

ABSTRAK

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Tugas dan kewenangan PPAT untuk membuat AJB tanah sebagai salah satu akta mengenai hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan sengketa yang timbul akibat pemalsuan tanda tangan dalam AJB tanah yang dibuat oleh PPAT, sebagaimana terjadi pada salah satu kasus di Kabupaten Bekasi. Sengketa tersebut menimbulkan permasalahan terkait tanggung jawab PPAT ketika terjadi pemalsuan tanda tangan dalam AJB tanah serta implikasi hukum yang ditimbulkan apabila Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh PPAT atas pemalsuan tanda tangan AJB tanah terbukti. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris dengan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui wawancara dan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menghubungkan ketentuan hukum yang memberikan dasar pertanggungjawaban PPAT ketika terjadi pemalsuan tanda tangan dalam AJB tanah dengan implikasi hukum yang ditimbulkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penentuan tanggung jawab secara administrasi, perdata, atau pidana, apabila pemalsuan tanda tangan dalam AJB tanah oleh PPAT memenuhi 4 (empat) unsur PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu adanya perbuatan, adanya sifat melanggar hukum, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian. Dalam praktik yang diteliti, proses penyelesaian sengketa tidak berlanjut hingga adanya putusan pengadilan karena para pihak memilih penyelesaian secara nonlitigasi dengan melakukan pencabutan laporan, pembuatan Akta Perdamaian oleh Notaris dan Akta Pembatalan AJB tanah oleh PPAT. Hal tersebut dilakukan karena dalam proses penyidikan, tidak ditemukan bukti cukup untuk menetapkan bahwa PPAT melakukan pemalsuan tanda tangan dalam AJB tanah. Oleh karena itu, belum terdapat pembuktian maupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa tindakan atau kelalaian PPAT telah memenuhi unsur-unsur PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Pemalsuan Tanda Tangan, Perbuatan Melawan Hukum, Pertanggungjawaban PPAT