

KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG MENGGUNAKAN IDENTITAS PALSU DALAM PEMBUKTIAN TINDAK PIDANA

Andien Hasea Sihotang¹, Jacobus Jopie Gilalo², Sudiman Sihotang³

¹Fakultas Hukum Universitas Djuanda, andienhasea03@gmail.com

² Fakultas Hukum Universitas Djuanda

³ Fakultas Hukum Universitas Djuanda

ABSTRAK

Identitas penjual menjadi dokumen subjek yang menjadi syarat utama untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, penjual wajib menyerahkan dokumen Kartu Tanda Penduduk (KTP), Akta Nikah, Kartu Keluarga, dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) untuk menyusun komparasi pihak penjual. PPAT akan memeriksa kebenaran formil dari dokumen subjek penjual yang serahkan dengan melakukan pencocokan kesesuaian data yang tercantum dalam identitas dengan data yang tercantum dalam dokumen objek jual beli yaitu sertipikat tanda bukti hak atas tanah, kemudian mencocokkan wajah orang yang hadir mengaku sebagai pemilik dengan foto yang ada dalam identitas serta mencocokkan tandatangan pemilik dalam akta yang ditandatangani dengan tandatangan yang tercantum dalam membuat AJB yang ditandatangani, PPAT tidak berkewajiban melakukan pemeriksaan kebenaran materil atas dokumen yang diserahkan sebagai dasar penjual untuk membuat AJB dihadapan PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kekuatan AJB yang dibuat dihadapan PPAT sebagai alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan tindak pidana untuk meyakinkan hakim dalam proses persidangan di pengadilan dan untuk mengetahui perbuatan tindak pidana apasaja yang terjadi karena memalsukan identitas dalam membuat AJB dihadapan PPAT. Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis nomatif yaitu melakukan kajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan objek penelitian yaitu penggunaan identitas palsu untuk membuat AJB dihadapan PPAT. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat diambil kesimpulan bahwa AJB oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai bukti autentik yang berlaku sebagai bukti tertulis dan diterima oleh hakim sebagai bukti telah terjadinya tindak pidana antara lain tindak pidana pemalsuan dengan cara merubah/mengganti foto dalam identitas dan tindak pidana memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik.

Kata Kunci: PPAT, AJB, Identitas, Pembuktian dan Tindak Pidana

PENDAHULUAN

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang objeknya berkaitan dengan tanah, Akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai pejabat umum berlaku sebagai akta autentik yang mempunyai kedudukan kuat sebagai bukti tertulis dan menjadi alat pembuktian sempurna untuk memberikan kepastian hukum sebagaimana akta yang dibuat oleh pejabat resmi memiliki arti penting sebagai alat bukti autentik.

Berbagai macam kejahatan timbul dalam masyarakat untuk mendapatkan keuntungan secara instan antara lain menggunakan identitas palsu dalam melakukan penipuan. Keinginan melakukan kejahatan dengan memalsukan identitas muncul karena ada peluang yang memungkinkan seseorang bisa memanfaatkan kejahatan dengan melakukan pemalsuan tersebut memperoleh keuntungan dalam transaksi jual beli. Dengan berbagai cara dan modus penipuan dilakukan antara lain menggunakan dokumen yang seolah-olah resmi dan sah untuk melakukan jual beli, padahal dokumen tersebut adalah dokumen yang dipalsukan yang berdampak buruk serta merugikan masyarakat baik perseorangan maupun sebagai badan hukum (Syadewo & Tanudjaja, 2021).

Dokumen identitas penjual dalam pelaksanaan AJB di hadapan PPAT sangat rawan dari penggunaan dokumen yang dipalsukan oleh oknum pelaku kejahatan antara lain dengan modus mengganti foto-foto pemilik tanah dalam dokumen-dokumen identitas pemilik tanah yang diserahkan oleh oknum pelaku kepada PPAT, antara lain KTP Suami/Istri, Akta Nikah, Kartu Keluarga dan NPWP untuk digunakan sebagai dasar dalam membuat akta jual beli sesuai bentuk atau format yang telah ditentukan, sehingga dengan dokumen identitas yang palsu tersebut oknum pelaku kejahatan seorang-olah adalah pemilik dari objek jual beli. Mengingat dokumen identitas yang diserahkan oleh oknum kepada PPAT merupakan dokumen asli dan ketika dicocokkan foto dan tandatangan yang tercantum dalam dokumen identitas identik wajah yang datang mengaku sebagai pemilik dengan tandatangan

yang juga identik maka PPAT melanjutkan transaksi jual beli sebagaimana mestinya (Levin & Suryandono, 2016).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kekuatan AJB yang dibuat dihadapan PPAT sebagai alat bukti perbuatan tindak pidana dalam proses persidangan di pengadilan dan untuk mengetahui perbuatan tindak pidana apasaja yang terjadi karena memalsukan identitas dalam membuat AJB dihadapan PPAT.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis nomatif yaitu melakukan kajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan objek penelitian yaitu penggunaan identitas palsu untuk membuat AJB dihadapan PPAT. Penelitian ini mendeskripsikan gejala-gejala hukum atau fakta-fakta hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta dihadapan Notaris/PPAT.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Akta PPAT Dalam Pembuktian Pidana

Tindak pidana penipuan tidak hanya sebatas tipu muslihat yang berdampak negatif biasa saja, namun dengan menggunakan identitas palsu dalam lapangan transaksi bisnis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilakukan dengan modus mengganti foto pemilik identitas dengan foto pelaku kejahatan sehingga seolah-olah benar pihak yang hadir melakukan perbuatan hukum menjual dan menandatangani AJB dihadapan PPAT adalah orang yang benar sebagai pemilik tanah yang menjadi objek jual beli. Memalsukan dokumen adalah perbuatan pidana yang termasuk tindak pidana kejahatan yang memiliki konsekuensi hukum yang diatur dalam hukum pidana yang berlaku di Indonesia dimana untuk setiap perbuatan pidana harus dipertanggungjawabkan secara pidana dan perdata.

Identitas setiap subjek hukum menjadi dasar bagi PPAT untuk menentukan apakah penjual memiliki kewenangan untuk melaksanakan AJB dan melakukan membuat akta-akta lainnya yang berkenaan dengan tanah. Pemalsuan dokumen adalah suatu tindakan mengubah atau memanipulasi isi dalam suatu surat-surat

seperti surat resmi, kontrak bisnis, dokumen identitas, tagihan dan dokumen penting lainnya yang memiliki kepentingan dalam hukum. Pemalsuan dokumen termasuk tindak kejahatan yang serius yang diatur dalam hukum di Indonesia yaitu kitab undang-undang hukum pidana dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap setiap akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris dengan tujuan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dari penipuan guna menjaga kerugian akibat menggunakan dokumen palsu yang dipalsukan (Humaira R et al., 2024).

Jual beli merupakan transaksi terang dan tunai menganut asas hukum adat yang dilakukan oleh penjual dan pembeli setelah adanya kesepakatan mengenai harga dan syarat-syarat jual beli dimana pihak penjual setuju untuk menjual objek jual beli berupa tanah dan bangunan kepada pembeli dan pembeli setuju membeli tanah dan bangunan tersebut dari penjual. Dalam jual beli pihak penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan apa yang dijual dan berhak atas pembayaran sejumlah harga jual beli yang disepakati, adapun pembeli berkewajiban untuk membayar sejumlah harga yang disepakati sebagai harga jual beli dan berhak untuk menerima tanah dan dan bangunan yang menjadi objek jual beli. Dari uraian tersebut di atas tergambar memberikan keseimbangan hak dan kewajiban kepada penjual dan kepada pembeli (Harsono, 2008). Adapun struktur AJB yang dibuat di hadapan PPAT terdiri atas:

1. Kepala akta yang merupakan cerminan isi dari akta, dalam hal ini AJB
2. Komparasi yaitu para pihak yang membuat akta yang dilengkapi dengan identitas para pihak berikut dasar keabsahan untuk bertindak sebagai para pihak dalam AJB
3. Premis yaitu berisi sebab musabab yang menjadi alasan dilakukannya jual beli
4. Isi AJB yaitu kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli termasuk harga, cara pembayaran, penyerahan barang, hak dan kewajiban serta tanggung jawab dan lain-lain.

5. Penutup yaitu bagian akhir dari AJB yang berisi tandatangan para pihak sebagai tanda persetujuan

Jual beli termasuk perjanjian bernama yang tercantum dalam buku III KUH Perdata yaitu suatu kesepakatan yang mana pihak yang satu setuju untuk menjual tanah miliknya kepada pihak yang lainnya dan pihak yang lainnya setuju untuk membeli barang tersebut dan antara kedua belah pihak telah terjadi kesepakatan mengenai harga dan syarat-syarat untuk pelaksanaan jual beli tanah tersebut (Rahmani & Octarin, 2020). Kesepakatan para pihak dalam melaksanakan jual beli dituangkan dalam akta yang dibuat di hadapan PPAT setempat yang berkedudukan di Kota/Kabupaten sesuai lokasi tanah yang menjadi objek jual beli berada (Kurnia Putri & Purnawan, 2017).

Format atau bentuk akta PPAT untuk jual beli tanah telah ditentukan oleh pemerintah melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dipedomani oleh setiap PPAT yang membuat transaksi jual beli tanah satu dan lain sebagaimana dimuat dalam lampiran Perkaban No 8 tahun 2012. Salah satu bagian penting yang perlu mendapat perhatian berdasarkan format tersebut adalah pencantuman data para pihak berikut dengan identitasnya masing-masing yang tentunya memenuhi syarat formil untuk membuat akta jual beli.

Dalam kejadian demikian persiapan pembuatan AJB dilaksanakan oleh PPAT dengan tahapan sebagai berikut:

1. Melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat
2. Melakukan verifikasi dan penyelesaian pajak bumi dan bangunan yang terhutang
3. Menghitung besarnya pajak penjual dan memerintahkan penjual membayar pajak sesuai hitungan yang berlaku dan membayarnya ke bank persepsi yang ditentukan
4. Menghitung bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan meminta pembeli untuk membayarnya ke bank persepsi yang ditentukan

5. Melakukan validasi atas pembayaran pajak yang telah dilakukan oleh penjual dan pembeli
6. Membuat AJB berdasarkan dokumen yang diberikan oleh penjual dan pembeli
7. Melakukan penandatanganan AJB setelah seluruh persyaratan yang diperlukan untuk membuat AJB telah lengkap
8. Mendaftarkan AJB untuk keperluan balik nama ke atas nama pembeli

Tindak pidana penipuan tidak hanya sebatas tipu muslihat yang berdampak negatif biasa saja, namun dengan menggunakan identitas palsu dalam lapangan transaksi bisnis di hadapan PPAT yang dilakukan dengan modus mengganti foto pemilik identitas dengan foto pelaku kejahatan sehingga seolah-olah benar pihak yang hadir melakukan perbuatan hukum menjual dan menandatangani AJB dihadapan PPAT adalah orang yang benar sebagai pemilik tanah yang menjadi objek jual beli. Memalsukan dokumen adalah perbuatan pidana yang termasuk tindak pidana kejahatan yang memiliki konsekuensi hukum yang diatur dalam hukum pidana yang berlaku di Indonesia dimana untuk setiap perbuatan pidana harus dipertanggungjawabkan secara pidana dan perdata.

Dalam kejadian demikian bisa berimbas kepada PPAT setidaknya-tidaknya menjadi saksi telah terjadinya tindak pidana memberikan keterangan palsu kedalam akta dan tindak pidana pemalsuan dokumen atau dengan dugaan turut membantu terjadinya perbuatan tindak pidana pemalsuan identitas dalam membuat akta jual beli. (Maulani et al., 2023)

Meskipun proses persiapan telah dilaksanakan sedemikian rupa sesuai ketentuan berlaku dan sertipikat telah dinalik nama ke atas nama pembeli cepat atau lambat akan muncul problem hukum karena pelaksanaan AJB tersebut menggunakan identitas palsu. Pemilik sebenarnya dengan mudah dapat menelusuri perbuatan tindak pidana tersebut karena transaksi dilaksanakan di hadapan pejabat resmi sedangkan pembeli adalah pihak yang beritikad baik dan tahu menahu mengenai

kepalsuan identitas demikian juga PPAT yang membuat akta. Adapun langkah yang ditempuh oleh pemilik asli adalah :

1. Menemui pembeli untuk mendapatkati informasi di hadapan siapa AJB dibuat
2. Tentunya sebagai pembeli yang beritikad baik akan menyampaikan informasi yang benar
3. Kemudian bermodal dari informasi yang diterima oleh si pemilik asli dari pembeli, pemilik asli akan pergi ke kantor PPAT untuk mendapatkan informasi yang lebih lengkap mengenai informasi pelaksana AJB tersebut dan PPAT sebagai pihak yang hanya menjalankan tugas dan kewajibannya sebagai PPAT akan memberikan informasi yang lengkap dari semua yang dibutuhkan.

Dengan lengkapnya data dan informasi telah terjadinya AJB menggunakan identitas yang dipalsukan maka pemilik asli akan melaporkan perbuatan tindak pidana kepada pihak yang berwajib dengan alat bukti ang lengkap berupa:

1. Identitas yang dipalsukan
2. Tandatangani yang dipalsukan
3. Akta Jual Beli
4. Dokumen lain yang diterima oleh pembeli

PPAT dan pembeli akan bertindak sebagai saksi mengenai telah terjadinya tindak pidana penipuan yang dilaksanakan oleh pelaku tindak pidana pemalsuan identitas (Gaurifa, 2022).

KESIMPULAN

Format atau bentuk akta PPAT untuk jual beli tanah telah ditentukan oleh pemerintah melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dipedomani oleh setiap PPAT yang membuat transaksi jual beli tanah satu dan lain sebagaimana dimuat dalam lampiran Perkabtan No 8 tahun 2012. Salah satu bagian penting yang perlu mendapat perhatian berdasarkan format tersebut adalah pencantuman data para pihak berikut dengan

identitasnya masing-masing yang tentunya memenuhi syarat formil untuk membuat akta jual beli.

Memalsukan dokumen adalah perbuatan pidana yang termasuk tindak pidana kejahatan yang memiliki konsekuensi hukum yang diatur dalam hukum pidana yang berlaku di Indonesia dimana untuk setiap perbuatan pidana harus dipertanggungjawabkan secara pidana dan perdata. Dalam kejadian demikian bisa berimbas kepada PPAT setidak-tidaknya menjadi saksi telah terjadinya tindak pidana memberikan keterangan palsu kedalam akta dan tindak pidana pemalsuan dokumen atau dengan dugaan turut membantu terjadinya perbuatan tindak pidana pemalsuan identitas dalam membuat akta jual beli. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT merupakan tanda bukti kepemilikan yang dapat menjamin kepastian hukum jika suatu saat terjadi sengketa.

REFERENSI

- Gaurifa, B. (2022). Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Panah Hukum*, 1(1), 13–15. <https://jurnal.uniraya.ac.id/index.php/JPHUKUM>
- Habib, A. (2009). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Refika Aditama.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Humaira R, K., Rizaldi, M. Z., & Hosnah, A. U. (2024). Analisis Yuridis Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 2(1), 339–349. <https://doi.org/10.62976/ijijel.v2i1.461>
- Kurnia Putri, D., & Purnawan, A. (2017). *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*. 4(4), 2–4.
- Levin, R., & Suryandono, W. (2016). *Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Yang Surat Kuasanya Palsu Dan Tanpa Persetujuan Pemilik Tanah*. 1–23.
- Maulani, R. S., Ismansyah, & Syofiarti. (2023). Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Tindakan Pemalsuan Data pada Akta Jual Beli oleh Penghadap. *Unes Law Review*, 6(1), 306–315.
- Rahmani, S. R., & Octarin, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Ruma/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual dan Pembeli.
Jurnal Supremasi, 10(1), 36–46.

Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti.

Syadewo, F. A., & Tanudjaja. (2021). *TINDAK PIDANA PENIPUAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI(STUDI KASUS PUTUSAN MA NO 235/K/PID/2021)*. 5(12), 1–5.