-nya; untuk menyesatkan pejabat kehakiman atau kepolisian tentang asalnya benda. Ayat (2) mempunyai unsur-unsur: Unsur-unsur objektif: a. Perbuatannya: memakai; b. Objeknya: surat-surat keterangan pejabat selaku penguasa yang sah tentang hak milik atau hak lainnya atas suatu benda; Unsur subjektif: Kesalahan: dengan maksud untuk memakai surat tersebut seolah-olah surat asli dan tidak dipalsu.

Berbagai macam Bentuk Tanggung Jawab menurut KUHP dan menurut Peraturan PPAT, akan dijelaskan di bawah ini, yaitu berupa:

- I. Tanggung Jawab Pidana
- II. Tanggung Jawab Administratif
- III. Tanggung Jawab Keperdataan

Ada beberapa pendapat dan teori mengenai Tanggung Jawab Pejabat yang di beri kekuasaan dan wewenang oleh pemerintah yaitu, dari :

- a. Simon, medepleger (Pananggung Jawab Serta) yaitu bilamana bebarapa orang bersama sama melakukan satu delik, setiap peserta haruslah memenuhi semua unsur-unsur yang ditentukan untuk daders (penanggung jawab Mandiri)
- b. Teori *Fautes Personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itutelah menimbulkan

kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.

- c. Teori *Fautes de Services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

I. Tanggung Jawab Pidana

Apabila ditinjau dari substansi hukumnya, bentuk tanggung jawab menurut KUHP yaitu di dalam Pasal 55 KUHP, dipidana sebagai penanggung jawab (*Als daders worden gestraft*) yaitu:

1. Mereka yang melakukan (*Jiz die het feit plegen*) yaitu Sipa saja yang memenuhi semua unsur dalam delik ; (*Hij die voldoet aan alle elementen van de delict-somschrijving*), Mungkin satu orang atau lebih dari satu orang
2. Mereka yang menyuruh melakukan (*Zu die het feit doen plegen*), Yang menyuruh dinamai *Manus Domina*, *Auctor Intellectualis*, *Auctor Moralis*, *Zederijka Diader*, atau Dalangnya, sedangkan yang disuruh disebut *Manus ministra*, atau wayang yang mampu bertanggung jawab, sedangkan ada *manus manistra* yang tidak dapat diminta pertanggungjawabannya bilamana: Sakit Jiwa, Jiwa yang tidak tumbuh dengan sempurna (Pasal 44 KUHP)
3. Mereka yang turut melakukan (*zit de het feit deplegen*) KUHP tidak mendefinisikan tentang ini, Namun *Doctrine* memberikan persyaratan: harus ada :
 - a. Menyertai secara fisik (*physike samen warking*)
 - b. Menyertai secara sadar (*basurte Samenwarking*)
 - c. Keduanya harus ada hubungan causalitas (*causalverband*),
4. Mereka yang membujuk untuk melakukan (*uitlokkers*) yaitu:
 - a. Bentuk kesertaan yang tidak berdiri sendiri pada umumnya (*Onzelfstandige Vorm Van Deelneming*).
 - b. Bentuk kesertaan yang berdiri sendiri pada Pasal 236 dan 237 (*Zelfstandigevorm van deel naming*), Syarat-syaratnya: (1) Adanya penggerak, (2) Adanya Upaya limitatief (terbatas), (3) Yang digerakkan punya kemampuan bertanggung jawab, (4) Ia melakukan delik yang digerakkan oleh pembujuk tersebut.

Menurut penulis, berdasarkan kajian teori tersebut di atas, dalam hal tindak pidana maka PPAT yaitu termasuk dalam kategori mereka yang turut melakukan dengan menyertai bukti secara fisik berupa Akta Jual - Beli dan secara sadar benar tidak menyaksikan dan mengetahui keaslian tanda tangan para pihak dalam Akta Jual-Beli sehingga terjadinya peralihan hak antara ibunya Nirina Zubir dan pembeli yang mengakibatkan kerugian kedua belah pihak.

II. Tanggung Jawab Administratif

Berdasarkan Teori *Fautes Personales* yang disebutkan di atas, penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum.. Tindakan PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang bermasalah dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang (*Abuse of power*), karena penggunaan wewenangnya yang seharusnya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disalahgunakan. *Abuse of power* adalah tindakan penyalahgunaan wewenang yang dilakukan seorang pejabat untuk kepentingan tertentu, baik untuk kepentingan diri sendiri, orang lain atau korporasi. Hal ini menyebabkan penggunaan wewenang tersebut tidak sesuai dengan tujuan pemberian

wewenang itu sendiri. Dalam konteks ini, terdapat indikasi bahwa PPAT telah menyalahgunakan wewenangnya dengan tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana seharusnya.

Menurut penulis, kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian yang menyebabkan perbuatan hukum di dalam aktanya tidak otentik, yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, mengingat penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan. Berpijak pada kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.

Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum. Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 srta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, juga di tetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa: a. Teguran; b. Peringatan; c. Schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT; d. Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT; e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT).

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk di dalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang secara tegas mengatakan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti

pembayaran pajak”. Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan. Sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu: Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

III. Tanggung Jawab Perdata

Pertanggung jawaban keperdataan, sebagai akibat kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual-beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiannya oleh para pihak yang merasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (beroepsfout) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atautkah perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad).

Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berpendapat bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan empat (4) syarat : a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain; c. Bertentangan dengan kesusilaan; d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.¹⁰ Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum.

Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada tiga pertanggung jawaban atas delik yaitu: a. Pertanggung jawaban atas perugian yang disengaja; b. Pertanggung jawaban atas perugian karena kealpaan dan tidak disengaja; c. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas perugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja. Sedangkan J.H. Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum onrechtmatige daad dan merupakan oorzaak timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut schuld, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau

menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. Menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa “Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya. Dalam hal ini terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya.

Hak klien yang dijamin undang-undang sapat meneguhkan elaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut untuk mendalilkan haknya, bahkan membantah hak orang lain. Dengan demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan, dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu: a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPperdata. b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang.

Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah Hoge Read Negara Belanda yang selengkapnya dirumuskan: Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim mmenganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

Penulis berpendapat bahwa, sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hatihatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga Penentuan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukumnya dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/ atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihakpihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari

prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal) maka pihak tersebut harus membuktikann tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadakan PPAT kepada pihak kepolisian.

Dalam Argumentasi simili, atau argumentasi dari analogi (similarity), merupakan salah satu argumen yang paling sering digunakan dalam wacana hukum. Keyakinan yang mendasari argumen semacam ini adalah bahwa kita mempunyai hak untuk melakukannya menerapkan interpretasi yang sama dalam hal serupa (analog, sebanding) situasi normatif. Argumen simili dapat digunakan dalam wacana hukum dalam situasi yang berbeda: dengan referensi langsung ke hukum konkrit norma, suatu undang-undang yang utuh (analogia legis), suatu tatanan hukum, yaitu suatu system hukum internal (analogia iuris), preseden, kebiasaan, atau, akhirnya, apa pun aturan atau prinsip hukum lainnya. Argumentasi ini hanya dapat digunakan apabila terdapat persamaan antara perkara yang sedang diputus dengan perkara lain yang telah diputus sebelumnya memutuskan kasus.

Dari peristiwa hukum yang dialami salah satu artis nasional yang terkenal yaitu Nirina Zubir, bahwa ketika terjadi akad jual belinya tidak dilakukan dihadapan Erwin Ridwan, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, berarti tidak terpenuhi unsur subjektif dan objektif dalam peraturan yang ada, dengan tidak menghadirkan para pihak dan tidak memeriksa keaslian dokumen kepemilikan dan identitas para pihak, maka Akta Jual-beli yang dibuat bukan merupakan Akta Otentik tetapi merupakan akta di bawah tangan, sehingga hakim menyimpulkan telah terjadi turut melakukan pemalsuan surat otentik.

Adapun analisa ditinjau dari segi Stuktur Hukumnya untuk membahas Putusan Nomor: 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br. penulis untuk mengkaji masalah ini menggunakan pendekatan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatur secara rinci tentang kedudukan, tugas, tanggung jawab, dan kewenangan PPAT di Indonesia. Struktur hukum yang diatur dalam PP ini mencakup berbagai aspek yang meliputi penunjukan, tugas dan kewenangan, tanggung jawab, larangan, serta sanksi bagi PPAT. Berikut adalah struktur hukum menurut PP No. 37 Tahun 1998:

1. Kedudukan dan Penunjukan PPAT

Pasal 1-3: Menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 4-5: Menjelaskan syarat-syarat untuk diangkat sebagai PPAT, termasuk persyaratan pendidikan, pengalaman, dan kompetensi.

Pasal 6-9: Mengatur mengenai pengangkatan, wilayah kerja, dan sumpah jabatan PPAT.

2. Tugas dan Kewenangan PPAT

Pasal 10-11: PPAT berwenang membuat akta yang berhubungan dengan:

1. Jual beli tanah.
2. Tukar menukar tanah.
3. Hibah tanah.
4. Pemasukan ke dalam perusahaan.
5. Pembagian hak bersama.
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
7. Pemberian Hak Tanggungan.
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 12-15: PPAT juga memiliki kewenangan untuk membuat akta pembatalan dari akta-akta yang telah disebutkan, dan wajib menyampaikan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran hak atas tanah.

3. Kewajiban dan Tanggung Jawab PPAT Pasal 16-17:

PPAT wajib menjaga kerahasiaan isi akta, bertanggung jawab atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya, serta harus menyimpan -----
protokol akta dengan baik.

Pasal 18: PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas setiap akta yang dibuatnya dan harus memberikan penjelasan yang cukup mengenai akta tersebut kepada para pihak yang berkepentingan.

4. Larangan bagi PPAT

Pasal 19-20: PPAT dilarang membuat akta apabila terdapat konflik kepentingan, atau apabila salah satu pihak dalam akta tersebut adalah dirinya sendiri, keluarganya, atau pihak yang memiliki hubungan kerja dengannya.

5. Sanksi bagi PPAT

Pasal 21-25: Mengatur sanksi administratif bagi PPAT yang melanggar ketentuan, yang dapat berupa:

1. Teguran.
2. Peringatan tertulis.
3. Pembebasan sementara dari jabatan.
4. Pemberhentian tetap dari jabatan.

Pasal 26-27: Prosedur penjatuhan sanksi dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh PPAT yang dikenai sanksi.

6. Pengawasan dan Pembinaan

Pasal 28-29: Menyatakan bahwa pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, serta mengatur tentang mekanisme pengawasan tersebut.

7. Transisi dan Ketentuan Penutup

Pasal 30-31: Mengatur tentang ketentuan peralihan bagi PPAT yang diangkat sebelum berlakunya PP ini, serta penegasan bahwa segala ketentuan dalam PP yang berlawanan dengan peraturan ini dinyatakan tidak berlaku.

Bagian yang paling terpenting dari teori Lawrence M. Friedmen yaitu In put dari Subtansi Hukum dan Struktur hukum itu sendiri yang mana dapat dinilai keberhasilan dan kegagalannya budaya hukum (legal Culture) Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merujuk pada nilai-nilai, norma, dan praktik yang mengarahkan perilaku PPAT dalam menjalankan tugasnya. Budaya hukum ini mencakup etika profesional, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, dan komitmen terhadap integritas serta pelayanan kepada masyarakat. Berikut adalah aspek-aspek utama dari budaya hukum PPAT:

1. Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-undangan

PPAT harus mematuhi semua ketentuan yang berlaku, termasuk:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengatur teknis pelaksanaan tugas PPAT.
- d. Kode Etik PPAT yang ditetapkan oleh organisasi profesi.

2. Integritas dan Kejujuran

Integritas dan kejujuran adalah landasan utama bagi PPAT. Ini mencakup:

- a. Tidak Memalsukan Dokumen: PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen yang mereka buat atau sahkan adalah asli dan sesuai dengan kenyataan.
- b. Tidak Terlibat dalam Korupsi atau Praktik Curang: PPAT harus menghindari segala bentuk suap, gratifikasi, atau konflik kepentingan.

3. Profesionalisme

Profesionalisme mencakup kompetensi teknis dan etika dalam menjalankan tugas:

- a. Sanksi dan Hukuman: Siap menerima sanksi administratif atau disiplin jika terbukti melanggar peraturan atau kode etik. Kompetensi Teknis: PPAT harus memiliki pengetahuan yang memadai tentang hukum pertanahan, prosedur pembuatan akta, dan peraturan terkait.
- b. Pelatihan dan Pendidikan Berkelanjutan: Mengikuti pelatihan dan pendidikan untuk memperbarui pengetahuan dan keterampilan.

4. Kerahasiaan dan Kepercayaan

PPAT harus menjaga kerahasiaan data dan informasi yang diperoleh selama menjalankan tugas:

- a. Kerja Amanah: Membangun kepercayaan dengan menjaga kerahasiaan data dan informasi milik klien.
- b. Transparansi: Memberikan informasi yang jelas dan akurat kepada klien mengenai proses dan biaya pembuatan akta.

5. Keadilan dan Tanpa Diskriminasi

PPAT harus memperlakukan semua pihak dengan adil dan tidak diskriminatif:

- a. Pelayanan Setara: Memberikan pelayanan yang setara tanpa memandang latar belakang ekonomi, sosial, atau politik klien.
- b. Imparsialitas: Tidak memihak salah satu pihak dalam pembuatan akta.

6. Pelayanan Prima

Memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat adalah salah satu kewajiban utama PPAT:

- a. Responsif dan Proaktif: Menanggapi kebutuhan dan pertanyaan klien dengan cepat dan tepat.
- b. Efisiensi dan Efektivitas: Melakukan proses pembuatan akta dengan efisien dan memastikan semua prosedur dilakukan dengan benar dan tepat waktu.

7. Pengawasan dan Penegakan Etika

PPAT harus tunduk pada pengawasan dan bersedia menerima sanksi jika melanggar aturan:

- Pengawasan oleh Pemerintah dan Organisasi Profesi: PPAT diawasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN serta organisasi profesi PPAT.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan, penulis menarik kesimpulan bahwa Akta Jual-Beli Yang dibuat oleh Erwin Ridwan selaku PPAT, bukanlah Akta Otentik karena tidak memenuhi syarat undang-undang yang berlaku dan tidak bisa dijadikan alat bukti yang sempurna terhadap data yang tercantum dalam akta tersebut, sebab tidak terpenuhinya unsur subjektif, PPAT tidak mengetahui kebenaran tanda tangan para pihak sehingga kemungkinan terjadinya pemalsuan tanda tangan bisa terjadi. Oleh sebab itu, hendaklah para PPAT di seluruh Indonesia jangan pernah menerima berkas dari rekan sejawat yang Klausul Akta Jual-Beli telah ditandatangani dan dilakukan tidak dihadapan dia sendiri, atau menyuruh para pegawai Kantor PPAT untuk melakukan tanda tangan ditempat penjual dan pembeli berada. Serta PPAT wajib memeriksa keaslian dan keabsahan dari objeknya. Setelah itu dilakukan pengecekan sertifikat, nomor, nama, luas, keaslian sertifikat. PPAT agar memeriksa subjek yang menghadap untuk pembuatan akta tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab terhadap akta otentik, secara administrative, pidana dan perdata. Demi terciptanya kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan perlindungan hukum, hal ini perlu dilakukan untuk menghindari orang yang tidak berwenang dan mengaku sebagai pemilik hak atas tanah menandatangani akta jual-

beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdul Kadir, Muhammad, 1994, Hukum Harta Kekayaan, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya.
- Adrian Sutedi., 2012, Sertifikat Hak Atas Tanah. Jakarta, Sinar Grafika,
- Friedman Lawrence M, 2009, The Legal System, A Social Science Perspective, Cetakan II, Bandung, Nusa Media.,
- Jerzy. Stelmach, Bartosz. Brożek, and Jerzy. Stelmach, 2006, Methods of Legal Reasoning, Volume 78, Cranbidge USA., Springer,.
- Setiawan, Rahmat, 1991. Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Cet-1, Binacipta Bandung,
- Soekanto Soerjono dan Mamudi Sri, 2001, Pendekatan hukum Normatif dan Tinjauan Singkat, Jakarta, Rajawali Press.
- Soekanto Soerjono., 1984, “Pengantar Penelitian Hukum”, Cetakan I, Jakarta, UI Press.

Jurnal:

- Dinda, BWP, Dina, A. Soraya, YE. Bryant, ZF. Tinjauan Yuridis Terhadap Sertepikat Hak atas Tanah yang dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir), Gorontalo Law Review, Vol 5 No.1-2022. Hal 212-227
- Edel Joshuo Siagian, Marhcel R,M, Royke A. Tororeh, Kajian Hukum Pemalsuan sertepikat Hak Milik Tanah, Lex Criminal, Vol.X/no.6/Mei/2021
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah - Responsibility of the Conveyancer against Selling Land Deed,” Jurnal IUS, Vol IV nomor I, April 2016, Hal 66-78
- Margareta, RSA., Inez, DC, Zefaki W., Kasus Mafia Tanah Yang menimpa Nirina Zubir: Apakah Akibat dari Lemahnya Hukum Pertanahan, Sennastekmu, Vol I No . 21 .2021 Hal 160-165