

# PEMALSUAN DOKUMEN OLEH PPAT: TINJAUAN HAK KEPEMILIKAN TANAH DARI AKTA HIBAH

Andi Muhammad Fatih, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: [muhfatih100@gmail.com](mailto:muhfatih100@gmail.com)

Andi Muhammad Fatih, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: [fajriputra@yahoo.com](mailto:fajriputra@yahoo.com)

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i08.p20>

## ABSTRACT

The purpose of the research in this journal is to determine the certainty of land ownership rights on land transfers made by PPAT (Land Deed Making Officials) without the presence of both parties and analysis of sanctions against PPAT (Land Deed Making Officials) in land transfers made by PPAT without the presence of both parties in terms of Decision number 53/Pid.B/2017/PN.End. The research method used includes the type of normative legal research, namely research that is guided by the laws and regulations in Indonesia. This research can also be called as library research. With the results of the research Based on Decision Number 53/Pid.B/2017/PN.End, the Legal Certainty of Land Ownership Rights from the Grant Deed Made by PPAT Based on Document Forgery, in the form of invalidity of the grant deed or it can be said to be a fake deed so that the right holder If the land is still not transferred, then the rights of the previous land holder will not be lost. In this case, PPAT cannot be held criminally responsible for making a party deed (*partijn akten*) which is based on false information, and cannot fulfill the formulation of the element of the crime of forgery.

**Keywords:** *Grant Deed, Notary, Document Forgery*

## ABSTRAK

Tujuan Penelitian dalam jurnal ini untuk mengetahui kepastian hak kepemilikan tanah atas peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tanpa kehadiran kedua belah pihak serta analisis sanksi terhadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa kehadiran kedua belah pihak ditinjau dari Putusan nomor 53/Pid.B/2017/PN.End. Metode Penelitian yang digunakan termasuk jenis penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang berpedoman pada aturan perundangan di Indonesia. Penelitian yang dilaksanakan ini bisa juga dibilang sebagai penelitian kepustakaan. Dengan hasil penelitian Berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.End maka Kepastian Hukum Atas Hak Kepemilikan Tanah Dari Akta Hibah Yang Dibuat Oleh PPAT Berdasarkan Pemalsuan Dokumen, berupa tidak sahnya akta hibah tersebut atau dapat dikatakan akta palsu sehingga pemegang hak atas tanah tersebut tetap tidak beralih, maka hak pemegang tanah sebelumnya tidak jadi hilang. Dalam perkara ini, PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terkait dengan pembuatan akta pihak (*partijn akten*) yang didasarkan pada keterangan palsu, dan tidak dapat memenuhi rumusan unsur tindak pidana pemalsuan.

**Kata Kunci :** *Akta Hibah, Notaris, Pemalsuan Dokumen*

## 1. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara hukum agar memperoleh kepastian hukum, sehingga semua tingkah laku manusia di batasi agar tidak merugikan manusia lain atau sebagai batas agar tidak melanggar hak orang lain. Hibah merupakan hadiah

tanpa syarat atau jenis hadiah kepada seseorang. Pemberian hadiah dilaksanakan sebagai fungsi sosial dalam masyarakat, sehingga masalah-masalah pewarisan tanah ada yang dapat diselesaikan melalui hibah, tetapi kenyataannya hibah bukan merupakan solusi yang tepat terhadap permasalahan-permasalahan tanah. Masalah hukum muncul atas penghargaan cacat hukum karena gagasan penghargaan sebagai pemahaman yang perjanjian sepihak.

Hibah yang cacat menurut hukum dengan alasan telah menyalahgunakan pengaturan dan peraturan perundang-undangan, maka akibat dan akibatnya putusan tersebut harus tidak sah dan batal sepanjang dapat dibuktikan dengan sangat baik telah mengabaikan hukum dan ketertiban. Timbulnya sengketa dalam hibah dapat terjadi dengan apabila ada pihak yang merasa dirugikan. Pihak yang dirugikan misalnya pihak yang merasa bahwa orang tersebut memiliki objek hibah atau pihak yang akan mewarisi benda hibah.

Pembuatan akta hibah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta itu, hal ini sesuai dengan pengaturan yang terdapat dalam pasal 1682 KUH Perdata. Karena penyerahan tanah, akta penyerahan dibuat sebelumnya atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tugas PPAT adalah menyelesaikan beberapa pelaksanaan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti kegiatan tertentu yang sah menurut hukum sehubungan dengan hak-hak atas tanah. Kehadiran jabatan PPAT secara hukum diperlukan yang bertujuan membantu dan melayani daerah yang membutuhkan bukti-bukti sah yang berkaitan dengan tanah dalam hal keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.<sup>1</sup>

Akta hibah merupakan surat tanda bukti memuat klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan penyerahan dari pemberi hibah kepada penerima hibah, dimana pemberi hibah menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, secara cuma-cuma serta tidak dapat ditarik Kembali. Subjek dalam akta hibah, yaitu:

- a. Pemberi hibah
- b. Penerima Hibah

Pengisian akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilengkapi sesuai dengan kejadian, status dan informasi yang tepat serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Hal ini diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pengaturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Kedudukan Pembuat Akta Tanah. (Perka BPN 1/2006) yang membaca: Akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat sesuai dengan kejadian, status dan keterangan yang benar serta dijunjung tinggi dengan catatan menurut peraturan perundang-undangan".

Pengawasan dan pengawasan sebagaimana kewenangan ketertiban dan ketentraman melalui persetujuan monumental pada PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen ATR/BPN 2/2018), yang menggantikan pengaturan sanksi bagi PPAT dalam perka BPN 1/2006. Jenis pelanggaran dan persetujuan yang tercantum dalam Lampiran II Permen ATR/BPN 2/2018 menjelaskan bahwa PPAT yang memberikan data yang

---

<sup>1</sup> Anisitus Amanat. *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW* (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2001), 70.

salah dalam akta yang membawa sengketa konflik pertanahan dapat diberhentikan dengan tidak hormat.<sup>2</sup>

Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.End dalam putusan ini terdapat pembuatan akta hibah dengan tujuan balik nama namun tanpa melibatkan Sarjana Husen pemilik yang sah. Pasa tahun 2014 sertifikat tersebut telah dibalik nama atas nama terdakwa Junaidin Haji Husen dengan cara membuat Akta Hibah yang diduga palsu. Dalam uraian tersebut terlihat salah satu syarat untuk pembuatan akta hibah oleh PPAT yaitu harus adanya kedua belah pihak di hadapan PPAT. Apabila salah satu pihak tidak hadir tanpa suatu alasan yang di benarkan oleh hukum, maka akta hibah tersebut tidak sah.

### 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, Penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hak kepemilikan tanah atas peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tanpa kehadiran kedua belah pihak?
2. Bagaimana Analisis sanksi terhadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa kehadiran kedua belah pihak ditinjau dari Putusan nomor 53/Pid.B/2017/PN.End?

### 1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan latar belakang, Penulis merumuskan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kepastian hak kepemilikan tanah atas peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tanpa kehadiran kedua belah pihak
2. Untuk mengetahui analisis sanksi terhadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa kehadiran kedua belah pihak ditinjau dari Putusan nomor 53/Pid.B/2017/PN.End

## 2 Metode Penelitian

Penelitian mengenai Kepastian Hukum Atas Hak Kepemilikan Tanah Dari Akta Hibah Yang Dibuat Oleh PPAT Berdasarkan Pemalsuan Dokumen termasuk jenis penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang berpedoman pada aturan perundangan di Indonesia. Penelitian yang dilaksanakan ini bisa juga dibilang sebagai penelitian kepustakaan. Pada penelitian yang dilakukan ini bahan hukum yang dipakai ialah penghimpunan atas suatu studi kepustakaan. Kemudian dilakukan analisis secara mendalam supaya bisa menjawab sejumlah rumusan masalah yang diambil pada penelitiannya ini. Proses analisis dalam penelitian ini memakai suatu deskriptif analisis yang dijadikan objeknya pada penelitiannya ini supaya jelas kondisi juga keadaannya. Analisis ini juga termasuk satu dari sekian upaya guna memecahkan permasalahan yang ditemui, juga menentukan hubungannya diantara masalah yang sudah ditemui supaya mengerti cara menyelesaikannya.

---

<sup>2</sup> Salim HS. *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* (Depok, Rajawali Pers, 2020), 93.

### 3 Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Kepastian Hak Kepemilikan Tanah Atas Peralihan Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Tanpa Kehadiran Kedua Belah Pihak

Perpindahan hak atau *move of freedoms* adalah memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (*right beneficiary*). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena adanya warisan tanpa wasiat dan kegiatan hukum, khususnya pemindahan hak. Perpindahan hak atas tanah adalah pertukaran atau pemindahan hak milik atas sebidang tanah atau sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari kepada pemilik baru karena sesuatu atau kegiatan tertentu yang sah menurut hukum. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).<sup>3</sup>

Salah satu ilustrasi pertukaran hak atas tanah adalah Hibah. Penghargaan adalah demonstrasi sah dari pemindahan hak kepemilikan yang dengan sengaja dipindahkan ke pihak lain. Pertukaran hak istimewa selesai selama pemegang hak masih hidup. Pertukaran objek hak milik atas tanah melalui suatu penghargaan. Sangat penting bahwa harus ada harus terdapat peristiwa hukum untuk sebagai dasar peralihan tanah secara hibah yang dapat menunjukkan bahwa pertukaran telah terjadi dan telah sah menurut hukum. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara penghibahan, yang didaftarkan dengan akta dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>4</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peran penting dalam pendaftaran tanah. Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT harus mengikuti pengaturan terkait sebagaimana ditentukan dalam pedoman pendaftaran darat. Salah satu pengaturan dalam pedoman tersebut adalah bahwa pembuatan akta oleh PPAT harus dilakukan oleh perkumpulan-perkumpulan yang melakukan demonstrasi yang sah yang dirujuk atau perantaranya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kemudian diperiksa, dikeluarkan oleh PPAT dan diungkapkan kepada pertemuan-pertemuan dan saksi-saksi, saksi-saksi yang kemudian disahkan secara serentak oleh majelis, saksi dan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai PMA Nomor 3 1997).<sup>5</sup>

Prosedur dalam pembuatan akta ini juga merupakan komitmen PPAT/Notaris untuk ditempati akta yang dibuatnya. Hal ini diatur baik dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP) maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 37 tahun 1997).) Salah satunya tentang membaca dan menandai akta oleh

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas (Jakarta, Djambatan, 2007), 333.

<sup>4</sup> Andi Dini Tenri Liu, F.X Arsin Lukman, Widodo Suryandono, *Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dibacakan Dan Penandatanganan Para Pihak Tidak Dihadiri Oleh Saksi* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 16 /Pdt.G/2015/PN.Krg), *Indonesia Notary Journal Universitas Indonesia*, Vol 1, No 001, (2019), 68.

<sup>5</sup> Eka Sihombing. Irene. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan. Tanah untuk Pembangunan* (Jakarta, Universitas Trisakti, 2005), 56.

Notaris/PPAT Pasal 16 ayat (1) huruf m yang membaca sebagai berikut: dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi, khusus untuk keperluan sidang surat wasiat, dan disahkan secara serentak oleh para penghadap, saksi, dan Notaris.

Mengingat pengaturan-pengaturan tersebut, sangat mungkin terlihat bahwa Akta PPAT harus diteliti/diungkapkan substansinya kepada para pihak dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang pengamat sebelum segera ditandai oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Apalagi suatu akta tidak dapat diselesaikan dalam beberapa hari sebagaimana terlihat dalam pengaturan Pasal 16 Ayat 1 huruf m UUJNP dan Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998, bahwa setelah membaca akta itu harus disahkan oleh rapat-rapat, saksi-saksi, dan PPAT. Akta PPAT adalah bukti yang menjamin kebenaran pertukaran di darat, baik tanggal maupun subjek yang sah. Selanjutnya Akta PPAT sebagai alat bukti diperlukan undang-undang dan pedoman mengenai suatu pertukaran yang menggambarkan suatu pengaturan antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.<sup>6</sup>

Penjelasan mengenai syarat-syarat pembuatan akta hibah yang dibuat oleh PPAT di atas, menjelaskan bahwa akta hibah harus dibacakan dihadapan kedua belah pihak dan minimal 2 saksi. Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN dan Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa akta hibah harus di tandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT segera setelah dibacakan atau dijelaskan oleh PPAT dihadapan para pihak dan saksi. Dengan demikian tidak ada penandatanganan akta tersebut di luar tanggal pada waktu dibacakan atau dijelaskan akta hibah tersebut. Dengan adanya peraturan tersebut memiliki arti implisit harus adanya kehadiran para subjek yang menandatangani akta hibah tersebut. Apabila pemegang hak katas tanah sebelumnya tidak hadir maka akta tersebut dapat dikatakan tidak sah. Berupa tidak sahnya akta hibah tersebut atau dapat dikatakan akta palsu batal demi hukum, maka segala perbuatan hukum dianggap tidak pernah terjadi sehingga pemegang hak atas tanah tersebut tetap tidak beralih dari pemilik sebenarnya.<sup>7</sup>

Kepastian hukum merupakan aspek yang sangat penting dalam pembuatan Akta autentik oleh Notaris. Ini karena akan menjadi masalah bagi para pihak jika kerugian yang dialami karena tidak ada perlindungan hukum terhadap para pihak, bahkan bisa saja Notaris terjerat kasus hukum karena tidak adanya aturan hukum yang jelas terkait dengan Aktanya. Notaris membutuhkan adanya kepastian hukum dalam membuat Aktanya secara elektronik, artinya Notaris membutuhkan suatu ukuran yang menjadi pegangan dalam melakukan pembuatan Aktanya. Ukuran ini disebut aturan yang dibuat oleh pihak yang mempunyai otoritas untuk itu, karena dalam kepastian hukum, terdapat norma yang jelas sehingga dapat dijadikan pedoman bagi Notaris yang dikenakan peraturan.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia* (Surabaya, Arkola Surabaya, 2003), 230.

<sup>7</sup> Tian Terinaa, Rendy Renaldy. "Problematika Kewajiban Notaris Dalam Melaporkan Transaksi Keuangan Mencurigakan.", *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Repertorium*, (2019), 49.

<sup>8</sup> Chastra, Denny Fernaldi. "Kepastian Hukum Cyber Notary Dalam Kaidah Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris." *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 2 (2021), 249.

### 3.1 Analisis sanksi terhadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa kehadiran kedua belah pihak ditinjau dari Putusan nomor 53/Pid.B/2017/PN.End.

Notaris/PPAT berperan penting dalam upaya pengakuan kepastian hukum di Indonesia, kepastian hukum, serta jaminan hukum bagi setiap penduduk yang bersifat preventif. Khususnya dengan gagasan antisipasi melalui adanya suatu akta yang nyata, dimana akta tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan apabila dikemudian hari terjadi persengketaan.<sup>9</sup>

Korelasi yang terjadi antara teori pertanggungjawaban dengan masalah yang dijabarkan penelitian ini adalah, potensi PPAT untuk melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya yang dalam hal ini adalah pembuatan akta autentik. Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT ini bisa memunculkan konsekuensi hukum bagi pihak yang terlibat dalam akta tersebut, sehingga PPAT yang melakukan kesalahan tersebut bisa dimintai pertanggungjawaban. Dengan demikian teori ini dipakai dalam melakukan analisa terkait dengan beberapa hal yang bisa dibebankan pada PPAT atas kesalahan yang telah dilakukannya tersebut, sehingga pihak - pihak yang merasa dirugikan atas tindakan PPAT tersebut merasa puas.<sup>10</sup>

Tuntutan tugas PPAT untuk memberikan kepastian hukum dan kepastian hukum untuk masyarakat yang bersifat preventif dimana PPAT harus mempunyai pilihan untuk menjauhkan dari terjadinya suatu problematika hukum,, dengan membawa suatu akta yang benar yang dibuat dihadapan dia dengan status yang sah, komitmen dan hak istimewa dari individu dalam hukum yang berfungsi untuk bukti yang sangat sempurna menurut pengadilan apabila terjadi sengketa atas kewajiban dan haknya.

Ketika akan menerbitkan suatu akta maka wajib untuk menghadirkan kembali semua pihak melauai pembuatan akta berita acara pembetulan terkait dengan beberapa hal apa saja yang akan dilakukan perubahan hingga kemudian dilakukan tanda tangan semua pihak terkait. Apabila pihak - pihak yang terkait susah untuk dihubungi maka diwajibkan tetap menunggu hingga pihak - pihak tersebut hadir. Kemudian terkait dengan hal ini jika masih tidak bisa dihubungi melalui cara apapun maka dikembalikan kepada sikap setiap PPAT. Jika berpaham tidak boleh melaksanakan jika tidak terdapat aturan yang mengatur hal itu, selain itu juga tidak ada kewajiban untuk melakukannya.

Dalam perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.End juga terdapat suatu kejanggalan dimana Notaris/PPAT CLEMENS NGGOTU,SH. alias CLEMENS, juga dapat dikatakan sebagai turut melakukan suatu perbuatan melawan hukum. Dalam perkara ini Notaris/PPAT CLEMENS NGGOTU, SH. alias CLEMENS sejak dari dokumen persyaratan diterima sampai dengan diterbitkannya akta hibah, lama prosesnya 1 (satu) minggu. Padahal

---

<sup>9</sup> Lilik Mulyadi. *Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana Indonesia* (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006), 129.

<sup>10</sup> Hans Kelsen. terjemahan Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni* (Bandung, Nuansa dan Nusamedia, 2006), 140.

<sup>11</sup> Liliana Tedjosaputro. *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Sudut Hukum Pidana* (Semarang, Universitas Diponegoro, 1990), 90.

Notaris/PPAT CLEMENS NGGOTU, SH. alias CLEMENS mengetahui bahwa sampai dengan akta hibah diterbitkan, Saksi Sarjan Haji Husen tidak pernah mendatangi kantor Notaris/PPAT CLEMENS NGGOTU, SH. alias CLEMENS. Sedangkan sertifikat tanah yang dibawa oleh Terdakwa dan Saksi FOLKES BASTIAN SABA saat itu atas nama Saksi Sarjan Haji Husen. Bahkan sampai dengan terbitnya akta hibah, tidak ada surat kuasa dari Sarjan Haji Husen selaku pemberi hibah. Seharusnya tidak bisa diterbitkan akta hibah tersebut, karena Sarjan Haji Husen tidak pernah hadir dan tidak ada surat kuasa dari Sarjan Haji Husen sebagai pemberi hibah dan selaku pemilik sertifikat tanah.

Namun dalam perkara ini Kantor Notaris/PPAT CLEMENS NGGOTU, SH. alias CLEMENS tidak menerima dakwaan apapun dari Majelis Hakim. Saksi ROSALIA YO RIMBA MBUU alias ROS, dan Saksi REGINA IWI alias GINA menerangkan bahwa sekitar bulan Maret 2013 Saksi FOLKES BASTIAN SABA datang membawa semua dokumen ke Kantor Notaris/PPAT CLEMENS NGGOTU, SH., membawa kelengkapan dokumen, dan setelah akta hibah selesai dibuat kemudian Saksi FOLKES BASTIAN SABA datang bersama dengan Terdakwa ke Kantor Notaris/PPAT CLEMENS NGGOTU, SH. Untuk mengambil akta hibah tersebut dan saksi-saksi tersebut juga menerangkan bahwa dalam proses pengurusan akta hibah, Sarjan Haji Husen tidak pernah hadir, dan yang hadir adalah Saksi FOLKES BASTIAN SABA dan Terdakwa.

Berdasarkan kesesuaian keterangan saksi-saksi, keterangan Ahli dan pengakuan terdakwa yang dihubungkan dengan barang bukti dalam perkara ini, maka terungkap fakta-fakta hukum di persidangan. Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Barang Bukti Dokumen No.Lab:782/DTF/2015 tertanggal 16 November 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Laboratorium Forensik Cabang Denpasar Ir.Koesnadi, M. Si pada kesimpulannya menyatakan bahwa : *Questioned* Tanda Tangan (QT) adalah NON IDENTIK dengan *Know* Tandatangan (KT) atau dengan kata lain 9 (sembilan) buah tandatangan atas nama Sarjan Haji Husen yang terdapat pada akta hibah No.91/KS/AN/III/2013 adalah merupakan tandatangan yang berbeda.

Dari rangkaian fakta hukum yang telah diuraikan di atas apakah perbuatan terdakwa bersama dengan Saksi FOLKES BASTIAN SABA dengan membuat 1 (satu) buah akta hibah dengan nomor : 01/ES/AH/III/2013 tanggal 11 Maret 2013 untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 913 Atas Nama SARJAN HAJI HUSEN menjadi 1 (satu) buah SERTIFIKAT Hak Milik dengan Nomor: 913, Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Ende, Kecamatan Ende Selatan, Kelurahan Mautapaga dengan pemegang Hak an. JUN Aidin HAJI HUSEN di Kantor Pertanahan Ende tersebut di atas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan "*Memalsu Surat (vervalsens)*".

Terkait uraian Jaksa Penuntut Umum yang mana bahwa sekalipun tandatangan Sarjan Haji Husen yang tertera pada akta hibah No 91/KS/AN/III/2013 tersebut tidak ditanda tangani oleh terdakwa Junaidin Haji Husen, tetapi terdakwa Junaidin Haji Husen turut serta membuat surat palsu dengan menyadari betul bahwa dalam pembuatan akta hibah tersebut tidak memberitahukan dan tidak melibatkan Junaidin Haji Husen, termasuk dalam menggunakan KTP Dari Sarjan Haji Husen, sehingga disadari betul oleh

terdakwa bahwa proses pembuatan akta hibah tersebut telah dibuat secara keliru dan menurut alih DR. PIUS BERE, S.H.,M.HUM perbuatan semacam itu dikategorikan turut serta melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dalam membuat palsu akta hibah.

Dapat dipastikan dalam membuat akta otentik dalam hal ini akta hibah, haruslah sesuai peraturan yang berlaku. Syarat subjek hukum dalam akta tersebut harus turut serta dalam pembuatan dan atau memberikan surat kuasa kepada penerima hibah. Kehadiran perkumpulan-perkumpulan yang menyelesaikan kegiatan halal di hadapan PPAT dalam membuat perbuatan benar sangat penting. Karena dengan adanya perkumpulan-perkumpulan tersebut, PPAT dapat mengamati secara langsung perkumpulan-perkumpulan tersebut benar-benar menandai dan membubuhkan paraf akta yang dibuatnya pada hari, bulan, tahun, dan jam yang juga dituangkan dalam akta tersebut.<sup>12</sup>

Selain itu, PPAT juga harus meneliti isi akta sebelum musyawarah untuk menjamin apakah isi akta tersebut benar-benar sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kasus ini dengan tidak dilakukannya hal diatas oleh PPAT sehingga diketahui tandatangan pemberi hibah adalah palsu, maka akta hibah yang dibuat oleh PPAT berubah menjadi akta hibah yang tidak sah dan dinyatakan sebagai akta hibah palsu.

Rangkaian proses peristiwa dalam pembuatan akta hibah palsu dan peralihan hak atas tanah kepada terdakwa terdapat kelalaian dan ketidaktelitian PPAT dalam membuat akta hibah dan proses peralihan hak atas tanah yang didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Kelalaian dan ketidaktelitian PPAT dalam membuat akta hibah yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah mengakibatkan kerugian pada penggugat. Pertanggungjawaban PPAT terhadap kesengajaan, pengecualian atau kemungkinan kecerobohan dalam membuat akta hibah yang menyimpang dari prasyarat konvensional dan kebutuhan materil dari metodologi pembuatan akta PPAT dan merupakan pelanggaran terhadap komitmennya sebagai PPAT, dimana komitmen adalah sesuatu yang harus dilakukan dan dengan asumsi itu tidak dijalankan dengan baik mungkin akan dikenakan sanksi. PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penerapan sanksi administrasi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana diatur dalam pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat berupa pemberhentian secara hormat, pemberhentian secara tidak hormat dan pemberhentian sementara.<sup>13</sup>

Apabila prosedur pembuatan akta dapat dibuktikan telah disalahgunakan oleh PPAT, maka sanksi dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT dapat

---

<sup>12</sup> Hasbullah. "Legalitas (keabsahan) Akta Notaris Terhadap RUPS melalui Media Telekonferensi.", *Lambung Mangkurat Law Jurnal*, Vol. 1 No.1, (2016), 73.

<sup>13</sup> Syamsir, "Prospek Cyber Notary Sebagai Media Penyimpanan Pendukung Menuju Profesionalisme Notaris.", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Jambi. Kampus Universitas Jambi Pinang Masak*. Vol. 1 No.2, (2019), 84.



dijatuhkan. Pembuktian akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Peraturan Kedudukan Pembuat Akta Tanah tidak mengatur pengaturan pidana, namun pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat diselesaikan secara pidana, dengan asumsi ada alasan yang digunakan sebagai alasan untuk menghukum PPAT.<sup>14</sup>

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, apabila melakukan pelanggaran terhadap larangan maka akan diikuti oleh sanksi sebagai kesalahan tertentu. Dalam melengkapi kedudukannya sebagai PPAT, perbuatan salah yang direncanakan adalah perbuatan salah yang dilakukan oleh PPAT dalam kemampuannya sebagai pejabat publik yang disetujui untuk membuat suatu akta yang benar yang diperintahkan oleh undang-undang, bukan batas perseorangan atau perseorangan PPAT sebagai subjek hukum.

Tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT dapat dikenakan pidana penyertaan pemalsuan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) angka 1 yang mengatur tentang mengenai pidana penyertaan, seseorang dapat dipidana sebagai pelaku tindak pidana, yaitu bagi: "orang yang melaksanakan, siapa yang meminta untuk dilakukan, dan siapa yang ikut serta dalam melaksanakan hal tersebut".

Sertipikat hak atas tanah akan diberikan kepada siapa pun yang dapat membuktikan alas hak tanahnya benar. Hubungan hukum orang dengan tanah tidak terdaftar disebut dengan alas hak. Tidak ada hak atas tanah jika tidak ada alas hak. Atas hak membukukan hubungan hukum, membuktikan hak keperdataan, membuktikan kepemilikan orang atas tanah atau dasar perolehan tanah. Dalam hal ini PPAT menjadikan akta hibah palsu menjadi alas hak untuk dibuatkannya akta jual beli. Dimana PPAT yang juga sebagai menerbitkan akta hibah tersebut tidak melakukan mitigasi sesuai fungsi mereka sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik.<sup>15</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selain berperan dalam pendaftaran tanah PPAT, juga berperan dalam membatasi persoalan masalah PPAT sebagai badan publik yang disahkan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, tugas hak istimewa atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur oleh undang-undang dan pedoman materil serta membantu pimpinan kantor pertanahan dalam menyelesaikan pendaftaran tanah jelas harus memperhatikan standar. keterampilan yang dipoles dan aturan kewajaran serta berhati-ati, sehingga akta yang dibuat bernilai untuk pembuktian di masa mendatang.

Standar kehati-hatian atau bertindak cermat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang pedoman kedudukan PPAT, terdapat pengaturan yang mengajarkan PPAT untuk menerapkan aturan persiapan dalam menyelesaikan kewajibannya, khususnya dalam pasal 22 yang menyatakan bahwa: "Akta PPAT harus diperiksa/diungkapkan kepada pihak-

---

<sup>14</sup> Muhammad Farid Alwajdi. "Urgensi Pengaturan Cyber Notary Dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Di Indonesia.", *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 9 No. 2, Agustus 2020), 61

<sup>15</sup> Gunanegara. *Hukum Pidana Agraria, Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana* (Jakarta: Tatanusa, 2017), 23.

pihak yang bermitra dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum segera ditandai dengan pertemuan-pertemuan, saksi-saksi dan PPAT.

Dalam proses peralihan hak, tidak ada persetujuan bersama, dan secara diam-diam tetap dilakukan dapat dikategorikan sebagai perbuatan pidana penggelapan, apabila Si A secara sepihak mengganti nama Si B didalam dokumen itu. Pendapat ahli, tentang perbuatan Si A secara sepihak mengganti nama Si B dalam dokumen, maka perbuatan Si A dapat dikatakan sengaja karena Si A dalam keadaan sadar melakukan peristiwa tersebut. Perbuatan melawan hukum karena prosesnya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila Si B tidak pernah memberikan dokumen atau mengalihkan itu kepada Si A, bagaimana pendapat ahli, ada kemungkinan bisa terjadi pemalsuan dokumen.

Di atas merupakan pertimbangan-pertimbangan hakim yang dilakukan sebagai dasar pembuatan amar putusan. Yang di lakukan PPAT dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah sudah benar karena pengajuan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan melengkapi beberapa persyaratan untuk dapat dilakukan proses peralihan hak atas tanah. Hasil dari proses peralihan hak atas tanah tersebut berupa sertipikat yang atas namanya sudah berganti dari pemegang hak atas tanah sebelumnya menjadi atas nama terdakwa. Pertimbangan hukum dalam putusan tersebut dapat diketahui bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan secara diam-diam dan sepihak. Hal ini dapat diketahui karena pemegang hak sebelumnya tidak tahu menahu mengenai peralihan hak atas tanah tersebut. Syarat yang diberikan oleh terdakwa yang bertujuan melengkapi proses peralihan hak atas tanah menggunakan akta hibah yang palsu. Sehingga hal ini tidak dibenarkan dan memiliki unsur merugikan orang lain.<sup>17</sup>

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, seharusnya menurut Majelis Hakim Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga merupakan salah satu subjek hukum pidana yang turut serta melakukan perbuatan melawan hukum, yang kepadanya dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas kesalahan yang dilakukannya, sehingga dengan demikian unsur barang siapa ini telah terpenuhi. pertanggungjawaban pada PPAT, karena PPAT yang membuat dan para pihak baik pemberi maupun penerima hibah wajib hukumnya untuk datang dan menandatangani dihadapan notaris (PPAT), oleh karenanya ketika diketahui tandatangan pemberi hibah tidak dilakukan oleh pemberi hibah sendiri Sarjan Haji Husen seharusnya PPAT juga menjadi subjek hukum pidana, karena bagaimana mungkin PPAT menerbitkan akta hibah tanpa hadirnya para pihak, sementara hukunya wajib para pihak harus datang dihadapan notaris (PPAT).<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas (Jakarta: Djambatan, 2007), 72.

<sup>17</sup> Kadek Setiadewi, "Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Otentik.", *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha*, Vol. 6 No 1, (Februari 2020), 81.

<sup>18</sup> Rizki Nurmayanti, Akhmad Khisni, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi.", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, (Desember 2017), 12.

Selanjutnya, “penyertaan” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) 1 KUHP yang kemudian dihubungkan dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP, juga sulit untuk menunjukkan kerjasama Notaris dalam perbuatan pidana, mengklasifikasikan “pelaku tindak pidana” yaitu mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang ikut serta melakukan tindak pidana. Jadi dengan asumsi Notaris dipersalahkan sebagai pelaku “penyertaan” yang dihubungkan dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP, maka dapat dikonstruksikan bahwa PPAT tersebut juga termasuk kategori pelaku karena telah “ikut serta menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik”.

PPAT atas keadaan ini tidak menyadari bahwa arsip yang dibawa oleh Tergugat adalah arsip palsu. Karena dianggap bahwa Terdakwa datang ke PPAT untuk membuat akta, dan dipandang sebagai pengertian oleh kedua pelaku untuk dikenang atas akta tersebut. Dengan demikian, orang-orang yang dianggap telah menetapkan data palsu atas akta yang mereka perlukan bersama-sama hanyalah Tergugat, karena dianggap data-data yang terdapat dalam akta tersebut merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak.<sup>20</sup>

Untuk bertanggung jawab secara pidana, seorang PPAT harus memenuhi komponen-komponen yang menyertainya: melakukan kesalahan; bisa mampu; sengaja atau sembarangan; dan tidak ada alasan yang nyata. Undang-undang Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung No. 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973) menyatakan: Kewenangan PPAT hanya mencatat/mencatat apa yang diinginkan dan diungkapkan oleh perkumpulan-perkumpulan yang hadir dihadapan PPAT. Tidak ada komitmen bagi PPAT untuk benar-benar mendalami segala sesuatu yang diajukan oleh penghadap di hadapan Notaris.

Dalam hal ini PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara pidana karena membuat akta partai (*partijn akten*) yang didasarkan pada data palsu, dan dalam hal ini tuntutan Jaksa Penuntut Umum dakwaannya hanya mengenai tandatangan palsu dalam pengajuan pembuatan akta hibah yang melawan hukum bukan mengenai akta hibah yang dibuat oleh PPAT. PPAT untuk keadaan ini tidak dapat memenuhi definisi komponen kesalahan pemalsuan dalam Pasal 266 ayat (1) terkait dengan Pasal 55 ayat (1) KUHP. Meskipun demikian, PPAT dapat dianggap bertanggung jawab secara pidana atas akta relaas atau akta dinas jika PPAT dengan sengaja atau ceroboh membuat akta palsu sehingga merugikan para pihak. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak diatur mengenai sanksi bagi PPAT yang melanggar larangan jabatan, sehingga selama ini pelanggaran yang dilakukan PPAT hanya ditindak berdasarkan kode etik PPAT yang sanksinya hanya sebatas konsekuensi sebagai anggota organisasi Ikatan PPAT (IPPAT).

---

<sup>19</sup> Harsono, “Gambaran Trans Disosiatif Pada Mahasiswi.”, *Journal of Social and Industrial Psychology*, Vol 1, No 2, (2012), 59.

<sup>20</sup> Ayu Ningsih, Faisal, Adwani. “Kedudukan Notaris Sebagai Mediator Sengketa Kenotariatan Terkait Dengan Kewajiban Penyuluhan Hukum.”, *JIKH*, Vol. 13 No. 2, (Juli 2019), 32.

#### 4 Kesimpulan

Tidak ada penandatanganan akta tersebut di luar tanggal pada waktu dibacakan atau dijelaskan akta hibah tersebut. Dengan adanya peraturan tersebut memiliki arti implisit harus adanya kehadiran para subjek yang menandatangani akta hibah tersebut. Apabila pemegang hak atas tanah sebelumnya tidak hadir maka akta tersebut dapat dikatakan tidak sah. Berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.End maka kepastian hukum kepada pemegang hak atas peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa kehadiran kedua belah pihak, berupa tidak sahnya akta hibah tersebut atau dapat dikatakan akta palsu sehingga pemegang hak atas tanah tersebut tetap tidak beralih, maka hak pemegang tanah sebelumnya tidak jadi hilang.

Perjanjian ini tidak terdapat kesepakatan mengenai peralihan hak atas tanah. Dalam perkara ini, PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terkait dengan pembuatan akta pihak (*partijn akten*) yang didasarkan pada keterangan palsu, dan tidak dapat memenuhi rumusan unsur tindak pidana pemalsuan.

#### Daftar pustaka

##### Buku

- Anisitus Amanat, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta: Djambatan, 2007
- Eka Sihombing, Irene, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan. Tanah untuk Pembangunan*.(Jakarta: Universitas Trisakti, 2005
- Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria, Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, Jakarta: Tatanusa, 2017
- Hans Kelsen, terjemahan Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2006
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola Surabaya, 2003
- Liliana Tedjosaputro, *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Sudut Hukum Pidana*, Semarang: Universitas Diponegoro, 1990
- Lilik Mulyadi, *Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006
- Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajawali Pers 2020
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

##### Jurnal

- Chastra, Denny Fernaldi. "Kepastian Hukum Cyber Notary Dalam Kaidah Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris." *Indonesian Notary* 3, no. 2 (2021).
- Harsono, Harsono. "GAMBARAN TRANS DISOSIATIF PADA MAHASISWI." *Journal of Social and Industrial Psychology* 1, no. 2 (2012).

- Hasbullah, Hasbullah. "Legalitas (Keabsahan) Akta Notaris Terhadap Rapat Umum Pemegang Saham Melalui Media Telekonferensi." *Lambung Mangkurat Law Journal* 1, no. 1 (2016).
- Liu, Andi Dini Tenri. "ANALISIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DIBACAKAN DAN PENANDATANGANAN PARA PIHAK TIDAK DIHADIRI OLEH SAKSI (Studi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 16/Pdt. G/2015/PN. Krg)." *Indonesian Notary* 1, no. 001 (2019).
- Muhammad Farid Alwajdi, "Urgensi Pengaturan Cyber Notary Dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Di Indonesia", *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 9 No. 2, Agustus 2020
- Ningsih, Ayu, Faisal A. Rani, and Adwani Adwani. "Kedudukan Notaris Sebagai Mediator Sengketa Kenotariatan Terkait Dengan Kewajiban Penyuluhan Hukum." *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum* 13, no. 2 (2019): 201-228.
- Nurmayanti, Rizki. "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 609-622.
- Setiadewi, Kadek, and I. Made Hendra Wijaya. "Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Otentik." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 6, no. 1 (2020): 126-134.
- Syamsir, Syamsir, and Yetniwati Yetniwati. "Prospek Cyber Notary Sebagai Media Penyimpanan Pendukung Menuju Profesionalisme Notaris." *Recital Review* 1, no. 2 (2019): 132-146.
- Terina, Tian, and Rendy Renaldy. "Problematika Kewajiban Notaris Dalam Melaporkan Transaksi Keuangan Mencurigakan." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, no. 1 (2020): 23-35.