

PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BERKAITAN DENGAN ALAS HAK DAN KETERANGAN PALSU

Ayi Vevi Resvina

Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Jenderal Soedirman

Email: ayiveviresvina67@gmail.com

ABSTRAK

Kata kunci:

PPAT, Prinsip Kehati-hatian, Keterangan Palsu

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Diantara akta otentik yang dibuat oleh PPAT yaitu Akta Jual Beli, dan apabila dalam data-data yang diberikan oleh para pihak terdapat unsur keterangan palsu maka akan berdampak hukum terhadap keabsahan akta yang dibuatnya. Maka dari itu PPAT dalam menjalankan jabatannya diwajibkan untuk mentaati peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an dan diharuskan bertindak secara hati-hati dan senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, studi kasus putusan pengadilan nomor 270/Pdt. G/2019/PN. Plg dengan penelitian normatif terdapat isu hukum pembahasan dari rumusan masalah yang berkaitan dengan Apa yang seharusnya PPAT lakukan apabila para pihak penghadap tidak jujur terhadap dokumen yang sudah disyaratkan dalam pembuatan akta. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar ppas selalu dalam rambu-rambu yang benar. Pengenalan penghadap dilakukan bertujuan untuk mengetahui apakah penghadap tersebut merupakan pihak yang cakap dan juga berwenang melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta, serta memiliki kompetensi untuk itu. Selain itu untuk memastikan kebenaran identitas penghadap sebagai subyek di dalam akta adalah merupakan data identitas yang valid dan untuk memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen-dokumen terkait objek perjanjian.

ABSTRACT

Keywords:

PPAT, Precautionary Principle, False Information

The Land Deed Making Official is a public official who is given the authority to make authentic deeds regarding certain legal acts regarding land rights or ownership rights to apartment units. Among the authentic deeds made by PPAT is the Deed of Sale and Purchase, and if the data provided by the parties contains elements of false information, this will have a legal impact on the validity of the deed made. Therefore, in carrying out their positions, PPATs are required to comply with statutory regulations relating to PPATs and are required to act carefully and always apply the precautionary principle. This research uses a statutory approach and a case approach, a case study court decision number 270/Pdt. G/2019/PN. Plg, with normative research, there are legal issues discussing the formulation of the problem relating to what PPAT should do if the parties facing it are not honest with the documents that have been required in making the deed. The aim of implementing the precautionary principle is to ensure that traffic police always follow the correct signs. The aim of introducing the presenter is to find out whether the presenter is a competent party and also has the authority to carry out legal actions that will be stated in the deed, and has the competence to do so. Apart from that, to ensure the truth of the identity

PENDAHULUAN

Setiap manusia memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, oleh karenanya diperlukan lembaga hukum yang mengatur atas kepemilikan tanah di Indonesia. Dalam meningkatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, pendaftaran tanah menjadi penting untuk diselenggarakan dan diterapkan dalam setiap peralihan hak atas tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa, Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) yaitu untuk mengintruksikan kepada pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts kadaster, artinya hal itu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (1) yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut para ahli adalah pejabat umum yang dilantik oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan telah diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak – hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. (Usman, 2003)

Salah satu profesi di Indonesia yang mengharuskan untuk profesional dalam menjalankan profesinya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seiring dengan perkembangan zaman, terdapat permasalahan yang timbul yakni salah satunya tentang tanah. Dan permasalahan bisa saja terjadi dikarenakan adanya pembuatan akta otentik yang didasari oleh alas hak palsu dan keterangan palsu. Bukti surat merupakan bukti yang terkuat dan yang paling utama dalam pembuktian perdata. Bukti surat atau bukti tertulis adalah segala sesuatu yang didalamnya memuat tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menguraikan isi hati atau sebagai bentuk dalam menyampaikan pemikiran seseorang dan digunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

tertulis dibedakan menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat lainnya yang bukan merupakan akta. Sedangkan akta dibagi lebih lanjut menjadi akta autentik dan akta dibawah tangan. Berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa dalam lapangan hukum bukti keperdataan terkuat dan yang utama haruslah dalam bentuk tertulis sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. (Abi, 2020)

Akta PPAT harus dibuat dengan jujur dan cermat agar dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak. Maka dari itu, PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta mengenai pertanahan. Tentunya harus mempunyai kecakapan dan kemampuan khususnya dalam bidang pertanahan agar akta-akta yang telah dibuat tidak menimbulkan suatu permasalahan dikemudian hari, mengingat akta-akta yang dibuat tersebut akan digunakan sebagai alat bukti bahwa telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah. Pengalihan tanah antara pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang wajib memenuhi formalitas undang-undang, yang meliputi pemenuhan syarat, dilakukan atas dasar prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dan dibuat di hadapan PPAT. (Rahmia Rachman, 2022)

Dalam menjalankan jabatannya PPAT sebagai pejabat umum diwajibkan untuk selalu menjalankan dan mentaati peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan dan juga yang berkaitan dengan ke-PPAT-an begitu juga peraturan perundang-undangan lainnya dan menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak berdasarkan sumpah jabatan PPAT yang sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PerKep BPN Nomor. 1 Tahun 2006).

PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengenalan terhadap penghadap sesuai dengan identitas yang diperlihatkan kepada PPAT. Pada praktiknya meskipun pengenalan wajib dilakukan terdapat permasalahan hukum akta PPAT dan penyebabnya adalah ketidakjujuran klien terhadap kebenaran syarat-syarat administrasi seperti pemilik tanah yang palsu bukan pemilik

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

tanah yang sebenarnya, dokumen persyaratan yang dipalsukan dan akhirnya menjadi dasar pembuatan akta yang berakibat akta jual beli tanah tersebut memiliki jaminan kepastian hukum pada akhirnya dinyatakan batal atau batal demi hukum yang berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Namun dalam prakteknya, ada saja PPAT yang menerbitkan akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan yang didasarkan pada keterangan palsu, keterangan tersebut bisa didapat dari pernyataan para pihak maupun kesengajaan dari PPAT itu sendiri. Hal ini diakibatkan karena kurang hati-hatinya PPAT dalam memeriksa setiap dokumen yang dijadikan dasar untuk membuat akta, sehingga tidak jarang PPAT digugat ke Pengadilan Negeri karena kesalahannya mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Seperti dalam kasus Putusan Nomor. 270/ Pdt. G/ 2019/ PN. Plg. Bahwa almarhum Azhar Mahyudin, meninggal dunia pada tanggal 30 September 2013 di Palembang, meninggalkan harta warisan berupa tanah dan bangunan (rumah) sesuai bukti kepemilikan sertifikat hak milik (SHM) No. 3055/Bukit Lama, terletak di Jalan Padang Selasa Nomor 20 RT026/RW09, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

Almarhum meninggalkan ahli waris sesuai Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 11 Oktober 2013 terdaftar di Kantor Lurah Bukit Lama Nomor: 61/WRS/BL/2013 tanggal 11 Oktober 2013, masing-masing bernama : Ny. Erry Sofia (Tergugat II), sebagai satu-satunya isteri (janda almarhum), M. Hadi, laki-laki, sebagai anak pertama (tertua), Silma Haryanti (Penggugat III), perempuan, sebagai anak kedua, Heny Kurnia Dini (Penggugat I), perempuan, sebagai anak ketiga, Irna Inayah (Penggugat II), perempuan, sebagai anak keempat, Andika Rahmat Abadi (tergugat III), laki-laki, sebagai anak kelima (bungsu).

Sekitar awal tahun 2016, Penggugat I mendapat kabar dari Tergugat III bahwa pernah ada tagihan dari Bank BTN Palembang (Tergugat V) yang ditujukan kepada Tergugat I dan dialamatkan ke rumah warisan almarhum ayahnya Azhar Mahyudin Jalan Padang Selasa Nomor 20 RT026/RW09, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan. Kemudian Penggugat I meminta kepada Turut Tergugat II (Andika Rahmat Abadi) selaku adiknya, untuk mengirimkan surat tagihan dari Tergugat V tersebut via email, dari surat tersebutlah Penggugat I kemudian berkonsultasi dengan suaminya dan kemudian mengetahui jika “harta warisan” ayahnya berupa tanah dan bangunan (rumah) sesuai SHM No.

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

3055/Palembang telah menjadi jaminan hutang pada Tergugat V. Menurut keterangan Turut Tergugat II (Andika Rachmat Abadi) kepada Penggugat I (Heny Kurnia Dini) diperoleh keterangan bahwa sekitar pada bulan Maret 2015, Tergugat I mengajak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bekerjasama dalam bisnis yang dikelola oleh Tergugat I, di mana Tergugat I menjanjikan keuntungan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap bulan, untuk mewujudkan ajakannya tersebut, Tergugat I meminjam sertifikat tanah warisan almarhum Azhar Mahyudin kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yaitu sertifikat hak milik (SHM) No. 3055/Bukit Lama, terletak di Jalan Padang Selasa Nomor 20 RT026/RW09, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

Untuk meyakinkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Tergugat I menjamin bahwa sertifikat tanah yang dipinjamnya akan selalu dalam keadaan aman dan tidak akan beralih kepada siapapun juga, karena jaminan tersebut maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Tergugat I, penyerahan tersebut dilakukan sesuai Surat Perjanjian Peminjaman Sertifikat Tanah yang ditanda tangani oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II. Bahwa perjanjian usaha tersebut kemudian dituangkan dalam perjanjian tertulis di bawah tangan tertanggal 30 November 2015, yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai Pihak Pertama dan Turut Tergugat II sebagai Pihak Kedua, dengan disaksikan Turut Tergugat II dan Saksi Septiana Luby.

Bahwa sebagai salah satu ahli waris, Penggugat I merasa tidak pernah dimintai izin atau kuasa untuk penyerahan sertifikat tersebut, karena itu kemudian menghubungi ahli waris lainnya, yaitu Penggugat II, Penggugat III dan M. Hadi, di mana sebagaimana Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan M. Hadi merasa tidak pernah mengetahui, tidak pernah memberikan izin atau kuasa atas penyerahan sertifikat tersebut. Kemudian Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan M. Hadi atau Para Penggugat mengadakan pertemuan dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dalam pertemuan Turut Tergugat II mengakui hanya meminjamkan kepada Tergugat I dan peminjaman tersebut juga diketahui oleh Turut Tergugat II, dengan jaminan dari Tergugat I bahwa sertifikat tersebut akan dikembalikan. karena merasa dirugikan dan menduga telah terjadi rekayasa pengalihan/pembebanan Hak Tanggapan atas “harta warisan” almarhum. Bahwa selanjutnya, sesuai surat tertanggal 19 April 2016, Nomor : 59/S/Plb.I/IV/2016, Perihal : Tanggapan Somasi,

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

Tergugat II (Bank BTN) mengirim jawaban somasi kepada Para Penggugat dan M. Hadi, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah milik Para Penggugat telah didahului penandatanganan PPJB dan AJB antara Tergugat II dengan Tergugat I, di mana Tergugat II bertindak berdasarkan surat kuasa khusus dari para ahli waris lainnya untuk menjual.

Bertitik-tolak dari hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat dan M. Hadi menjadi tahu bahwa meskipun kesepakatan awal diserahkannya sertifikat tanah warisan almarhum Azhar Mahyudin, yaitu sertifikat hak milik (SHM) No. 3055/Palembang, terletak di Jalan Padang Selasa Nomor 20 RT026/RW09, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dari Turut Tergugat I (Ny. Erry Sofia) kepada Tergugat I (M. Deni alias Dani Octavian) adalah dalam rangka pinjam-memimjam, namun karena dengan segala tipu daya, rangkaian kebohongan dan pemalsuan dokumen sehingga pada akhirnya sertifikat tersebut telah beralih dari para ahli waris almarhum Azhar Mahyudin (Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) kepada Tergugat I tanpa pembayaran dan kemudian oleh Tergugat I sertifikat tersebut kemudian dijadikan jaminan kredit pada Tergugat II (Bank Tabungan Negara Cabang Kota Palembang) sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor : 893/IB.I/2015, tanggal 13 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sri Wahyuni, SH., M.Kn (Tergugat VI) juncto Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 6153/2015, tanggal 27 Oktober 2015, yang diterbitkan oleh Kantor BPN Kota Palembang. Bahwa dari serangkaian perbuatan melawakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, tampak bahwa Tergugat I memiliki peran yang dominan karena kebohongan dan rangkaian pemalsuan atau keterangan palsu yang dilakukannya.

Berdasarkan Pasal 1320 ayat (4) KUHPdata menyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian apabila dilakukan atas “suatu sebab yang halal”. Dalam kasus tersebut terdapat syarat sah perjanjian yang tidak terpenuhi yaitu suatu sebab yang halal dikarenakan adanya keterangan palsu dalam pembuatan akta ppat maka akan timbul akibat hukum. Tindakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang merupakan bagian dari ahli waris sertifikat hak milik (SHM) No. 3055/Bukit Lama tanpa adanya kesepakatan dari para ahli waris menjaminkan sertipikat untuk melakukan perjanjian bisnis dengan Tergugat I merupakan hal yang salah karena hal tersebut dilakukan tanpa adanya persetujuan dari para pihak ahli waris yang tercantum dalam sertipikat. Apabila suatu keterangan tidak berdasarkan persetujuan para ahli waris maka keterangan tersebut

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

dinyatakan sebagai keterangan palsu. Keterangan palsu menjadi suatu perbuatan yang dimanfaatkan oleh seseorang untuk mendapatkan keuntungan tertentu.

Dengan adanya keterangan palsu atau alas hak palsu yang mengakibatkan adanya salah satu pihak yang dirugikan, maka akta yang dibuat oleh ppat menjadi cacat hukum dan dapat batal demi hukum. Untuk itu, penulis akan membahas terkait bagaimana “ Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu”.

METODE

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Penulis juga menggunakan metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan ini dipilih dengan tujuan untuk mengkaji dan menginventarisir peraturan perundang-undangan yang berlaku pada pejabat pembuat akta tanah. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) Pendekatan Kasus adalah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan. Tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi dilapangan. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu menggambarkan dan menganalisis permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara membaca, mengutip dan menelaah peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen-dokumen, kamus, artikel dan literature hukum lainnya yang berkenaan dengan permasalahan yang akan dibahas. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang menunjang dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertai hukum dan jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga kamus-kamus hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

(Marzukim, 2011) Bahan Hukum Tersier merupakan bahan-bahan yang berguna untuk memberikan informasi, petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, media massa yang berkaitan dan artikel-artikel ilmiah terbaru yang membahas tentang judul terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Satu Rumah Susun. Akta-akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum dimaksud adalah akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun. PPAT adalah seorang pejabat umum, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. (Sjaifurrachman, 2014)

Pada praktiknya, dalam menjalankan jabatannya PPAT diharuskan bertindak secara hati-hati dan senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian. Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang suatu kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. (Usman, 2003) Prinsip Kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian pada dasarnya memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia. (Wartini, 2007)

Prinsip asas kehati-hatian adalah asas yang menyatakan bahwa ppat dalam menjalankan fungsi dan jabatannya diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap ppat tetap tinggi dan membuat masyarakat tidak ragu-ragu untuk menggunakan jasa ppat. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar ppat selalu dalam rambu-rambu yang benar.

PPAT merupakan pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, maka dari itu sudah sewajarnya PPAT bertindak dengan penuh kehati-hatian dalam melaksanakan jabatannya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, terdapat satu pasal yang menunjukkan tentang prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya. Didalam ketentuan tersebut memerintahkan PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya yaitu terdapat dalam Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT yang menyatakan bahwa “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”.

Prinsip kehati-hatian PPAT dijelaskan dalam Perkabam Nomor 1 Tahun 2016. Dijelaskan pula didalamnya ketentuan Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT yang menjadi peraturan pelaksanaannya. Salah satu bentuk penjabaran yaitu terdapat pada Pasal 53 dan Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2016. Dalam Pasal 53 Perkabam Nomor 1 Tahun 2016 ditentukan bahwa Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang bentuknya telah ditentukan. Pengisian blanko akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan status, data, kejadian yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya dalam Pasal 54 ayat (1) Perkabam Nomor 1 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa sebelum pembuatan akta PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Ketentuan ini lahir untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para penghadap mengenai obyek yang akan dtransaksikan, khususnya terkait keaslian alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal tersebut dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak juga untuk memberikan perlindungan hukum pada PPAT itu sendiri.

PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang telah diucapkannya pada sumpah jabatan, yaitu dalam sumpah jabatan PPAT dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan PPAT yaitu “bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak.” Dalam Pasal 34 ayat (1) Perkabam Nomor 1 Tahun 2006 yaitu “bahwa saya, akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak.” PPAT berperan penting untuk menentukan suatu tindakan tersebut dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak, sehingga pelaksanaan prinsip kehati-hatian wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta yang salah satunya dengan melakukan

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada PPAT. (Sjaifurrachman, 2014)

Pengenalan penghadap dilakukan bertujuan untuk mengetahui apakah penghadap tersebut merupakan pihak yang cakap dan juga berwenang melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta, serta memiliki kompetensi untuk itu. Selain itu untuk memastikan kebenaran identitas penghadap sebagai subyek di dalam akta adalah merupakan data identitas yang valid dan untuk memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen-dokumen terkait objek perjanjian. Dan apabila terdapat salah satu aspek yang tidak terpenuhi maka perbuatan hukum tersebut menjadi tidak sah dan akta tersebut menjadi cacat hukum dan oleh karenanya tidak sah sebagai akta autentik. Dengan demikian pengenalan penghadap wajib dilakukan oleh PPAT.

PPAT dalam persiapan pembuatan akta, dalam hal ini sebelum pelaksanaan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah PPAT terlebih dahulu wajib melakukan pemeriksaan pada Kantor Badan Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Badan Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli. Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Badan Pertanahan tersebut kemudian dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Selanjutnya diatur bahwa sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan:

- a. Dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Menyadari bahwa apabila pernyataan tidak benar maka tanah kelebihan maksimum atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
- d. Bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar. (Wirjono, 1967)

Penerapan prinsip kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam proses pembuatan akta diantaranya:

- a. Melakukan Pengenalan Terhadap Identitas Penghadap

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

Dalam menjalankan tugasnya pppt sebelum membuat akta tentunya akan dihadapkan oleh para pihak yang akan membuat akta, pppt sebelum memasukan identitas para pihak kedalam suatu akta pppt diharuskan mengecek identitas para pihak yaitu KTP, KK, atau Pasport, Akta Nikah jika sudah menikah, Akta Kelahiran serta mencocokkan foto pemilik Identitas dengan pihak-pihak yang membuat akta, agar mencegah pemalsuan identitas terhadap akta yang dibuat pppt. Untuk proses peralihan hak yang didasari dari waris, apabila ahli warisnya lebih dari satu maka harus ada keterangan ahli waris dari kelurahan dan ditandatangani oleh camat. Dan identitas para ahli waris harus dilampirkan seperti KTP, KK dan para ahli waris harus menyetujui dan semua ahli waris harus menandatangani agar tidak ada pihak yang dirugikan.

b. Memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap

Maksud dan tujuan memverifikasi adalah memeriksa data-data subyek dari para pihak apakah berwenang dan cakap atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum sehingga dapat memenuhi syarat sahnya dari suatu akta. Dan pppt juga harus mengecek apakah para pihak yang menghadap tersebut adalah pihak yang sah dalam penguasaan obyek tersebut. Contohnya apabila obyeknya sertipikat maka subyek yang berhadapan adalah pemilik yang sah sesuai dengan sertipikat tersebut, apabila sertipikat tersebut berdasarkan warisan dan masih atas nama para ahli waris maka seluruh ahli warisnya harus menyepakati dan menyetujui adanya proses pembuatan akta. Hal tersebut bertujuan agar tidak terjadi pemalsuan dokumen. Sedangkan bagian dari proses validasi obyek adalah bagian proses dalam memeriksa dokumen-dokumen obyek yang dibawa oleh penghadap contohnya memeriksa sertipikat tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional apakah sertipikat tersebut merupakan sertipikat asli atau palsu atau memang benar atau tidak yang bersangkutan yakni para penghadap yang memiliki sertipikat tersebut.

c. Memberikan tenggang waktu dalam pengerjaan akta

Sudah sepatutnya pppt dalam mengerjakan suatu akta agar menghasilkan akta yang baik memberikan tenggang waktu dalam proses pembuatan akta tersebut. Hal tersebut bertujuan agar pppt tidak terburu-buru dan dapat bekerja secara cermat serta teliti sehingga tidak menimbulkan kesalahan dalam pengerjaan akta.

d. Bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pembuatan akta

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

Bertindak berhati-hati, cermat dan teliti dalam proses pembuatan akta agar terhindar dari para pihak yang akan merusak nilai-nilai keautentikan akta tersebut, yaitu salah satunya keterangan palsu dan dokumen palsu.

- e. Memenuhi segala syarat teknik pembuatan akta berdasarkan Undang-Undang yang berlaku. Akta PPAT adalah akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Akta dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. (Amanda, 2022)

Dalam pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh 2 orang saksi. Kehadiran 2 orang saksi merupakan aspek formal dalam pembuatan akta ppat, apabila ketentuan tersebut dilanggar maka kedudukan akta hanya sebatas akta di bawah tangan saja. Aspek formal merupakan bagian dari kewajiban PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Jabatan PPAT.

Aspek formal kedudukan saksi dalam akta ppat yaitu sebagai sosok yang dianggap mengetahui tentang peristiwa atau kejadian yang terjadi dalam pembuatan akta ppat berdasarkan kehendak para pihak, menyaksikan bahwa akta tersebut telah dibacakan oleh ppat dihadapan para pihak dan akta ppat tersebut telah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan ppat atau dengan kata lain bahwa saksi-saksi tersebut menyaksikan segala aspek formal dalam pembuatan akta telah terpenuhi oleh ppat yang bersangkutan sehingga akta yang dibuat ppat tersebut memenuhi syarat sebagai akta otentik.

Saksi dalam akta PPAT ditentukan sejumlah 2 orang karena keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lainnya tidak dianggap sebagai pembuktian yang cukup. Hal ini sesuai dengan asas unus testis nullus testis (satu saksi bukan saksi). Komar Andasmita menyebutkan bahwa saksi-saksi dalam suatu akta otentik merupakan saksi instrumen . Hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar akta mempunyai sifat otentik. Kehadiran saksi-saksi dalam pembuatan akta otentik berguna bila timbul perkara tentang paksaan (dwang) atau penipuan (bedrog) pada saat pembuatan akta. (Soesanto, 1978)

Dalam hal ini berdasarkan kasus putusan Pengadilan Nomor 270/Pdt.G/2019/PN Plg, Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT dalam isinya

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

terdapat keterangan dari dokumen yaitu Surat Keterangan Waris palsu yang menerangkan bahwa seolah-olah Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan M. Hadi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menandatangani Surat Keterangan Waris dan Kuasa, di mana dalam surat keterangan waris palsu tersebut menjelaskan bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat II telah memberikan kuasa kepada Turut Tergugat I untuk mengalihkan harta warisan kepada pihak lain yakni Tergugat I. Dan surat keterangan waris tersebut dinyatakan palsu diperkuat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 604/Pid.B/2017/PN.Plg yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana pertimbangan Hakim telah diperoleh fakta bahwa “terdakwa yakni Tergugat I telah menandatangani Surat Kuasa Waris palsu atau yang isinya palsu tertanggal 11 September 2015, seolah-olah terdaftar di Kantor Lurah Bukit Lama. Maka dari itu Akta PPJB, Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas putusan Hakim batal demi hukum.

Berdasarkan kasus putusan Pengadilan Nomor 270/Pdt.G/2019/PN Plg merupakan bukti bahwa prinsip kehati-hatian bagi PPAT itu harus dilakukan. Dari kasus tersebut PPAT tidak berhati-hati, tidak cermat, dan tidak teliti dalam proses pembuatan akta. Seharusnya PPAT tersebut melakukan pengenalan dan memverifikasi secara cermat subyek dari pemilik sertipikat yang sah. Dalam kasus tersebut tidak adanya persetujuan dari para pihak ahli waris, dan seharusnya PPAT memverifikasi kebenaran dari Surat Keterangan Waris bahwa apa yang telah dituangkan dalam surat keterangan waris tersebut telah disetujui oleh seluruh para ahli waris karena itu pentingnya pengenalan terhadap identitas penghadap.

Dalam pembuktian materil telah jelas bahwa keterangan palsu berupa tanda tangan palsu dan ketidak benaran pihak-pihak yang hadir adalah bentuk kekuatan materil yang menggugurkan akta jual beli tersebut. Memang pada dasarnya untuk mengetahui seseorang itu telah memberikan keterangan palsu atau keterangan yang tidak benar adanya adalah suatu tindakan yang sulit. Dikarenakan seseorang yang memberikan keterangan dalam keadaan tidak tenang atau tidak jelas dan tidak sesuai kronologi, tidak dapat langsung dinyatakan bahwa seseorang memberikan keterangan palsu atau keterangan yang tidak benar. Sebaliknya apabila suatu keterangan yang diberikan oleh seseorang dengan bahasa baik, kronologi, bersikap tenang dan meyakinkan, belum tentu seseorang tersebut memberikan keterangan yang sebenarnya. (Wirjono, 1967)

Keterangan atau pernyataan yang dimuat dan dituangkan dalam akta pejabat atau akta dalam berita acara, atau keterangan para pihak yang disampaikan dan diberikan dihadapan PPAT

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

akta pihak dan para pihak harus dinilai telah berkata benar dan kemudian dimuat dalam akta PPAT. Jika ternyata pernyataan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri. PPAT terlepas dari hal tersebut, dengan demikian isi akta PPAT mempunyai kepastian terhadap semua pernyataan yang telah disampaikan oleh para pihak dan telah terlebih dahulu PPAT memverifikasi kebenaran data dan informasi yang disampaikan para pihak dan menjadi bukti yang sah antara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan aspek materil dari akta, dan yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa PPAT tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta pejabat, atau para pihak yang telah berkata benar di hadapan PPAT menjadi tidak benar dan harus dilakukan suatu pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta PPAT. (Adjie, 2015)

Untuk menghindari adanya suatu keterangan palsu dalam pembuatan Akta PPAT, diharuskan ppat dalam menjalankan jabatannya menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dalam Pasal 53 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 menjelaskan bahwa akta ppat dibuat dengan mengisi blanko akta yang bentuknya telah ditentukan. Pengisian blanko akta ppat harus dilakukan sesuai dengan status, data, kejadian yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Dan dijelaskan pula dalam sumpah jabatan ppat Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan PPAT yaitu “bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak.”

PPAT berperan penting dalam menentukan tindakan mengenai akta, sehingga pelaksanaan prinsip kehati-hatian wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta PPAT.

KESIMPULAN

Dalam menjalankan jabatannya PPAT diharuskan bertindak secara hati-hati dan senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap ppat tetap tinggi dan membuat masyarakat tidak ragu-ragu untuk menggunakan jasa ppat. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar ppat selalu dalam rambu-rambu yang benar. Pengenalan penghadap dilakukan bertujuan untuk mengetahui apakah penghadap tersebut merupakan pihak yang cakap dan juga berwenang melakukan perbuatan

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

hukum yang akan dituangkan ke dalam akta, serta memiliki kompetensi untuk itu. Selain itu untuk memastikan kebenaran identitas penghadap sebagai subyek di dalam akta adalah merupakan data identitas yang valid dan untuk memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen-dokumen terkait objek perjanjian. Dan apabila terdapat salah satu aspek yang tidak terpenuhi maka perbuatan hukum tersebut menjadi tidak sah dan akta tersebut menjadi cacat hukum dan oleh karenanya tidak sah sebagai akta autentik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib. (2015). Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Bandung: PT. REFIKA ADITAMA.

Marzukim, P. M. (2011). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.

Prodjodikoro, Wirjono. (1967). Tindak-Tindak Pidana Tertentu di Indonesia. Bandung: PT. ERESKO.

Hasan, M. (2022). Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya. Bogor: Ghalia Indonesia.

Sjaifurrachman. Adjie, Habib. (2014). Aspek Pertanggungjawaban PPAT dalam Pembuatan Akta. Bandung: MANDAR MAJU.

Soesanto, R. (1978). Tugas, Kewajiban Dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara). Jakarta: Pradnya Paramita.

Online Jurnal

Abi Muzahid Abdillah. (2020). "Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)". Indonesian Notary. Volume 2 (Nomor 1).

Bella Okladea Amanda. (2022). "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Di Dalam Pembuatan Akta Yang Sempurna". Recital Review. Volume 4 (Nomor 1).

Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu

Ainun Desmarini, dkk. (Juli 2021). "Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen". *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*. Volume 4 (Nomor 2).

Rahmania Rachman, dkk. (Agustus 2022). "Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 18 (Nomor 2).

Karina Septi Rahayu. (September 2022). "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengenai Pemalsuan Dokumen Yang Dilakukan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah". *Jurnal Education and Development*. Volume 10 (Nomor 3).

Sri Wartini. (April 2007) "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary And Phythosanitary Agreemant, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat". *Jurnal Hukum*. Volume 14 (Nomor 2).



This work is licensed under a
Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License