

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH AKIBAT  
ADANYA PEMALSUAN DATA DI HADAPAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

James Piere Ricard Yoseph, Endang Mustikowati, Ridwan Labatjo, Asis Harianto,  
Abdul Ukas Marzuki  
Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Luwuk  
jamespry@gmail.com

**ABSTRAK**

Penelitian ini adalah untuk menganalisis konsekuensi hukum dari pemalsuan data di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian jual beli tanah serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif. Pemalsuan data dalam perjanjian jual beli tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) merupakan tindakan yang melibatkan manipulasi atau penyajian informasi palsu atau tidak akurat dalam transaksi jual beli tanah. Akibatnya para pihak melakukan pembatalan akta jual beli tersebut dan melakukan gugatan perdata. Sedangkan PPAT memiliki peran penting dalam proses transaksi jual beli tanah. Tugas PPAT meliputi memastikan keabsahan dokumen, prosedur hukum, dan kebenaran data terkait tanah yang diperjualbelikan. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi jual beli dilakukan secara sah dan sesuai dengan hukum. Jika terdapat pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat adanya pemalsuan data, maka PPAT bertanggungjawab sebagai saksi di Pengadilan Negeri untuk memberikan penjelasan sehubungan dengan akta yang dibuatnya. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila terdapat pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah mengantarkan data-data palsu seakan-akan asli. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya. baik secara administratif, perdata, maupun pidana.

Kata kunci: Perjanjian Jual Beli Tanah, PPAT, Pemalsuan Data

***ABSTRACT***

*This study is to analyze the legal consequences of data falsification before the Land Deed Official (PPAT) in a land sale and purchase agreement and the responsibilities of the Land Deed Official (PPAT). In this study, the research method used is normative research. Data falsification in a land sale and purchase*

*agreement before the land deed official (PPAT) is an act that involves manipulation or presentation of false or inaccurate information in a land sale and purchase transaction. As a result, the parties cancel the deed of sale and purchase and file a civil lawsuit. Meanwhile, the PPAT has an important role in the land sale and purchase transaction process. The duties of the PPAT include ensuring the validity of documents, legal procedures, and the accuracy of data related to the land being traded. The PPAT is responsible for ensuring that the sale and purchase transaction is carried out legally and in accordance with the law. If there is a cancellation of the land sale and purchase agreement due to data falsification, the PPAT is responsible as a witness in the District Court to provide an explanation regarding the deed he made. PPAT is not responsible for material inaccuracies stated by the parties if there is a party concerned in the sale and purchase of land submitting false data as if it were original. PPAT is responsible for negligence and errors in the contents of the deed made before him. both administratively, civilly, and criminally.*

*Keywords: Land Sale and Purchase Agreement, PPAT, Data Forgery*

## **Latar Belakang**

Tanah sangatlah penting dalam kehidupan masyarakat dan bernegara. Sehingga pemerintah berkewajiban mengatur untuk memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada warga negara terhadap mereka yang berhak, dan untuk memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada warga negara yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah. Tanah dan manusia, meskipun berbeda wujud dan jati diri, namun merupakan satu kesatuan saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam besar (*macro-cosmos*) dan alam kecil (*micro-cosmos*). (Indah Sari, 2017) Akan tetapi kebutuhan akan tanah terkadang

melahirkan permasalahan kepentingan (konflik) sehingga masyarakat perlu mengantisipasi perselisihan kepentingan tersebut agar tidak mendatangkan masalah yang lebih besar di kemudian hari.

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan berdasarkan hukum. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah beberapa diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, dan warisan.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau

lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek/BW*). Suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seseorang yang lain atau lebih akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, jadi dapat disimpulkan perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber lainnya. Arti perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak. Dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. (Prodjodikoro, 2020)

Tidak dapat dipungkiri bahwa perbuatan hukum seperti jual beli sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Pada hakekatnya perjanjian jual beli bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dari barang itu kepada pihak penjual.

Perjanjian jual-beli merupakan perjanjian *konsensuil*, dimana perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan mengikat sejak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli sehubungan dengan unsur-unsur dasar (*essentialia*) mengenai barang dan harga, barang disini termasuk barang tak bergerak. Dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang merupakan gambaran dari sifat konsensuil dalam perjanjian jual beli dalam pasal tersebut menyatakan: “Dimana Jual-beli dianggap sudah terjadi diantara kedua belah pihak pada saat mereka telah mencapai kata sepakat terhadap barang dan harga, walaupun barang tersebut belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar.” (Sri Antari, 2018)

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum, sudah seharusnya perjanjian jual beli tersebut dibuatkan dalam bentuk akta otentik yaitu dibuat oleh notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta notaris/PPAT yang telah ditandatangani dan diresmikan memiliki peranan sebagai alat bukti otentik. Akta otentik sebagai bukti yang lengkap (mengikat) memiliki arti bahwa hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut benar dan harus diakui oleh hakim, selama tidak ada pihak lain

yang dapat membuktikan sebaliknya. (Samudera, 2005)

Dalam proses peralihan hak milik atas tanah maka di dahului dengan pembuatan akta jual beli. Akta jual beli (AJB) adalah salah satu dokumen yang tidak dapat dibuat sendiri karena membutuhkan jasa notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Maksud dibuatnya akta jual beli ialah proses pembuktian adanya transaksi jual beli untuk kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Pembuatan AJB oleh PPAT sebagaimana disebutkan Pasal 2 ayat (10) dan (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagaimana bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian

hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Masalah jual beli hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ketentuan mengenai itikad baik, khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 ayat 3 yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini berarti, bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik, dalam hal ini termasuk perjanjian jual beli hak milik atas tanah.

Salah satu bentuk implementasi dari itikad baik dalam pembuatan AJB di hadapan PPAT adalah pemberian informasi atau data oleh para pihak/penghadap kepada PPAT sesuai dengan keadaan dan aslinya. Adapun PPAT berperan untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang

harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak serta menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Tanggungjawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap kedalam akta. (Rahayu, 2022)

Namun dalam prakteknya bahwa PPAT terseret dalam kasus yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya. Kesalahan terjadi baik karena kesalahan PPAT itu sendiri maupun kesalahan para pihak atau salah satu pihak yang tidak memberikan keterangan atau dokumen yang sebenarnya (tidak ada itikad baik dari para pihak atau salah satu pihak), bisa juga telah ada kesepakatan antara PPAT dengan salah satu pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. (Rahayu, 2022) Dengan permasalahan tersebut salah satu pihak mengajukan pembatalan terhadap jual beli tanah tersebut.

### **Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, yang berarti

membaca atau menganalisis bahan hukum. Sumber data dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Untuk penelitian ini, analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **A. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).**

Perjanjian pengikatan jual beli tanah sering terjadi kantor notaris dan di masyarakat. Perjanjian ini mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah memerlukan akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang dikenal sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas

tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.(Effendi Parangin, 1994) Dengan demikian, peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan tanpa memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun demikian, sebelum jual beli tanah di hadapan PPAT yang berwenang, pihak terlebih dahulu melakukan tindakan hukum dengan membuat akta.

PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang negara dalam bidang hukum perdata, terutama untuk membuat alat bukti otentik. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPperdata, Notaris bertanggung jawab supaya setiap akta yang dibuatnya mempunyai sifat otentik. Untuk menjamin bahwa akta yang dibuat oleh PPAT benar-benar asli sebagai alat bukti yang sempurna, PPAT harus memahami hukum yang berlaku di Negara Indonesia serta hukum yang berlaku terhadap pihak yang datang kepada notaris untuk membuat akta.

Namun, PPAT mungkin melakukan kesalahan saat membuat

akta. Kesalahan-kesalahan berikut dapat terjadi dengan akta otentik:

- a. Kesalahan ketik pada salinan akta; ini dapat diperbaiki dengan membuat salinan baru yang sama dengan yang asli, dan hanya salinan baru yang sama dengan yang asli memiliki kekuatan yang sama seperti akta asli;
- b. Kesalahan dengan bentuk akta PPAT; atau
- c. Kesalahan dalam isi akta PPAT, jika pernyataan pihak yang menghadap dianggap benar saat pembuatan akta tetapi kemudian tidak benar.

Perjanjian jual beli tanah adalah transaksi penting yang melibatkan hak milik dan hukum properti. Namun, tindakan tidak jujur dan pemalsuan data kadang-kadang dapat mengancam integritas perjanjian jual beli tanah tersebut. Apabila pemalsuan data terjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), konsekuensinya bisa sangat serius, termasuk kemungkinan pembatalan perjanjian.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pihak yang sangat penting dalam transaksi jual beli tanah. PPAT bertanggung jawab untuk mengumpulkan informasi yang akurat, memeriksa kelengkapan dokumen, dan

memberikan dokumen akta yang sah kepada pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah. Tugas utamanya adalah memastikan bahwa semua proses pembuatan akta tanah dilakukan secara sah dan sesuai dengan hukum.

Dalam kasus perjanjian jual beli tanah, pemalsuan data dapat terjadi pada berbagai tahap, seperti saat informasi dikumpulkan, dokumen ditandatangani, dan proses pengajuan dokumen ke kantor pertanahan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) online bahwa Pemalsuan berasal dari kata palsu yang berarti “tidak tulus, tidak sah, tiruan, gadungan, sedangkan pemalsuan masih dari sumber yang sama diartikan sebagai proses, cara, perbuatan memalsu”.

Apabila terjadi pemalsuan data dalam perjanjian jual beli tanah yang melibatkan PPAT, ada beberapa akibat hukum yang mungkin terjadi:

### **1. Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah oleh Para Pihak**

Pembatalan adalah pernyataan bahwa suatu perbuatan hukum atau tindakan hukum atas tuntutan yang dibenarkan oleh undang-undang untuk dibatalkan. Dalam teori

hukum, kebatalan dapat dibagi menjadi dua hal: batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Disebut batal demi hukum apabila kebatalannya terjadi karena undang-undang. Batal demi hukum berarti bahwa tindakan hukum yang relevan dianggap tidak pernah terjadi. Ada kemungkinan dibatalkan, yang berarti bahwa keputusan apakah perjanjian itu akan dibatalkan atau tidak tergantung pada pihak yang membuatnya. Sedangkan suatu tindakan yang dapat dibatalkan baru dapat diterapkan setelah putusan hakim yang membatalkan tindakan tersebut. Ketentuan tersebut tetap berlaku sebelum ada keputusan. (Abel Agustian, 2020)

KUHPerdata Pasal 1266 ayat (1) menyebutkan bahwa syarat batal dianggap tercantum dalam perjanjian timbal-balik apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang sudah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdata menyatakan bahwa membatalkan suatu perjanjian harus dilakukan dengan hakim putusan. Pasal 1266 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa pembatalan tersebut harus dilakukan, meskipun

syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian.

PPAT sebagai salah satu pejabat umum yang memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, akta otentik merupakan alat bukti yang kuat. Dalam kasus sengketa di Pengadilan, kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, akta PPAT memberikan pembuktian yang sempurna kepada para pihak yang membua sengketa, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Jika terjadi sengketa mengenai undang-undang tersebut, undang-undang tersebut dapat dibatalkan atau dibatalkan oleh hukum.

PPAT memastikan bahwa akta tanah dibuat dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Namun, ada situasi tertentu di mana para pihak yang terlibat dalam transaksi mungkin ingin mempertimbangkan untuk membatalkan akta tersebut.

Pembatalan akta PPAT bukanlah tindakan yang diambil

dengan mudah. Sebelum memutuskan untuk membatalkan akta, pihak harus mempertimbangkan beberapa hal berikut:

- a. **Bukti dan Alasan yang Kuat:** Pihak yang ingin membatalkan akta harus memiliki bukti dan alasan yang kuat untuk mendukung tuntutan pembatalan mereka; contohnya, bukti adanya kesalahan, pemalsuan, atau kecurangan.
- b. **Hukum dan Regulasi:** Peraturan yang berlaku akan sangat memengaruhi langkah-langkah yang diperlukan untuk membatalkan akta. Proses hukum yang rumit mungkin menjadi pertimbangan.
- c. **Kerugian dan Dampak Keuangan:** Para pihak harus mempertimbangkan kerugian keuangan yang mungkin ditimbulkan oleh pembatalan akta. Biaya hukum dan kerugian harus dipertimbangkan dengan cermat.
- d. **Upaya Mediasi atau Negosiasi:** Para pihak dapat mencoba mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan melalui

mediasi atau negosiasi sebelum mencari pembatalan akta secara langsung.

Pembatalan akta PPAT hanya dapat dilakukan oleh para pihak sendiri. Akta PPAT berisi keterangan, pernyataan para pihak dan dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak, dan PPAT membuatnya dalam bentuk yang sudah ditentukan menurut undang-undang dan juga PPAT bukan pihak dalam akta tersebut, pencantuman nama PPAT dalam akta karena perintah undang-undang.

## **2. Gugatan Perdata**

Pembatalan akta PPAT melalui putusan pengadilan, bukan semata-mata akibat kesalahan yang dilakukan PPAT dalam proses pembuatan akta tersebut. Namun pembatalan PPAT dapat juga terjadi akibat adanya gugatan salah satu pihak karena kesalahan atau kelalaian pejabat yang hendak mencantumkan namanya dalam dokumen tersebut. Di dalam proses perdata, tidak jarang seorang PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notarial

khususnya Partij Acte yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selalu meresmikan aktanya. Mendudukan PPAT sebagai turut tergugat adalah upaya untuk memaksa PPAT membuat keterangan seputar aktanya yang telah menjadi alat bukti dalam proses peradilan. (Sukisno, 2008)

Dalam sebuah gugatan yang menyatakan bahwa akta PPAT tidak sah karena adanya pemalsuan data, maka diperlukan bukti yang menunjukkan ketidakabsahannya dari segi eksternal, formal, dan materiil. Jika tidak ada bukti yang cukup, maka akta tersebut tetap sah dan mengikat bagi semua pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

Apabila dapat terbukti di pengadilan, maka salah satu elemen yang menyebabkan cacat pada akta tersebut akan muncul. Akibatnya, akta tersebut berpotensi menjadi

akta yang memiliki tingkat keabsahan yang lebih rendah atau menjadi akta di bawah tangan, dan bahkan dapat dinyatakan batal menurut hukum. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata yang berbicara tentang kekuatan pembuktian yang mengikat dan komprehensif, sebuah akta otentik yang memiliki kredibilitas yang mengikat menandakan bahwa hakim memiliki kewajiban untuk mempercayai keabsahan akta tersebut selama hal-hal yang mengindikasikan ketidakbenaran tidak dapat dibuktikan. Sementara itu, istilah "komprehensif" dalam konteks ini menandakan bahwa akta tersebut sudah dianggap memadai sebagai bukti tanpa perlu adanya bukti tambahan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta. Jika dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan, pada dasarnya akta otentik tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asal ada bukti

lawan. (Sudikno Mertokusumo, 1998) Mengenai pembatalan isi akta, seorang PPAT hanya bertindak untuk mencatat apa saja yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran materiil atas isi akta.

### **B. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data**

Dalam melaksanakan tugas-tugas dan menggunakan wewenangnya, PPAT sebagai pejabat umum diharapkan untuk mempertahankan ketelitian terhadap perbuatan hukum yang dibuatnya. Tujuan tanggung jawab yang dibebankan kepada PPAT adalah untuk memungkinkan pelaksanaan tugas-tugas yang diperlukan, yang meliputi menerapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk tindakan yang dibuat terhadap akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya. baik secara administratif, perdata, maupun pidana. (Sutrisno W et al., 2022) Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT berfungsi untuk memastikan aspek

hukum suatu peristiwa dengan tujuan menghindarkan sengketa. Akibatnya, PPAT harus mengembangkan kebijakan jual beli yang jelas dan komprehensif, memungkinkan para pihak untuk memahami apa yang mereka beli dengan mudah.

Konstruksi hukum yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh PPAT adalah konstruksi perbuatan melawan hukum yang terdapat pada Pasal 1365 KUH Perdata. Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris menunjukkan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggung jawab

terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut, maka Notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal.

Jika seorang PPAT bertindak melawan hukum seperti yang dijelaskan oleh Moegni Djojodirdjo, yaitu, jika PPAT terlibat dalam perbuatan tertentu yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain dan terlibat dalam perbuatan, PPAT dapat tunduk pada pertanggungjawaban, dalam hal ini PPAT akan didefinisikan dengan

jasas oleh melawan hukum tersebut. Sebaliknya, jika dia mengatakan dia sendirian, dia sudah menyadari bahwa dia perlu mengambil beberapa tindakan untuk mencegah membahayakan orang lain, atau, untuk menggunakan frasa lain, jika ia mengatakan dia berbicara dengan suara pasif, dia akan sudah mulai bergerak jauh tanpa perlu menandakan perilaku buruknya. (Djojodirdjo, 1998)

Apabila PPAT dalam melakukan pembuatan akta atas perintah dan permintaan dari para pihak dan syarat-syarat formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh PPAT, maka PPAT tidak dapat diminta pertanggungjawaban. Pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya baru ada arti apabila melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum. Sebagian besar didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinamakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatigedaad*. (R. Wirjono Prodjodikoro, 1984)

Tanggungjawab seseorang atas apa yang dibuatnya tentunya merupakan kewajiban untuk masing-masing orang lain, karena hal ini

merupakan suatu amanat yang diberikan kepadanya untuk perlindungan seseorang. Dalam situasi ini, para PPAT diberikan dorongan untuk membuat tindakan otentik melalui praktek membaca, menulis, dan mendiskusikannya, serta dorongan agar membuat tindakan autentik sesuai dengan pedoman yang ditentukan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta peraturan pemerintah tentang jabatan pejabat pembuat akta tanah.

Tiap sengketa jual beli tanah, kemungkinan besar PPAT dipanggil guna sebagai saksi di Pengadilan Negeri serta hanya sebatas dimohon buat memberikan penjelasan sehubungan dengan akta yang dibuatnya. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila terdapat pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah mengantarkan data- data palsu seakan-akan asli. PPAT bisa dikenakan sanksi pidana, hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 55 Kitab Undang- Undang Hukum Pidana( KUHP).

Kenyataannya, apapun yang terjadi, seseorang PPAT dalam

melaksanakan tugas jabatannya wajib diikuti dengan tanggung jawab serta keyakinan diri yang penuh, sehingga bisa melakukan tugasnya dengan baik serta benar dan siap buat bertanggungjawab bila terjadi kesalahan baik yang disengaja ataupun yang tidak disengaja dalam tiap tindakannya. PPAT wajib bertanggung jawab mengenai bukti diri para penghadap yang menggambarkan pihak-pihak yang melaksanakan perbuatan hukum, mengenai obyek perbuatan hukum, baik informasi fisik ataupun informasi yuridisnya, serta perihal kebenaran dari peristiwa yang termuat dalam akta, misalnya mengenai kategori perbuatan hukum yang dimaksudkan oleh para pihak, mengenai telah dilakukannya pembayaran dalam jual beli. Apabila PPAT tidak mengenali secara individu terkait hal tersebut, maka PPAT bisa mencari kesaksian dari saksi- saksi yang berkaitan dalam pembuatan akta.

Pembatasan yang berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa "satu perjanjian hanya dilaksanakan dengan waktu yang tepat." Akibatnya, para pejabat tidak dapat

mengungkapkan dukungan penuh mereka terhadap ketentuan dalam perjanjian pembelian lahan, yang harus dibahas dan dilaksanakan dengan cara yang tepat. Pembuatan akta jual beli tanah yang didasarkan pada itikad buruk terdiri dari data yang dikirim ke PPAT Palsu, dan segera setelah validitas dokumen itu dipertanyakan, bahaya transaksi terus berlanjut sampai ada putusan dari Hakim Pengadilan Negeri. (Rahayu, 2022)

### **Kesimpulan**

Pemalsuan data dalam perjanjian jual beli tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) merupakan tindakan yang melibatkan manipulasi atau penyajian informasi palsu atau tidak akurat dalam transaksi jual beli tanah. Pemalsuan data dalam perjanjian jual beli tanah di hadapan PPAT memiliki akibat hukum yaitu pembatalan akta jual beli tanah oleh para pihak dan melakukan gugatan perdata.

PPAT memiliki peran penting dalam proses transaksi jual beli tanah. Tugas PPAT meliputi memastikan keabsahan dokumen, prosedur hukum, dan kebenaran data terkait tanah yang diperjualbelikan. PPAT bertanggung

jawab untuk memastikan bahwa transaksi jual beli dilakukan secara sah dan sesuai dengan hukum. Jika terdapat pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat adanya pemalsuan data, maka PPAT bertanggungjawab sebagai saksi di Pengadilan Negeri untuk memberikan penjelasan sehubungan dengan akta yang dibuatnya. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila terdapat pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah mengantarkan data-data palsu seakan-akan asli. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya. baik secara administratif, perdata, maupun pidana.

#### Daftar Pustaka

- Abel Agustian. (2020). *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi*. *Recital Review*, 2(2), 77–92. <https://doi.org/10.22437/rr.v2i2.9125>
- Djojodirdjo, M. A. M. (1998). *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita.
- Effendi Parangin. (1994). *Hukum agraria di Indonesia : suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*. Raja Grafindo Persada.
- Indah Sari. (2017). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1), 15–33. <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>
- Prodjodikoro, R. W. (2020). *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju.
- R. Wirjono Prodjodikoro. (1984). *Perbuatan melanggar hukum dipandang dari sudut hukum perdata*. Sumur.
- Rahayu, K. S. (2022). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengenai Pemalsuan Dokumen yang Dilakukan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Education and Development*, 10(3), 100–103.
- Samudera, T. (2005). *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Alumni.
- Sri Antari, N. L. Y. (2018). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah. *Acta Comitas*, 3(2), 280. <https://doi.org/10.24843/ac.2018.v03.i02.p05>
- Sudikno Mertokusumo. (1998). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Liberty.
- Sukisno, D. (2008). Pengambilan Foto Copi Minuta Akta Dan Pemanggilan Notaris. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 20(1). <https://doi.org/10.22146/jmh.16313>
- Sutrisno W, A., Maroa, M. D., &

Labatjo, R. (2022). Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Peralihan Hak Guna Bangunan. *Jurnal Yustisiabel*, 6(2), 224. <https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v6i2.1916>

Sumber Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah