

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH TERHADAP TINDAK PIDANA PEMALSUAN
AKTA JUAL BELI
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT
NOMOR: 248/PID.B/2022/PN.JKT.BRT)**

TESIS



Oleh:

Lembah Nurani Anjar Kinanthi

NIM : 21302100132

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2023

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH TERHADAP TINDAK PIDANA PEMALSUAN
AKTA JUAL BELI
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT
NOMOR: 248/PID.B/2022/PN.JKT.BRT)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2023

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH TERHADAP TINDAK PIDANA PEMALSUAN
AKTA JUAL BELI
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT
NOMOR: 248/PID.B/2022/PN.JKT.BRT)**

TESIS

Oleh:

Lembah Nurani Anjar Kinanthi

NIM : 21302100132

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn.))



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH TERHADAP TINDAK PIDANA PEMALSUAN
AKTA JUAL BELI
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT
NOMOR: 248/PID.B/2022/PN.JKT.BRT)**

TESIS

Oleh:

Lembah Nurani Anjar Kinanthi

NIM : 21302100132

Program Studi : Kenotariatan

Telah Di Pertahankan Di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023

Dan Dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Anggota

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.

NIDK : 8897823420

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn.))



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang betandatangani dibawah ini,

Nama : **LEMBAH NURANI ANJAR KINANTHI**

NIM : 21302100132

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Br)" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain yang ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Juli 2023

Yang Menyatakan



LEMBAH NURANI ANJAR KINANTHI

21302100132

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertandatangan dibawah ini

Nama	:	LEMBAH NURANI ANJAR KINANTHI
NIM	:	21302100132
Program Studi	:	Magister Kenotariatan
Fakultas	:	Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir Tesis dengan judul: PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT NOMOR: 248/PID.B/2022/PN.JKT.BRT)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Juli 2023

Yang Menyatakan



(LEMBAH NURANI ANJAR KINANTHI)

MOTTO

“Dan sesungguhnya telah Kami muliakan anak-anak Adam, Kami angkat mereka di daratan dan di lautan, Kami beri mereka rezeki dari yang baik-baik dan Kami lebihkan dengan kelebihan yang sempurna atas kebanyakan makhluk yang telah Kami ciptakan” - QS. Al-Isra:70

“Kenali kebenaran, maka kamu akan tahu orang-orang yang benar. Benar Tidak diukur oleh orang-orangnya, tetapi manusia diukur oleh kebenaran”. - Ali bin Abi Thalib

“Maka nikmat Tuhan kamu yang manakah yang kamu dustakan?” - QS. Ar-Rahman:13



PERSEMBAHAN

Tesis ini Penulis persembahkan kepada :

Allah SWT., atas berkat Rahmat-Nya Tesis ini dapat dibuat dan selesai tepat pada waktunya. Puji syukur kepada Allah SWT., Tuhan semesta alam yang telah mengizinkan dan mengabulkan doa-doa serta harapan-harapan penulis.

Bapak R. Dwi Riyanto dan Ibu Sri Hidayati yang telah memberikan dukungan moril maupun materil serta doa yang tak pernah berhenti untuk kesuksesan penulis, selalu mendoakan, mendukung dan memberi semangat dengan segenap harapan baik dan doa-doa yang melangit juga tak kenal putus.

Bapak Rosul dan Mamah yang selalu memberikan motivasi dan doa tiada henti agar penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.

Adikku Paramitha N. S., A. Raisha Zafirah R. dan Nafeeza Syua F. selalu memberikan semangat dan motivasi.

Para Dosen, Seluruh Staf, perpustakaan, administrasi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang telah memberikan bantuan dan semangat.

Saudara dan teman-teman Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang Angkatan 19 kelas b yang telah memberikan nasihat, dukungan, dan motivasi dalam hidup penulis.

Terakhir untuk orang paling spesial, A. Malik M., S.H., M.H. terima kasih telah sabar menghadapi keluh kesah penulis, selalu memberikan saran-saran berharga untuk penulisan Tesis ini dan selalu memberikan dukungan dan doa tiada henti.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, bahwa berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT NOMOR: 248/PID.B/2022/PN.JKT.BRT)”.

Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penulisan tesis ini penulis menyadari akan keterbatasan waktu, kemampuan maupun pengetahuan sehingga tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karenanya kritik dan saran saya penulis harapkan dari berbagai pihak khususnya civitas maupun pembaca untuk penyempurnaan tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr.H.Gunarto, S.H.,S.E.,Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
4. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.,. sebagai Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan selalu memberikan masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini;
5. Para Dosen Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, yang telah memberikan ilmu dan keteladanan kepada penulis selama menempuh studi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
6. Seluruh Staf, perpustakaan, administrasi dan pengurus Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberi bantuan selama proses perkuliahan;
7. Seluruh Civitas Akademika Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) khususnya di Fakultas Hukum Semarang Program Magister Kenotariatan atas dukungan dan bantuannya.
8. Kepada teman-teman satu kelas saya dalam Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang Angkatan 19, yang telah memberikan semangat dan dorongan.

Saya/Penulis tidak mampu memberikan balasan apapun atas segala bantuannya terkecuali do'a yang bisa dipanjatkan, semoga amal baiknya mendapatkan balasan

yang sesuai dari Allah SWT dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan, pengalaman bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya. Semoga Allah SWT mengabulkan, Aamiin.

Semarang, Juli 2023

Penulis



ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang membuat akta-akta perihal pertanahan yang wajib mempunyai kemampuan maupun kecakapan khusus bidang pertanahan supaya akta yang ia buat tidak mengakibatkan masalah di kemudian hari, terlebih akta yang dibuat bisa berguna sebagai alat pembuktian bila muncul perbuatan hukum pengalihan hak atau pembatalan hak atas tanah. Permasalahan terkait autentisitas suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terjerat kasus pertanahan di Indonesia, sampai pada putusan pengadilan *inkrah* yaitu Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas masalah yang sudah peneliti jabarkan dalam rumusan permasalahan, yakni guna mengetahui maupun menganalisis pertanggungjawaban hukum pejabat pembuat akta tanah terhadap tindak pidana pemalsuan akta jual beli; serta mengetahui dan menganalisis Mekanisme Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik oleh Pejabat pembuat akta jual beli.

Studi ini berjenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yang bersifat deskriptif analisis. Jenis dan sumber data yang peneliti gunakan, yaitu data sekunder, terbagi atas bahan hukum primer, hukum sekunder maupun hukum tersier. Metode pengumpulan datanya mempergunakan studi dokumen atau studi pustaka dan metode analisis datanya mempergunakan metode kualitatif.

Hasil studi ini memperlihatkan pertanggungjawaban hukum pejabat pembuat akta tanah yang bertindak pidana pemalsuan akta jual beli dalam Putusan No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt., menyebut bila terdakwa F, SH.MKn dan terdakwa I R, SH, dengan pidana penjara masing-masing selama dua tahun delapan bulan, denda masing-masing Rp1.000.000.000. Akta jual beli maupun surat kuasa penuh yang dibuat oleh kedua PPAT tersebut benar-benar tidak autentik atau mengandung cacat, sehingga kedudukan akta jual beli sebagai akta autentik dapat dibatalkan dan status perjanjian jual beli terdegradasi menjadi perjanjian di bawah tangan. Sedangkan pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum atas akta jual beli yang tidak autentik, yaitu pertanggungjawaban administratif, tanggung jawab perdata maupun tanggung jawab pidana. Mekanisme pencegahan yang dapat dilakukan agar pejabat pembuat akta tanah tidak melakukan penyelewengan dalam melaksanakan tugas nya yaitu dengan dilakukannya pengawasan atas pelaksanaan jabatan pejabat pembuat akta tanah.

(Kata Kunci: Pertanggungjawaban, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pemalsuan, Akta Jual Beli)

ABSTRACT

The Land Deed Making Officer has the authority to draw up deeds regarding land which must have special abilities and skills in the land sector so that the deed he makes does not cause problems in the future, especially the deed made can be used as a means of proof if a legal action arises to transfer rights or cancel rights. land word. Problems related to the authenticity of a deed Land Deed Officials involved in land cases in Indonesia, up to a court decisioninkraht namely Decision Number 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. The goal to be achieved from this research is to obtain answers to the problems that the researcher has described in the formulation of the problem, namely to find out and analyze the legal responsibility of the official making the land deed for the criminal act of counterfeiting a sale and purchase deed; as well as knowing and analyzing the Mechanism of Prevention of the Criminal Act of Forgery of Authentic Deeds by Officials making sale and purchase deed.

The type of research used is normative legal research (normative juridical). The nature of this research is descriptive analysis in nature. The types and sources of data in this study are secondary data which are grouped into primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data collection method using document studies or literature studies and data analysis methods using qualitative methods.

The results of this study show the legal responsibility of the official who made the land deed who acted as a criminal act of falsifying the sale and purchase deed in Decision No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt., stated that if the defendant F, SH.MKn and the defendant I R, SH, were each sentenced to imprisonment for two years and eight months, a fine of Rp. 1,000,000,000 each . The deed of sale and purchase and full power of attorney made by the two PPATs are truly inauthentic or contain defects, so that the position of the deed of sale and purchase as an authentic deed can be canceled and the status of the sale and purchase agreement is degraded to an underhanded agreement. Meanwhile, the responsibility of the official making the land deed as a general official for inauthentic sales and purchase deeds, namely administrative responsibility, civil responsibility and criminal responsibility. The prevention mechanism that can be carried out so that the official making the land deed does not commit fraud in carrying out his duties is by supervising the implementation of the position of the official making the land deed.

(Keywords: Accountability, Official Making Land Deeds, Forgery, Sale and Purchase Deed)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN SAMPUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
1. Pertanggungjawaban Hukum.....	11
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	11
3. Tindak Pidana.....	13
4. Pemalsuan.....	14
5. Akta Jual Beli.....	14
F. Kerangka Teori.....	15
1. Teori Pertanggungjawaban.....	15
2. Teori Kepastian Hukum.....	17
G. Metode Penelitian.....	18
1. Metode Pendekatan Penelitian.....	18
2. Spesifikasi Penelitian.....	20
3. Jenis dan Sumber data.....	21

4. Metode pengumpulan data	24
5. Metode analisis data	24
H. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban Hukum.....	27
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	39
C. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Pemalsuan.....	53
D. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang	59
E. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli	65
F. Tinjauan Umum Pemalsuan Surat dan Pencucian Uang Dalam Perspektif Islam	89
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	100
A. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli.....	100
B. Mekanisme Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	137
BAB IV PENUTUP	148
A. Kesimpulan	148
B. Saran.....	149
DAFTAR PUSTAKA	150
LAMPIRAN	158



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sumber dari segala hukum pertanahan Indonesia berasal dari Undang-Undang Dasar Tahun 1945, terdapat dalam Pasal 33 Ayat (3), menyebut bila bumi, air, dan kekayaan alam yang termuat merupakan milik atau kuasa negara, serta dimanfaatkan untuk memakmurkan rakyat. Sesuai landasan itu, memperjelas bahwasanya memakmurkan masyarakat sebagai tujuan utama dalam memanfaatkan fungsi bumi, air maupun ruang angkasa, dan kekayaan alam. Sebagai wujud nyata Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 sehingga lahir UU Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria). Pasal 2 Ayat (1), memperjelas bahwasanya bumi, air maupun ruang angkasa maupun kekayaan alam di tingkat yang paling tinggi dikuasai negara yang merupakan organisasi kekuasaan semua rakyat.

Menurut Boedi Harsono, sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1, memperjelas bila pejabat pembuat akta tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang mendapat wewenang guna membuat akta autentik terkait hak atas tanah maupun hak kepemilikan satuan rumah susun, serta akta pemberian kuasa guna memberikan hak tanggungan. Pejabat umum, yaitu pihak yang dipilih atau atas pengangkatan dari instansi

yang berkewenangan untuk melayani masyarakat umum bidang/aktivitas tertentu.¹

Profesi PPAT merupakan profesi mulia karena memberikan kemanfaatan bagi orang lain. Ajaran agama Islam juga mengenal tentang jual beli pertanahan. Terdapat beberapa surah di dalam Al-Qur'an terkait profesi PPAT, yaitu:

Surah An-Nissa' (4): 29

“Hai orang-orang beriman, jangan kamu makan harta sesama kamu dengan jalan batil, terkecuali perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”

Surah Shaad (38): 24

“...dan sebenarnya mayoritas orang-orang berserikat itu sebagian mereka menganiaya sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman, beramal shaleh...”²

PPAT diklasifikasikan sebagai pejabat umum dan mendapat wewenang dalam pembuatan akta bidang peralihan ataupun pembebanan hak atas tanah, sesuai ketentuan:³

1. Pasal 1 Ayat 4 UU No. 4 Tahun 1996 perihal Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda terkait Tanah, bila PPAT merupakan pejabat umum yang mendapat wewenang guna membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, serta akta untuk memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan sesuai undang-undang.

¹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke Sembilan, Djambatan, Jakarta, hal.72.

² Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, 2017, *Akta Notaris Perbankan Syariah*, PT citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 191.

³ Habib Adjie, 2014, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 91.

2. Pasal 1 Angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, jika PPAT, yaitu pejabat umum yang mendapat wewenang guna membuat akta tanah tertentu.
3. Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 sebagai Perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT merupakan pejabat umum berkewenangan membuat akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu perihal hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun.
4. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bila PPAT berkewenangan membuat akta tanah sebagai tanah autentik terkait perbuatan hukum sesuai Pasal 2 Ayat (2) terkait hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terdapat di wilayah daerah kerja.

Sesuai peraturan di atas, memberi simpulan bila PPAT berkewenangan atau berhak atau berkewenangan membuat akta pejabat pembuat akta tanah, tidak mengisikan blanko/formular akta buatan instansi lainnya. Definisi PPAT sesuai Pasal 1 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016, memperjelas bila PPAT, yakni pejabat umum yang mendapat wewenang membuat akta autentik terkait perbuatan hukum perihal hak atas tanah

maupun hak milik atas satuan rumah susun, kewenangan perbuatan hukum tertentu meliputi pembuatan akta:

1. Jual-beli.
2. Tukar-menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan perusahaan/inbreng.
5. Pembagian hak bersama.
6. Memberikan hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
7. Memberikan hak tanggungan.
8. Memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan.

Akta PPAT diwajibkan membuat sedemikian rupa agar bisa menjadi landasan kuat guna mendaftarkan pemindahan hak maupun pembebanan hak. Sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, mengalihkan tanah maupun benda di atasnya, terlaksana melalui akta pejabat pembuat akta tanah. Pengalihan tanah dari pemilik ke penerima diikuti oleh penyerahan yuridis, yakni penyerahan yang sesuai dengan perundang-undangan, seperti memenuhi persyaratan, terlaksana sesuai ketentuan, mempergunakan dokumen, pembuatan di depan pejabat pembuat akta tanah.⁴

Pendaftaran tanah berperan sebagai prasyarat guna menata maupun mengatur pembentukan, penguasaan, kepemilikan, dan pemakaian/pemanfaatan tanah, termasuk menangani bermacam permasalahan terkait tanah. Pendaftaran tanah ditujukan guna memberi

⁴Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 55-56.

kepastian hak, serta memberi perlindungan hukum kepada pemilik hak dengan pembuktian sertifikat tanah, yang merupakan instrumen untuk menata, menguasai, dan kepemilikan tanah, termasuk sebagai instrumen pengendali dalam memanfaatkan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah, yaitu jaminan yang diperoleh dari negara, serta sebagai instrumen terpenting untuk melindungi pemilik tanah. Pendaftaran tanah sifatnya *rechtkadaster* terdiri atas:

1. Pengukuran, pemetaan maupun pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak;
3. Memberikan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1989 dan PP No. 37 Tahun 1998, sudah memperjelas beberapa perbuatan hukum yang menjadi pertanggungjawaban PPAT, seperti:

1. Terkait kebenaran dari peristiwa yang terdapat di dalam akta, misal terkait jenis perbuatan hukum yang dimaksudkan oleh masing-masing pihak, terkait yang telah dilakukan pembayaran jual-beli, dan sebagainya.
2. terkait objek perbuatan hukum berupa data fisik ataupun data yuridis.
3. terkait identitas penghadap sebagai pihak yang melaksanakan perbuatan hukum.

⁵ J.B. Daliyo dkk, 2001, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta, hal. 80.

Apabila pejabat pembuat akta tanah tidak tahu secara personal terkait keadaan itu, maka pejabat pembuat akta tanah bisa mencari kesaksian dari saksi yang dipersyaratkan dalam membuat akta. Pada Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* yang dialihbahasakan dengan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual-beli merupakan kesepakatan/perjanjian mengikat antara penjual maupun pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk memberikan suatu barang yang disepakati bersama, serta pembeli mengikatkan dirinya guna membayarkan harga barang atas persetujuan bersama.⁶

Jual-beli tanah juga tertuang dalam Pasal 20 Ayat (2), Pasal 28 Ayat (3) maupun Pasal 35 Ayat (3) UU Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menjelaskan bila hak kepemilikan, hak guna bangunan bisa beralih maupun teralihkan. Maksud perbuatan hukum ialah perjanjian pemindahan hak atas tanah, memberi hak baru atas tanah, maka perlu memiliki pembuktian menggunakan akta: pembuatan akta ini harus di hadapan PPAT.

PPAT berkewenangan membuat akta terkait pertanahan, maka perlu berkemampuan maupun bercakapan khusus bidang pertanahan supaya akta yang ia buat tidak mengakiabtkan masalah di masa depan, mengingat akta tersebut akan menjadi alat pembuktian atas perbuatan hukum pengalihan hak ataupun pembatalan hak tanah.⁷ Pentingnya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menerapkan asas kepastian hukum adalah

⁶ Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, hal. 3.

⁷ I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanah", *Jurnal IUS*, Volume IV, Nomor 1, hal. 66.

karena, yakni pejabat umum yang membantu kepala kantor pertanahan selama tahap pensertifikatan, terutama pemisahan hak atas tanah (HAT). Akta PPAT sebagai landasan dalam membuat sertifikat oleh Kantor Pertanahan. Bila tidak mampu menjamin keakuratan akta, tentu bisa menyebabkan kesalahan di dalam sertifikat sehingga fungsi sertifikat sebagai bukti kepemilikan pun lenyap.⁸

Membuat akta autentik perlu berdasar pada unsur yang tertera dalam Pasal 1868 KUHPerdara, seperti:⁹

1. pembuatan akta di hadapan pejabat umum;
2. pembuatan akta harus berbentuk sesuai perundang-undangan;
3. Pejabat umum selaku pihak yang membuat akta wajib berkewenangan membuat akta, baik wewenang sesuai wilayah kerja atau ketika waktu membuat akta itu.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang tertera di dalam akta tidak menyebabkan sah atau tidaknya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis, yang berguna sebagai alat pembuktian di masa depan, mengingat perjanjian perlu sesuai persyaratan sahnya perjanjian atau sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. Akta PPAT mengenai penyerahan secara yuridis (*levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).

Problematika terkait pertanahan tetap terdapat atau memunculkan dinamika. Di masing-masing wilayah Indonesia pun tentunya mempunyai

⁸ Yunianto Wahyu Sadewa & Jawade Hafidz, 2017, "Peran PPAT dalam Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial", *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 2, hal. 159.

⁹ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hal. 79.

problematika pertanahan yang berlainan antardaerahnya. Kondisi ini makin jelas dan sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman maupun perspektif masyarakat Indonesia terhadap tanah. Kebanyakan masyarakat mengasumsikan tanah sebagai sarana tempat tinggal, serta sebagai media untuk memberikan penghidupan sehingga tanah berfungsi amat vital. Unsur esensial pembentukan negara, tanah berperan utama bagi kehidupan dan untuk menghidupi suatu bangsa pendukung negara, terlebih dengan cora agraris berdominasi: pemanfaatan tanah ialah suatu persyaratan mutlak.¹⁰

Permasalahan terkait dengan autentisitas suatu akta PPAT yang terjerat kasus pertanahan di Indonesia sampai pada putusan pengadilan *inkraht* yaitu Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. Sesuai putusan itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. membuktikan diri secara sah dan menyakinkan bersalah karena bertindak pidana secara bersama-sama dengan memalsukan surat autentik dan pencucian uang. Pejabat Pembuat Akta Tanah F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. diputuskan untuk menjalani pidana penjara selama dua tahun delapan bulan dengan denda Rp1.000.000.000. Namun, bila tidak membayarkan denda, maka bisa menggantinya dengan pidana penjara masing-masing satu bulan penjara. Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. tersebut telah memalsukan 6 (enam) Sertifikat Hak Milik atas nama Nyonya Almh C I M.

¹⁰ Arie Sukanti Hutagalung & Markus Gunawan, 2009, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 1.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli?
2. Bagaimana Mekanisme Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Mekanisme Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis
 - a. Mampu memberi pengetahuan bagi peneliti, terkhusus ilmu hukum kasus pemalsuan akta Jual Beli oleh oknum PPAT.
 - b. Diharapkan bisa menyumbang secara pemikiran bagi ilmu pengetahuan umum, secara umum, sedangkan secara khusus bagi bidang kenotariatan.
 - c. Studi ini bisa memberi referensi bagi kepentingan yang bersifat akademis.
2. Manfaat secara Praktis
 - a. Peneliti mampu memberi pengetahuan yang terperinci terkait hukum kenotariatan sehingga bisa dijadikan acuan bidang kenotariatan, terkhusus perihal pemalsuan akta Jual Beli oleh oknum PPAT.
 - b. Studi ini berguna bagi segala pihak, terutama demi memberi pengetahuan bidang hukum dan menjadi rujukan oleh PPAT selama melaksanakan tugasnya supaya tetap hati-hati.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual, yakni kerangka yang menjabarkan konsep khusus satu ke konsep khusus lainnya, sebagai arti yang terkait dengan istilah yang hendak diketahui maupun hendak diteliti. Kerangka konseptual yang hendak peneliti gunakan dalam studi ini, yaitu:

1. Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban berakar dari kata tanggung jawab yang mengandung arti sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatu.¹¹ Konsepsi pertanggungjawaban hukum terkait dengan tanggung jawab secara hukum terhadap tindakan yang individu atau sekelompok individu lakukan, yang berlawanan dengan perundang-undangan. Sesuai teori hukum umum, masing-masing pihak, termasuk pemerintah, harus bertanggung jawab terhadap tindakan, baik akibat kesalahan atau tanpa kesalahan. Sesuai teori itu, muncul pertanggungjawaban hukum berupa pertanggungjawaban pidana, perdata ataupun administrasi.¹²

Prinsip tanggung jawab pidana tertera pada Pasal 2 KUHP, bila “ketentuan pidana dalam undang-undang Indonesia diaplikasikan ke tiap pihak yang melaksanakan tindak pidana di Indonesia”. W.P.J. Pompe memaparkan bahwasanya hukum pidana, yaitu seluruh peraturan hukum sebagai penentu tindakan yang sepatutnya dipidana dan pidana apa yang sepatutnya dikenakan.¹³

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT ialah pejabat umum yang berkedudukan maupun berperan penting bagi kehidupan bangsa ataupun negara, mengingat PPAT mendapat wewenang dari negara untuk membuatkan akta terkait

¹¹ Hasbullah F. S., 2013, *Direksi Perseroan Terbatas Serta Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 252.

¹² Munir Fuady, 2009, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Refika Aditama, Bandung, hal. 147.

¹³ Bambang Poernomo, 1983, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 24.

peralihan hak atas tanah. Boedi Harsono mendefinisikan pejabat umum, sebagai seseorang yang mendapatkan tugas maupun wewenang dari negara guna menyediakan layanan kepada umum bidang tertentu. Sri Winarsi memaparkan bahwasanya pejabat umum berkarakter yuridis, yakni acap berada di kerangka hukum publik. Sifat itu bisa terlihat melalui pengangkatan, pemberhentian maupun wewenang PPAT.¹⁴

Landasan hukum mengenai PPAT yang diberlakukan saat ini, yaitu PP No. 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Definisi PPAT, sesuai Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, menetapkan bila PPAT merupakan pejabat umum yang mendapat kewenangan guna membuat akta autentik terkait perbuatan hukum perihal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Wewenang perbuatan hukum tertentu terdiri atas pembuatan akta:

- a. Jual beli.
- b. Tukar menukar.
- c. Hibah.
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan/inbreng.
- e. Membagi hak bersama.
- f. Memberikan hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.

¹⁴ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, hal. 62.

- g. Memberikan hak tanggungan.
- h. Memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan.

3. Tindak Pidana

Tindak pidana berakar dari istilah hukum pidana Belanda: *strafbaar feit*. *Strafbaar feit* terbagi atas *straf*, *baar*, dan *feit*. *Straf* dialihbahasakan sebagai pidana dan hukum. *Baar* dialihbahasakan sebagai *dapat/boleh*. *Feit* dialihbahasakan sebagai *tindak*, *peristiwa*, *pelanggaran* maupun *perbuatan*.¹⁵ Tindak pidana, yaitu definisi mendasar bagi hukum pidana (yuridis normatif). Kejahatan dapat dimengerti secara yuridis atau kriminologis atau sebagai tindakan yang diwujudkan secara *in abstracto* dalam peraturan pidana.¹⁶

Moeljatno memaparkan bahwasanya perbuatan pidana merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan hukum. Larangan itu diikuti oleh sanksi/ancaman berupa pidana tertentu kepada pelanggar.¹⁷ Wirjono Prodjodikoro memaparkan bahwasanya tindak pidana, yaitu pelanggaran norma yang terbagi atas hukum perdata, hukum ketatanegaraan maupun hukum tata usaha pemerintah atas pembentukan undang-undang untuk menjadi hukuman pidana. Vos memaparkan bahwasanya tindak pidana, yakni kelakuan

¹⁵ Adami Chazawi, 2007, *Pelajaran Hukum Pidana I*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal. 69.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal. 10.

¹⁷ Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, 2014, *Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, hal. 35.

seseorang atau sekelompok orang yang terancam sanksi pidana/aturan undang-undang.¹⁸

4. Pemalsuan

Pemalsuan berakar kata dari palsu atau tiruan. Pemalsuan pun masih berasal dari sumber yang serupa dengan arti sebagai proses, cara, tindakan untuk memalsukan. Palsu memperjelas bila suatu barang bukanlah barang yang asli. Pemalsuan merupakan proses untuk membuat barang palsu. Atas dasar itulah, pemalsuan memerlukan keberadaan pelaku, barang yang dipalsukan, dan tujuan memalsukan.¹⁹ Pemalsuan merupakan kejahatan yang memuat sistem ketidakbenaran atau palsu terhadap objek dengan segala sesuatu yang terlihat dari luar seakan-akan benar, kendati sesungguhnya berlawanan dengan yang sesungguhnya.²⁰

5. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli merupakan salah satu akta pengalihan hak atas tanah yang di buat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Jual Beli juga merupakan akta autentik, yaitu pembuatan akta di depan pejabat berwenang sesuai undang-undang. Akta autentik, yaitu alat pembuktian yang sempurna dan mengikat. Mengikat mengandung arti adalah segala sesuatu yang terdapat di dalam akta merupakan segala

¹⁸ Tri Andrisman, 2009, *Hukum Pidana, Asas-Asas dan Dasar Aturan Umum Hukum Pidana Indonesia*, Universitas Lampung, 2009, hal. 70.

¹⁹ Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 817.

²⁰ Ismu Gunadi dkk, 2011, *Cepat Mudah Memahami Hukum Pidana*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 89.

hal yang tenat selagi tidak bisa membuktikan ketidakbenaran pada akta. Sempurna, yaitu akta autentik sudah memberi bukti secara perinci danpa dukungan dari alat bukti lainnya. Contoh: akta jual beli tanah.²¹

F. Kerangka Teori

1. Teori Pertanggungjawaban

Teori pertanggungjawaban, sesuai pemaparan Hans Kelsen, yakni terkait konsepsi kewajiban hukum sebagai konsep pertanggungjawaban hukum. Seseorang akan mempertanggungjawabkan diri secara hukum terhadap tindakan atau bila ia bertanggung jawab secara hukum, subjek tersebut mengemban tanggung jawab atas sanksi terkait tindakan yang bertentangan tersebut.²² Pada dasarnya, tanggung jawab hukum bisa dipahami sebagai kondisi wajib menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung bermacam segala sesuatu, bila terdapat segala sesuatu, dapat dilakukan penutupan, penjatuhan status bersalah, dan lain-lain berdasar peraturan. Tanggungjawab hukum, yaitu kesadaran seseorang terhadap perilaku atau tindakan yang tersengaja atau tidak.

Hans Kelsen, sesuai teori mengenai pertanggungjawaban hukum, memperjelas bila seseorang akan mengemban tanggung jawab

²¹ Sulhan, dkk, 2018, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 27.

²² Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81.

secara hukum terhadap tindakan atau bila ia bertanggung jawab hukum, maka subjek mempertanggungjawabkan diri terhadap sanksi terkait perbuatan yang bertentangan.²³ Hans Kelsen memperjelas bila tanggung jawab terbagi atas:²⁴

- a. Tanggung jawab perseorangan, yakni seseorang yang mempertanggungjawabkan diri terhadap pelanggaran yang ia lakukan;
- b. Tanggung jawab kolektif, yakni seseorang bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang orang lain lakukan;
- c. Tanggung jawab kesalahan, yaitu seseorang yang mempertanggungjawabkan pelanggaran yang ia lakukan akibat kesengajaan, serta dengan maksud memunculkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak, yaitu seseorang mempertanggungjawabkan pelanggaran yang ia lakukan akibat ketidaksengajaan dan tidak ia perkirakan.

Teori ini berguna menangani permasalahan berbentuk tanggung jawab hukum PPAT terhadap tindak pidana pemalsuan akta autentik berisikan keterangan palsu. Teori ini bermaksud guna memberi pertanggungjawaban ke pejabat pembuat akta tanah apabila berhadapan dengan kasus seperti ini. Teori pertanggungjawaban ini peneliti inginkan mampu dijadikan media analisis terhadap

²³ Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Raja Grafindo Persada, Bandung, hal. 91.

²⁴ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Mutaqien*, Nuansa & Nusamedia, Bandung, hal. 140.

pertanggungjawaban perihal pemalsuan akta autentik akibat bersinggungan dengan kepentingan bermacam pihak, serta bisa menjawab segala keresahan masyarakat.

2. Teori Kepastian Hukum

Pendapat para ahli yang digunakan penulis untuk dijadikan dasar berfikir dan referensi yaitu teori yang dikemukakan Gustav Radbruch yaitu beliau mengatakan bahwasannya asas kepastian hukum, yaitu segala hal yang substansial: hukum wajib positif, terlaksana dan mematuhi.²⁵ Gustav Radbruch turut menyampaikan bilamana asas kepastian hukum terdapat bermacam faktor, antara lain:

1. Faktor berwujud undang-undang yang sifatnya positif (*gesetzliches Recht*).
2. Beracuan ke fakta (*tatsachen*).
3. Fakta kejadian harus disampaikan atau diperinci agar tidak mengakibatkan kesalahan ketika dipahami dan dilaksanakan.
4. Fakta hukum positif menjadi tidak mudah diubah.²⁶

Faktor-faktor di atas pastinya erat kaitan dengan asas hukum bila meninjaunya dan memahaminya secara saksama. Keempat faktor itu terdapat hubungan. Poin pertama bersifat positif, yaitu sesudah mencermati segala hal pada undang-undang sehingga perlu berlandaskan ke peristiwa atau bukan sekadar terhenti ke poin itu, melainkan berhubungan ke poin berikutnya. Sesudah menemukan

²⁵ O.Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal. 33-34.

²⁶ *Ibid*, hal. 292-293.

fakta, maka perlu menjelaskan atau menguraikannya secara ekstensif sehingga hukum positif itu tidak bisa berubah.

Dalam menjalani kehidupan, masyarakat membutuhkan kepastian hukum di bidang penyedia jasa layanan publik, yang kini kian mengalami perkembangan sesuai peningkatan kebutuhan masyarakat terkait layanan publik.²⁷ Teori ini berguna agar bisa menangani permasalahan berbentuk kepastian hukum dari akta jual beli, tetapi PPAT tersebut menjalankan tindak pidana pemalsuan akta autentik yang berisikan keterangan palsu dari penghadap. Teori ini bermaksud guna memberi kepastian terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila berhadapan dengan kasus seperti ini. Teori kepastian hukum ini dapat dijadikan analisis terhadap kepastian hukum perihal pemalsuan akta autentik akibat bersinggungan dengan bermacam kepentingan.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian ini mempergunakan metode pendekatan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data

²⁷ Selly Masdalia Pertiwi, 2017, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Berakibat Batal Demi Hukum Pada Saat Berakhir Masa Jabatannya", *Acta Comitas*, Tanpa Volume, Tanpa Nomor, hal. 247.

sekunder.²⁸ Dengan menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus).²⁹ Peneliti akan menganalisis masalah hukum yang diperoleh melalui literatur ataupun undang-undang.³⁰

Studi ini tergolong sebagai cakupan kajian yang menjabarkan, menelaah, dan menguraikan maupun menganalisis teori hukum yang sifatnya umum maupun aturan undang-undang mengenai pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap pemalsuan akta autentik (studi kasus Putusan PN Jakarta Barat No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt). Melalui studi ini, peneliti mempergunakan teori kepastian hukum dan teori pertanggungjawaban, serta KUHPerdara, KUHPidana, UU Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Atas dasar itulah, studi ini memberi penekanan pada sumber bahan sumber berupa peraturan ataupun teori hukum, serta putusan pengadilan, selain memahami kaidah hukum. Dengan begitu, menemukan asas hukum berupa dogma ataupun doktrin hukum yang sifatnya teoretis ilmiah

²⁸ Bambang Sunggono, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

²⁹ Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, 2011, *Metode Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 23.

³⁰ *Ibid.*, hal. 37-38.

dan berguna untuk meneliti masalah, serta menjawab pertanyaan berdasar pada pokok masalah dalam studi ini.³¹

2. Spesifikasi Penelitian

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Peneliti mempergunakan penelitian yuridis normatif dengan dukungan data sekunder. Pendekatan yuridis normatif (doktriner) yaitu pendekatan dengan mempergunakan kepustakaan atau studi dokumen dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan.³²

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan 2 macam pendekatan yaitu Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Pendekatan perundang-undangan yang dipakai dalam penulisan hukum ini dimaksudkan untuk memahami sekaligus menganalisis secara komprehensif hirarki peraturan perundang-undangan dan asas-asas dalam peraturan perundangundangan. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) yang di pakai

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

³² Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, hal.101.

dalam penelitian ini memiliki maksud bahwa pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus yang terkait dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus tersebut merupakan kasus yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap atau *inkracht*.³³

Kajian ini tergolong kajian yang menjabarkan, menguraikan, dan menelaah maupun menganalisis teori yang sifatnya umum, serta undang-undang terkait permasalahan pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap pemalsuan akta autentik (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt): Bagaimanakah Pertanggungjawaban Hukum PPAT Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli?; Bagaimana Mekanisme Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?.

3. Jenis dan Sumber data

Peneliti menggunakan sumber data sekunder, sebagai data yang didapat, lalu peneliti kumpulkan melalui sumber yang sudah tersedia. Data sekunder juga diartikan sebagai informasi yang sudah tersedia.³⁴ Penelitian ini menggunakan data sekunder karena bahan yang akan diteliti adalah dokumen-dokumen hukum. Selanjutnya, data sekunder yang dipergunakan akan peneliti bagi menjadi bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.

³³ Johni Ibrahim, 2007, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. III, Bayumedia Publishing, Malang, hal. 311.

³⁴ M. Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 87.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁵ Bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat terdiri dari:

- 1) Peraturan dasar, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
- 5) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- 6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

³⁵ *Ibid.*, hal. 181.

Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 10) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.

b. Bahan Hukum Sekunder

Berwujud publikasi perihal hukum yang bukan dokumen resmi. Bahan hukum sekunder ialah penunjang data yang hendak peneliti gunakan dalam studi ini, yakni buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum yang memiliki korelasi untuk mendukung penelitian ini.³⁶ Bahan literatur hukum yang di gunakan penulis yaitu berupa buku mengenai hukum perdata, hukum acara perdata, kenotariatan, PPAT, jurnal penelitian hukum, laporan hukum, media cetak. Manfaat bahan hukum sekunder bagi peneliti yaitu memberikan petunjuk ke arah mana peneliti melangkah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang menyediakan acuan atau sebagai petunjuk dari bahan hukum primer maupun sekunder, berupa

³⁶*Ibid.*, hal. 195-196.

kamus umum, kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, serta kamus bahasa Inggris.³⁷

4. Metode pengumpulan data

Pengumpulan data mempergunakan studi dokumen atau studi pustaka. Studi dokumen, yaitu alat untuk mengumpulkan bahan hukum melalui bahan hukum tertulis memanfaatkan *content analysis* yang bermanfaat memperoleh landasan teori dengan menganalisis atau mempelajari buku-buku, peraturan undang-undang, dokumen, laporan atau hasil penelitian lain terkait permasalahan.³⁸ Dalam penelitian ini, penulis mengkaji dan mempelajari buku-buku mengenai hukum perdata, hukum acara perdata, kenotariatan, PPAT.

5. Metode analisis data

Melalui studi ini, peneliti mempergunakan metode kualitatif. Metode kualitatif, yaitu prosedur analisis yang memperlihatkan realitas di lapangan yang digabungkan dengan data sekunder.³⁹ Kemudian, yang dimaksud dengan alur berpikir deduktif adalah cara berpikir dimana ditarik simpulan yang sifatnya general dari bermacam kasus yang sifatnya individual. Pemahaman secara deduktif diawali melalui penyampaian pernyataan yang bercakupan khas dan terbatas dalam penyusunan argumentasi yang diakhiri oleh pernyataan bersifat

³⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 14-15.

³⁸ M. Iqbal Hasan, *Op.Cit.*, hal. 142.

³⁹ *Ibid.*, hal. 148.

umum.⁴⁰ Kajian ini mempergunakan metode kualitatif dengan alur berpikir deduktif karena dalam membahas penelitian ini, peneliti menganalisis pokok permasalahan berdasarkan data yang diperoleh untuk diselesaikan secara kualitatif.

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil kajian dijabarkan, serta dimaksudkan guna mengarahkan pembaca ke inti isi yang dihendaki sehingga sistematika penulisan ini berisikan perihal perincian masing-masing bab. Agar bisa memberi gambaran perihal isi tesis, peneliti membuat sistematika penulisan meliputi:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi informasi yang sifatnya umum dan tersusun secara sistematis, seperti latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan pelaksanaan kajian, dan manfaat. Atas dasar itulah, perlu menguraikan kerangka pemikiran dan metode penelitian, jadwal, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menjabarkan perihal tinjauan umum, yang memuat tinjauan umum perihal pertanggungjawaban pidana, tinjauan umum perihal pejabat pembuat akta tanah, tinjauan umum perihal pemalsuan, tinjauan umum perihal pencucian

⁴⁰ Jujun S. Suriasumantri, 2005, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 48.

uang, tinjauan umum perihal akta jual beli, tinjauan umum perihal pemalsuan dan pencucian uang menurut hukum Islam.

BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Memaparkan perihal hasil, pembahasan dan hasil dari data-data berdasar pada uraian di bab pendahuluan, lalu menganalisisnya secara langsung. Analisis dimaksudkan guna memberi jawaban atas rumusan permasalahan, yakni perihal tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap tindakan memalsukan akta jual beli dan mekanisme pencegahan tindak pidana pemalsuan akta jual beli.

BAB IV PENUTUP

Bagian akhir memuat konklusi yang ditarik melalui rumusan masalah sebagai jawaban dari permasalahan setelah dibahas dan saran-saran sebagai rekomendasi dari hasil studi yang bermanfaat kepada pihak terkait.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban Hukum

1. Pengertian Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pertanggungjawaban merupakan keharusan untuk menanggung bermacam hal jika terjadi segala sesuatu, yang bisa dituntut, disalahkan, dan masuk ke jalur perkara. Sesuai kamus hukum, pertanggungjawaban merupakan keharusan bagi seseorang guna menjalankan segala sesuatu yang diharuskan ke dirinya.⁴¹ Secara etimologis, pertanggungjawaban hukum atau *liability* seringkali dipertukarkan dengan *responsibility*. Dalam Black Law Dictionary, terminologi *liability* terdapat pemaknaan yang luas.

Legal liability didefinisikan sebagai *a liability which courts recognizw and enforce as between parties*. *Liability* ialah konsepsi terkait hukum yang meluas, serta mengarah ke seluruh karakteristik risiko atau pertanggungjawaban, yang tentunya bergantung atau mungkin terdiri atas seluruh karakter hak maupun kewajiban secara aktual/potensial, meliputi kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau

⁴¹ Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 26.

keadaan yang melahirkan tugas atau menjalankan perundang-undangan secara segera atau untuk masa mendatang.⁴²

Responsibility mengandung arti sebagai segala sesuatu yang bisa memunculkan pertanggungjawaban terhadap kewajiban, serta tergolong sebagai putusan, keterampilan, dan kemampuan, seperti bertanggungjawab atas perundang-undangan yang terlaksana. Sesuai definisi maupun pemanfaatan secara praktis, liability mengarah ke pertanggungjawaban hukum, kemudian *responsibility* mengarah pada pertanggungjawaban politik.⁴³ Konsep tanggung jawab hukum berhubungan dengan konsep kewajiban hukum, bila individu akan mempertanggungjawabkan diri secara hukum terhadap perbuatan tertentu atau ia bertanggung jawab secara hukum atas tindakan atau sanksi yang muncul akibat tindakan yang berlawanan dengan undang-undang.

Tanggung jawab hukum bisa terbagi sesuai tanggung jawab perseorangan maupun kolektif. Tanggung jawab perseorangan, yakni pertanggungjawaban seseorang terhadap tindakan yang berlawanan dengan peraturan, sedangkan tanggung jawab kolektif ialah tanggung jawab seseorang terhadap pelanggaran yang dilaksanakan pihak lain.⁴⁴

⁴² Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 55.

⁴³ Ridwan H.R, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, hal. 249-250.

⁴⁴ Titik Triwulan dan Shinta, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 48.

2. Pengertian Pertanggungjawaban Pidana

Bahasan mengenai pertanggungjawaban Pidana tidak bisa lepas dari pengertian tindak pidana itu sendiri. Dimana seseorang yang melakukan perbuatan pidana harus mempertanggung jawabkan perbuatannya itu sesuai dengan hukum pidana yang ada. Dalam hukum pidana itu sendiri terdapat asas pertanggungjawaban pidana, yaitu asas yang mengatur mengenai seseorang tidak bisa dipidana tanpa adanya suatu kesalahan. Terdapat dua persyaratan yang pantas untuk dimiliki agar bisa menjatuhkan pidana ke seseorang, yakni adanya tindakan lahiriah yang dilarang/perbuatan pidana maupun sikap batin jahat/tercela.⁴⁵

Sesuai bahasa asing, pertanggungjawaban pidana dikenal "*Toereken-Baarheid*" *Criminal Responsibility*. *Criminal liability* ialah tanggung jawab pidana dimaksudkan guna memastikan apakah tersangka/terdakwa dipertanggungjawabkan terhadap tindak pidana. Merujuk ke bahasa Indonesia, pertanggungjawaban mengandung pemahaman, yaitu bisa menjawab jika ditanyai terkait tindakan yang sudah dilaksanakan. Artinya, bisa meminta penjelasan dari seseorang yang bertanggung jawab, terutama mengenai perilaku dan wajib memberi jawaban atas pertanyaan perihal perilakunya. Pertanggungjawaban mengandung arti, yaitu seseorang yang harus patuh dan berkenan untuk menjelaskan segala tindakannya. Jawaban

⁴⁵ Mahrus Ali, 2015, *Dasar-dasar Hukum pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 155-156.

tersebut harus diberikan kepada siapapun baik kepada dirinya sendiri, masyarakat, maupun kepada Tuhannya.⁴⁶

Pertanggungjawaban pidana adalah tanggung jawab seseorang atas tindak pidana yang ia lakukan. Terjadinya pertanggungjawaban pidana karena adanya tindak pidana. Pertanggungjawaban pidana sebenarnya, yaitu sistematisa hasil rancangan hukum pidana untuk merespons pelanggaran terhadap “kesepakatan menolak” suatu tindakan tertentu.⁴⁷

Roeslan Saleh mendefinisikan pertanggungjawaban pidana merupakan meneruskan celaan objektif ke tindakan pidana, serta secara subjektif dimaksudkan untuk bisa dipidana akibat tindakannya itu. Tujuan celaan objektif, yakni tindakan individu merupakan tindakan terlarang. Parameternya, yakni tindakan itu bertentangan dengan hukum formal ataupun materiel. Celaan subjektif mengarah ke seseorang yang bertindak atau berbuat yang terlarang. Kendati tindakan terlarang sudah seseorang lakukan, bila ia tidak bisa dicela akibat dirinya tidak ada kesalahan, berarti tidak ada tanggung jawab berupa ppidanaan.⁴⁸

Khusus celaan objektif maupun subjektif, Sudarto memperjelas bila ppidanaan pada diri individu tidak cukup jika ia sudah bertindak melawan hukum (celaan objektif). Dengan begitu, kendati tindakan itu

⁴⁶ K. bertens, 1999, *Etika*, Gramedia ustaka Utama, Jakarta, hal. 125.

⁴⁷ Chairul Huda, 2006, *Dari Tiada Pidana tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, Kencana, Cet.Kedua, Jakarta, hal. 70.

⁴⁸ Roeslan Saleh dalam Hanafi Amrani dan Mahrus Ali, 2015, *Sistem Pertanggungjawaban pidana Perkembangan dan Penerapan*, PT Rajawali Press, Jakarta, hal. 21.

sudah sesuai rumusan delik perundang-undangan, tetapi belum sesuai persyaratan penjatuhan pidana. Pidanaan masih harus ada persyaratan untuk penjatuhan pidana, yaitu orang yang menjalankan tindakan tersebut memiliki kesalahan dan bersalah (celaan subjektif). Pihak itu wajib mempertanggungjawabkan tindakannya atau bila melihat dari tindakannya, tindakannya baru bisa dipertanggungjawabkan ke orang itu.⁴⁹

Secara perinci, Sudarto memperjelas bahwasanya individu mempunyai aspek tanggung jawab secara pidana. Artinya, pemindaahan dirinya ada bermacam persyaratan, seperti:⁵⁰

- a. tindak pidana oleh pembuat;
- b. unsur kesalahan: sengaja atau alpa;
- c. pembuat yang bersedia untuk bertanggung jawab;
- d. tanpa adanya alasan pemaaf.

Setiap orang ketika dimintai pertanggung jawaban dalam hukum pidana tidak hanya ketika dijatuhkannya pidana, akan tetapi perlu memperjelas bila seorang tersebut dimintai pertanggungjawaban atas tindakan yang dibuatnya. Pertanggungjawaban harus melihat kondisi pembuat pidana ketika bertindak pidana. Dengan begitu, mengaitkan kondisi pembuat pidana ketika bertindak pidana, kemudian mengaitkan antara pembuat pidana dengan tindakan maupun sanksi yang layak diberikan. Pertanggungjawaban pidana berkaitan dengan

⁴⁹ Sudarto dalam Hanafi Amrani dan Mahrus Ali, 2015, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana Perkembangan dan Penerapan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 22.

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 23.

kondisi yang merupakan persyaratan adanya penjatuhan sanksi pidana dan konsekuensi hukum.⁵¹

3. Prinsip-Prinsip Pertanggungjawaban dalam Hukum Perdata

Tanggung jawab sesuai hukum perdata merupakan pertanggungjawaban individu kepada tindakan yang bertentangan dengan peraturan. Tindakan yang bertentangan dengan peraturan/hukum mempunyai cakupan luas dibanding perbuatan pidana. Bahwa tindakan melawan hukum bukan sekadar meliputi tindakan yang melawan perundang-undangan, melainkan bila tindakan itu berlawanan dengan peraturan lain, bahkan ketentuan hukum tidak tertulis. Peraturan undang-undang dari tindakan melawan hukum bermaksud sebagai upaya perlindungan dan memberi ganti rugi ke pihak yang merugi.⁵²

Tindakan yang bertentangan dengan hukum bukan sekadar tidak sesuai atau melawan peraturan perundang-undangan, melainkan bertindak atau tidak bertindak yang melanggar hak pihak lain, yang bertentangan dengan norma susila atau sifat hati-hati, kepantasan dalam ingar-bingar masyarakat. Tindakan yang bertentangan dengan hukum pun dipahami sebagai sekumpulan prinsip hukum dengan maksud mengontrol atau mengatur perilaku yang berisiko, guna bertanggung jawab terhadap kerugian yang muncul dari interaksi sosial, serta guna memfasilitasi ganti rugi ke korban.

⁵¹ Chairul Huda, *Op.Cit.*, hal. 66.

⁵² Komariah, 2001, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, hal. 12.

4. Kesalahan dalam Pertanggungjawaban Pidana

Kesalahan ialah unsur mendasar, selain sifat melawan hukum dari perbuatan, serta wajib memenuhinya supaya subjek hukum bisa mendapatkan sanksi pidana. Sudarto menyampaikan bila penjatuhan pidana kepada seseorang tidak cukup bila orang itu sudah bertindak melawan hukum. Dengan begitu, kendati tindakannya sesuai rumusan delik perundang-undangan, tetapi perihal itu belum sesuai persyaratan untuk memberikan sanksi pidana. Dalam penjatuhan pidana, harus ada persyaratan, yaitu bila pihak terkait memiliki kesalahan/bersalah (*subjective guild*). Artinya, seseorang itu perlu bertanggung jawab terhadap tindakannya atau bila melihat dari sudut tindakannya, maka baru bisa meminta tanggung jawab dari pihak/orang tersebut. Dengan begitu, akan memperlakukan asas tiada pidana tanpa kesalahan. Bahwa culpa berarti luas, termasuk kesengajaan.⁵³

Kesalahan ialah bisa dicelanya pembuat tindak pidana sebab terlihat melalui segi masyarakat sesungguhnya bisa bertindak lainnya bila tidak berkeinginan untuk melakukan perbuatan tersebut.⁵⁴ Orang bisa disebut memiliki kesalahan bila pada waktu bertindak pidana, bila melihatnya dari segi masyarakat bisa dicela, yakni kenapa bertindak yang memicu kerugian terhadap masyarakat kendati bisa tahu makna

⁵³ Sudarto, 1983, *Hukum dan Perkembangan Masyarakat*, Sinar Baru, Bandung, hal. 85.

⁵⁴ Roeslan Saleh dalam Mahrus Ali, *Op.Cit.*, hal. 157.

dari tindakan itu, serta akibatnya wajib menghindar dari perbuatan tersebut.⁵⁵

Definisi kesalahan secara psikologis yang menitikberatkan ke kesalahan batin (*psychis*) dari pembuat dan korelasinya dengan kondisi batin itu terhadap tindakan, maka pembuatnya bisa dipertanggungjawabkan atas tindakannya. Tidak menyertakan sesuatu akibat memunculkan permasalahan dalam praktik hukum yang terpicu oleh unsur secara sengaja atau akibat kealpaan sesuai rumusan tindak pidana.⁵⁶ Sejauh ini, sesuai pemberlakuan KUHP, tindak pidana pelanggaran tidak berisikan unsur sengaja atau akibat kealpaan. Atas dasar itulah, praktik hukum cenderung disertai oleh pertanyaan, apakah tidak merumuskan unsur dengan sengaja atau alpa dalam tindakan pelanggaran, mengakibatkan pembuat tetap terancam pidana kendati tidak terdapat satu dari dua bentuk kesalahan itu. Permasalahan ini muncul dan mengakibatkan keragu-raguan terhadap kemampuan teori kesalahan psikologis guna memperjelas kesalahan.⁵⁷

Kesalahan merupakan landasan dari pertanggungjawaban. Kesalahan adalah kondisi jiwa dari pembuatnya ataupun hubungan batin pembuat dengan tindakannya. Terdapat kesalahan pada diri individu sehingga ia bisa dicela. Terkait kondisi jiwa dari seseorang yang bertindak, yaitu segala hal yang umum dikenal sebagai

⁵⁵ Molejatno dalam Mahrus Ali, 2012, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, hal. 157.

⁵⁶ Tongat dalam Mahrus Ali, 2012, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, hal. 158.

⁵⁷ Chairul Huda, *Op.cit.*, hal. 73.

kemampuan untuk mempertanggungjawabkan. Kemudian, hubungan batin antara pembuat dan perbuatan tersebut ialah kesengajaan, alpa, dan alasan pemaaf. Atas dasar itulah, sebagai penentu kesalahan subjek hukum, maka perlu ada bermacam unsur, seperti:

- a. Terdapat kemampuan untuk mempertanggungjawabkan diri kepada si pembuat,
- b. Hubungan batin pembuat dan tindakannya berwujud kesengajaan dan alpa.
- c. Tidak terdapat alasan untuk menghapus kesalahan atau tidak adanya alasan pemberian maaf.⁵⁸

Tiga unsur tersebut menjadi kesatuan yang terkait satu sama lain.

5. Kemampuan Bertanggungjawab

Mampu untuk mempertanggungjawabkan diri bisa dipahami sebagai keadaan batin yang normal, mengingat manusia mampu membedakan segala sesuatu yang baik maupun buruk. Artinya, seseorang bisa memahami sifat melawan hukum atau pemahaman tersebut bisa menjadi penentu atas keinginannya. Dengan begitu, setidaknya terdapat dua faktor penentu seseorang untuk mempertanggungjawabkan diri, yakni faktor akal maupun keinginan. Akal, yakni membedakan perbuatan yang diizinkan dan yang tidak diizinkan. Kemudian, keinginan merupakan penyesuaian perilaku

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 91.

dengan keinsafan terhadap segala hal yang diizinkan, serta tidak diizinkan.⁵⁹

Batin yang normal atau sehat ditetapkan oleh akal pembuat. Akal bisa membedakan tindakan yang diizinkan dan tidak diizinkan. Kemampuan pembuat dalam membedakan tindakan yang diizinkan/tidak diizinkan, mengakibatkan pihak terkait bisa bertanggung jawab terhadap hukum pidana, terutama sewaktu menjalankan tindak pidana. Bisa mempertanggungjawabkan sebab akal pembuat sehat dan bisa mengarahkan keinginannya untuk beradaptasi dengan segala sesuatu yang hukum tentukan. Paling tidak bisa berbiat berdasar pada ketentuan hukum.⁶⁰

Bisa mempertanggungjawabkan diri, maskdunya pembuat sesuai dengan persyaratan tanggung jawab. Karena ada prinsip tidak ada pertanggungjawaban pidana dalam kesalahan, pembuat bisa mempertanggungjawabkan diri bila ada kesalahan. Kondisi batin pembuat yang normal atau akal miliknya bisa membedakan tindakan yang diizinkan/tidak diizinkan atau bisa bertanggung jawab, yaitu segala hal yang ada di luar definsi kesalahan. Bisa mempertanggungjawabkan diri, yaitu persyaratan bila terdapat kesalahan, maka bukan menjadi bagian dari kesalahan tersebut. Atas dasar itulah, subjek hukum, terutama seseorang yang bisa bertanggung

⁵⁹ M.Abdul Kholiq dalam Mahrus Ali, 2012, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, hal. 171.

⁶⁰ Chairul Huda, *Op.cit.*, hal. 89.

jawab, yaitu unsur tanggung jawab pidana sebagai persyaratan kesalahan.⁶¹

Tidak bisa mempertanggungjawabkan sehingga menyebabkan tidak bisa mendapatkan sanksi pidana. Dengan begitu, sewaktu ditemukan tanda seseorang tidak bisa mempertanggungjawabkan diri, serta akibatnya diasumsikan tidak bisa bertanggung jawab di dalam hukum pidana, proses tanggung jawab pidana akan terhenti. Seseorang sekadar mendapatkan tindakan kendati tidak bisa mendapatkan sanksi pidana. Tidak harus memeriksa apakah terdapat salah satu wujud kesalahan maupun alasan dalam menghapus kesalahan di dalam diri. Kemudian, kurang bisa mempertanggungjawabkan bila sekadar berpengaruh ke pengurangan pidana, melainkan tidak bermaksud guna menghapus pidana. Permasalahan lain, apakah terhadap seseorang yang kurang bisa mempertanggungjawabkan diri, proses hukum dilanjutkan sampai penyelidikan perihal wujud kesalahan atau ketiadaan alasan dalam menghapus kesalahan.⁶²

6. Ketidakmampuan Bertanggungjawab

Ketidakmampuan bertanggungjawab diatur dalam Pasal 44 KUHP.

“Tidak bisa dipidana barang siapa melaksanakan perbuatan oleh sebab jiwa dari si pembuat itu tidak tumbuh dengan sempurna atau diganggu oleh penyakit sehingga si pembuat tidak bisa dipertanggungjawabkan.”

⁶¹ *Ibid.*, hal. 89.

⁶² *Ibid.*, hal. 97.

Menurut pasal 44 KUHP ini, maka syarat-syaratnya yaitu:⁶³

- a. jiwa yang tidak tumbuh sempurna atau diganggu oleh penyakit.
- b. Tingkat penyakit tersebut perlu sedemikian rupa agar bisa mempertanggungjawabkan tindakannya.

Andi Zainal Abidin menyebut bahwasanya mayoritas perundang-undangan merancang rumus kesalahan secara negatif. KUHP di semua negara secara umum tidak menentukan kemampuan untuk mempertanggungjawabkan, yang diatur merupakan kebaikan, terutama ketidakmampuan untuk mempertanggungjawabkan diri.⁶⁴

- a. Pihak mana saja bertindak tidak bisa mempertanggungjawabkan diri ke dirinya akibat kondisi kecatatan jiwa ataupun mengalami gangguan akibat penyakit, maka tidak mendapat sanksi.
- b. Apabila perbuatan tidak bisa dipertanggungjawabkan padanya akibat kejiwaannya cacat dalam tumbuhnya atau mengalami gangguan penyakit sehingga hakim bisa memberikan perintah agar orang tersebut masuk ke rumah sakit jiwa, maksimal satu tahun sebagai waktu percobaan.

Pertanggungjawaban, yaitu tindakan tercela oleh masyarakat sehingga pembuat atau pelaku wajib mempertanggungjawabkan diri.

Sebelum mempertanggungjawabkan pidana, perlu mempertanggungjawabkan diri atau pelaku.⁶⁵

⁶³ Rasyid Ariman & Fahmi Raghil, 2015, *Hukum Pidana*, Setara Press, Malang, hal. 245.

⁶⁴ Andi Zainal Abidin, 2007, *Hukum Pidana 1*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 260.

⁶⁵ Roeslan Saleh, 1990, *Perbuatan Pidana dan Pertanggung jawaban Pidana*, Aksara baru, Jakarta, hal. 80.

Memorie Van Toelichting (MvT) memperjelas bila seseorang tidak dapat dipertanggungjawabkan terhadap perbuatannya apabila:⁶⁶

- a. Keadaan jiwa orang itu sedemikian rupa sehingga tidak dapat mengerti akan harga dan nilai dari perbuatannya.
- b. Tidak mampu menetapkan kehendak terhadap tindakan yang ia lakukan.
- c. Tidak mampu menginsafi bila tindakannya adalah terlarang.

Pelaku itu bisa dipidana jika sudah terdapat persyaratan bila tindak pidana yang dilakukan sudah sesuai unsur atau sesuai perundang-undangan. Bisa dianalisis dari perspektif kejadian tindakan yang terlarang, yaitu individu perlu mempertanggungjawabkan diri terhadap tindakan bila tindakan itu bertentangan dengan hukum dan tidak terdapat pembenaran atau peniadaan sifat yang bertentangan dengan hukum untuk tindakan yang sudah dilakukan. Perihal itu bisa dinilai pula melalui kemampuan pertanggungjawaban. Terkait dipidananya seseorang yang bertindak melawan hukum bergantung dari jenis perbuatannya: pelaku memiliki kesalahan ataukah tidak. Bila seseorang berbuat demikian, maka orang tersebut akan dipidana.

B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁶⁶ *Ibid.*, hal. 246.

PPAT berkedudukan maupun berperan vital bagi kehidupan berbangsa ataupun bernegara, mengingat pejabat ini mendapat wewenang dari negara guna membuat akta pemindahan hak atas tanah di Indonesia.⁶⁷ Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yang menyebut jika pejabat pembuat akta tanah ialah pejabat umum yang mendapat wewenang membuat akta autentik terkait perbuatan hukum perihal hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun. Pejabat umum, yakni pihak yang diangkat oleh lembaga yang berwenangan, yang mengemban tugas memberi pelayanan kepada masyarakat bidang/aktivitas tertentu.

Sesuai Pasal 7 UU No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah ditetapkan, pengangkatan maupun pemberhentian PPAT dilaksanakan oleh menteri agrarian. Di wilayah terkecil, yang tidak tersedia pejabat pembuat akta tanah, maka bisa menunjuk pejabat pembuat akta tanah sementara. PPAT bertugas guna membantu kepala kantor pertanahan guna mnejalankan tugas bidang pendaftaran tanah. Pasal 1 Angka 1 1 UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda perihal Tanah (UUHT), memperjelas bila pejabat pembuat akta tanah merupakan pejabat umum yang mendapat wewenang membuat akta untuk memindahkan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan

⁶⁷ H. Salim, HS., *Ibid.*, hal. 85.

maupun akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan berdasar undang-undang.

Pasal 1 Angka 5 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengenai Hak Guna Usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai atas tanah memberikan pengertian mengenai pejabat pembuat akta tanah ialah pejabat umum yang berwenang membuat akta tanah. Keberadaan jabatan PPAT tertera dalam Pasal 26 Ayat (1) UUPA maupun Pasal 26 Ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, menyebut bila jual-beli, tukar menukar, dan tindakan lainnya yang ditujukan guna memindah hak kepemilikan dan pengawasan ditentukan oleh peraturan pemerintah. Begitu pula Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, memberikan instruksi ke pemerintah guna menyelenggarakan pendaftaran tanah di semua wilayah Indonesia yang hendak ditentukan melalui PP Nomor 10 tahun 1961.

UUPA tidak menyebutkan secara perinci perihal jabatan pejabat pembuat akta tanah, tetapi menyebutkan bila terdapat pejabat yang bertindak guna membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu terkait tanah, yang tertera dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Sesuai dengan undang-undang di atas, memperjelas bahwasanya PPAT berkedudukan sebagai pejabat umum. Hanya saja, undang-undang tidak memperjelas maksud dari pejabat umum. Secara singkat, pejabat umum merupakan pihak yang

diangkat oleh instansi yang berkewenangan, bertugas memberi pelayanan kepada masyarakat bidang/aktivitas tertentu.⁶⁸

2. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sesuai Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 maupun peraturan pelaksanaann PPAT mengetahui, bila PPAT harus mengaminkan permintaan antarpihak, serta harus tidak menerima permintaan antarpihak tersebut, terkhusus bila tanah yang bersangkutan dalam sengketa atau pihak yang melakukan pembelian tidak memiliki segala aspek persyaratan selaku pemegang hak atas tanah atau perihal lainnya yang tidak diberikan ke dirinya berupa sertifikat tanah, kendati sebenarnya tanah terkait telah terdaftar. Perihal ini sesuai Pasal 22 Ayat (1) dan Pasal 28 Ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961. Sesuai Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, yaitu:

- a. Suatu penentuan tertulis;
- b. Diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. Memuat tindakan hukum tata usaha negara sesuai undang-undang;
- d. konkret, individual, dan final;
- e. Memicu akibat hukum bagi perorangan/badan hukum perdata.

Keputusan penerimaan atau penolakan terkait pembuatan akta, ditentukan PPAT selaku Pejabat Tata Usaha Negara (TUN).

⁶⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 486.

Pengambilan keputusan itu guna melaksanakan tugas PPAT bidang pendaftaran tanah sesuai cakupan aktivitas tata usaha negara. Keputusan mengabulkan atau menolak permintaan bisa memunculkan akibat hukum bagi pengajuan permintaan. Bila permintaan itu memperoleh pengabulan, pemohon bisa mendaftarkan perbuatan hukum yang ia lakukan ke kantor pertanahan. Lain hal bila permintaan itu mendapat penolakan, pemohon tidak bisa melaksanakan perbuatan hukum. Seandainya terlaksana mempergunakan akta lainnya, kepala kantor pertanahan tidak bisa mendaftarkan permohonan tersebut. Bila perihal itu atas pelaksanaan masing-masing pihak, tentu dianggap melanggar dan mendapatkan sanksi sesuai Pasal 43 PP No. 10 Tahun 1961.

Perbuatan hukum dalam pembuatan akta ialah perbuatan hukum perdata, yang dilaksanakan oleh pihak terkait. Hanya saja, keputusan PPAT dalam menerima atau memberikan pengabulan atas permintaan masing-masing pihak untuk pembuatan akta, bukan sebagai perbuatan perdata sesuai Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1961.

Tugas-tugas PPAT sudah diperjelas melalui Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yakni mendaftarkan tanah dengan membuat akta tanah sebagai alat pembuktian yang sudah terlaksana atas dasar perbuatan hukum terkait hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun yang hendak menjadi landasan

guna mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah. Perbuatan hukum tertentu, seperti:

- a. Jual-beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Memberikan hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam menjalankan tugas selaku pejabat umum, akta yang PPAT buat akan mendapat kedudukan sebagai akta autentik. PPAT mendapat wewenang guna perbuatan hukum membuatkan delapan jenis akta autentik. Atas dasar itulah, perbuatan hukum di luar delapan jenis akta tidak diizinkan. Hanya saja, kerap kantor pejabat pembuat akta tanah mengatur segala sesuatu yang tidak terkait dengan wewenang PPAT, yakni segala sesuatu yang muncul terhadap permintaan dari masyarakat, mengingat masyarakat tidak biasa atau tidak memiliki kesempatan mengaturnya.

- a. Membuat sertifikat pertama kali atau dalam bahasa keagrariaan disebut konversi hak lama.
- b. Membuat sertifikat akibat memecah sertifikat hak atas tanah.

- c. Membuat sertifikat akibat menggabungkan sertifikat hak atas tanah.
- d. Memperpanjang hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai.
- e. Memperbarui HGB atau hak pakai.
- f. Roya sertifikat ialah membersihkan sertifikat dari catatan yang tengah dijaminkan.
- g. Tahap penurunan waris sertifikat, yakni tahap mengubah data kepemilikan tanah karena kematian.
- h. Meningkatkan hak atas tanah, misal dari HGB menjadi hak milik atau dari hak pakai menjadi HGB atau hak milik.
- i. Menurunkan hak atas tanah, misal dari hak milik menjadi HGB ataupun HGB menjadi hak pakai, atau dari HGB menjadi hak pakai.

Wewenang pejabat pembuat akta tanah dalam membuat akta autentik sebatas ke segala sesuatu perihal benda tetap berupa hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Luas wilayah wewenang pejabat pembuat akta tanah untuk membuat akta autentik dibatasi oleh luasnya wilayah kerja PPAT. Wilayah kerja PPAT, yaitu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten, yang secara umumnya wilayah kerja tersebut berada di kabupaten/kota. Kemudian, wilayah kerja PPAT sementara maupun PPAT khusus, terdiri atas wilayah kerja selaku pejabat pemerintah yang merupakan dasar penunjukan, misalnya PPAT sementara camat sekadar memiliki

wilayah kerja seluas kecamatan, tempat ia menjabat selaku camat, pejabat pembuat akta tanah sementara lurah sekadar memiliki wilayah kerja dengan luas kelurahan sesuai jabatannya selaku lurah.

Pejabat pembuat akta tanah sekadar berkewenangan dalam membuat akta atau hak milik atas satuan rumah susun di dalam wilayah kerja, misal guna Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tegal sehingga dia sekadar membuat akta tanah/hak milik atas satuan rumah susun di wilayah Kab. Tegal. Wewenang PPAT dalam membuat akta berlandaskan realitas bila tanah/hak milik atas satuan rumah susun itu terletak, tidak pada segala sesuatu para penghadapnya bisa berkumpul atau pemilik hak berdomisili atau calon penerima hak berada. Kewenangan notaris dalam membuat akta berlandaskan kedatangan penghadap di kantor notaris, maka notaris akan berkewenangan membuat akta tanpa memperhatikan objek perjanjian. Dengan begitu, yang diprioritaskan ialah penghadap bisa datang, serta menandatangani akta di kantor notaris.

3. Larangan, Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam menjalankan tugasnya PPAT dilarang:

- a. Membuatkan akta, apabila PPAT adalah diri sendiri, istri/suaminya, keluarga sedarah atau saudara dalam garis lurus tanpa batasan derajat dan garis ke samping hingga derajat dua, merupakan pihak dalam perbuatan hukum yang terkait dengan

cara bertindak ataupun melalui kuasa/sebagai kuasa dari pihak lainnya;

- b. Rangkap jabatan sebagai pengacara/advokat, pegawai negeri atau pegawai BUMN/BUMD;
- c. Lain jabatan yang tidak diperkenankan oleh undang-undang.

Hak-hak PPAT, yaitu:

- a. Selama melaksanakan jabatannya, PPAT mempunyai hak memperoleh honor paling tinggi ialah 1% dari harga transaksi yang terdapat dalam akta, tetapi pejabat pembuat akta tanah harus memberi jasa secara gratis atau tanpa pungutan ke masyarakat yang tidak berkemampuan secara finansial;
- b. Jika terdapat keperluan yang mengakibatkan pejabat pembuat akta tanah tidak bisa melaksanakan tugas dalam beberapa waktu, tentu dia mempunyai hak untuk cuti;
- c. PPAT yang sedang cuti bisa menyampaikan guna pengangkatan PPAT pengganti sesuai persyaratan bila dia merupakan sarjana hukum, serta bekerja di kantor pejabat pembuat akta tanah yang digantikan minimal dua tahun. Hanya saja, sesuai Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, memberikan persyaratan tambahan guna mengajukan diri selaku pejabat pembuat akta tanah, yakni wajib berusia tiga puluh tahun atau lebih, belum berusia enam puluh lima tahun ketika masa jabatan PPAT pengganti berakhir, belum ada PPAT lainnya yang

terpilih/diangkat (catatan, menambahkan persyaratan ini sehingga tidak seluruh permohonan pengangkatan PPAT pengganti bisa dikabulkan);

- d. PPAT memiliki hak mendapat informasi maupun perkembangan peraturan pertanahan;
- e. Pejabat pembuat akta tanah berhak guna mendapat peluang agar bisa mengajukan pembelaan diri sebelum menetapkan keputusan pemberhentian sebagai PPAT;
- f. PPAT boleh rangkap jabatan sebagai notaris, konsultasi atau penasehat hukum;
- g. PPAT mempunyai hak melakukan penolakan untuk membuat akta jika tanah telah bersertifikat, tetapi pemilik sertifikat enggan menunjukkan atau memberikan ke pejabat pembuat akta tanah atau oleh pemilik menyerahkan sertifikatnya. Walaupun kenyataannya, sertifikat itu tidak berdasar pada daftar yang terdapat di kantor pertanahan.

Selama melaksanakan tugasnya, pejabat pembuat akta tanah berkewajiban terkait administrasi, yaitu menyimpan maupun menyesuaikan dengan protokol pejabat pembuat akta tanah, meliputi daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan agenda, dan sebagainya. Bukan hanya kewajiban administrasi itu, pejabat pembuat akta tanah pun berkewajiban lain, seperti:

- a. Mengutarakan tiap akta yang ia buat (terkecuali akta surat kuasa membebankan hak tanggungan) ke kantor pertanahan untuk mendaftarkan diri dengan rentang waktu maksimal tujuh hari semenjak pembuatan akta;
- b. Memberi tahu kepada penerima hak terkait penyerahan permohonan tanda terima dari kantor pertanahan;
- c. Terkait penunjukan dari kepala kantor pertanahan atau kepala kantor wilayah BPN, PPAT harus menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT;
- d. Berkantor di wilayah kerja dengan melakukan pemasangan papan nama pejabat pembuat akta tanah;
- e. Menurunkan papan nama PPAT pada hari terkait ketika berhenti dari jabatan PPAT;
- f. Melaporkan bulanan terkait akta yang PPAT buat ke kepala kantor pertanahan, kepala kantor wilayah BPN maupun kantor pelayanan pajak maksimal tanggal sepuluh bulan selanjutnya terkait laporan bulanan yang perlu dirancang sesuai Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agraria/Kepala BPN dan Direktur Jenderal Pajak No. SKB-2 tahun 1998, KEP-sesuai Surat Keputusan Bersama itu, perihal yang harus disampaikan pejabat pembuat akta tanah, yaitu akta pejabat pembuat akta tanah yang sifatnya mengalihkan hak atas tanah, maka akta yang tidak mengalihkan hak atas tanah tidak harus disampaikan.

Pelaporan ke kantor pajak sebenarnya dimaksudkan guna mengawasi jumlah, serta apakah pembayaran pajak diakibatkan oleh pengalihan hak atas tanah telah terpenuhi ataupun belum oleh wajib pajak. Di beberapa praktiknya, banyak pejabat pembuat akta tanah yang menyampaikan laporan bila seluruh akta yang sudah dibuat tergolong sebagai APHT maupun SKMHT yang sepatutnya tidak harus dicantumkan ke dalam laporan SKMHT dan APHT. Kendati tidak jarang mengakibatkan permasalahan kepada klien pejabat pembuat akta tanah sebab kerap terdapat pemeriksaan dari kantor pajak ke klien karena ada pelaporan itu, mengingat jika di dalam laporan tersebut tercantum laporan besaran nilai hak tanggungan, sebab kerap nilai hak tanggungan tersebut diasumsikan sebagai nilai transaksi untuk mengalihkan hak tanggungan. Dengan begitu, tindakan tersebut diasumsikan sebagai nilai transaksi pengalihan hak, maka kerap memunculkan pemeriksaan pajak, bahkan kerap memicu amarah klien ke PPAT. Atas dasar itulah, PPAT perlu hati-hati dalam membuat laporan bulanan.

4. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk suatu daerah kerja tertentu, terdapat tiga macam Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

- a. PPAT, yaitu pejabat umum yang diberi wewenang membuat akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu perihal hak

tanah/hak milik atas satuan rumah susun. PPAT yang dimaksudkan, yaitu lulusan program spesialis notaris maupun lulusan prodi prodikus PPAT yang diselenggarakan STPN Yogyakarta;

- b. PPAT Sementara, yaitu pejabat pemerintah yang dipilih sebab jabatan agar dapat menjalankan tugas PPAT dengan membuat akta di wilayah yang belum terdapat PPAT yang mencukupi. Yang dimaksud dengan wilayah yang belum cukup tersebut, yaitu wilayah dengan jumlah PPAT yang terbatas atau belum sesuai jumlah formasi yang ditentukan menteri. Pejabat pembuat akta tanah sementara bisa camata tau kepala desa yang dipilih/dihentikan oleh menteri. Kekuatan hukum akta tanah yang dibuat di depan camat/kepala desa selaku PPAT, berkekuatan hukum sama sama sebagai akta autentik. Daerah kerja PPAT sementara terdiri atas wilayah kerja selaku pejabat pemerintah sebagai landasan dalam penunjukan atau pemilihannya. Misalnya, PPAT sementara camat, wilayah/daerah kerjanya sekadar setingkat kecamatan tempat ia berkedudukan selaku camat, pejabat pembuat akta tanah sementara kepala desa sekadar memiliki wilayah kerja seluas desa tempat ia berkedudukan selaku kepala desa. PPAT sementara diharuskan untuk mengangkat sumpah jabatan di depan kepala kantor pertanahan kabupaten di wilayah kerjanya.

Jika mengucap sumpah jabatan dilarang melakukan jabatan selaku pejabat pembuat akta tanah. Jika belum menyatakan sumpah, lalu tetap membuat akta, tentu akta itu tidak disahkan dan tidak bisa menjadi landasan untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah.

- c. PPAT khusus, yaitu penunjukan pejabat BPN sebab jabatan guna menjalankan tugas sebagai PPAT dengan membuat akta tertentu secara khusus guna melaksanakan program pemerintah. PPAT khusus sekadar mempunyai kewenangan membuat akta terkait perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus sesuai penunjukan pekerjaan, sedangkan PPAT khusus ini ialah pekerjaan pelayanan sehingga akta dibuat tanpa ada pungutan biaya.

Melalui tiga jenis PPAT, terdapat perbedaan, yaitu PPAT dipilih atau atas pengangkatan menteri, sedangkan PPAT sementara maupun khusus atas penunjukan menteri. Yang diangkat sebagai PPAT, yaitu pihak (perorangan) yang sesuai dengan persyaratan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Kemudian, penunjukan PPAT sementara adalah pejabat pemerintah; dan penunjukan PPAT khusus ialah pejabat BPN, yaitu kepala kantor. PPAT maupun PPAT sementara selama melaksanakan tugasnya, ia diizinkan guna memperoleh honorarium maksimal satu persen, sedangkan PPAT khusus tanpa ada pungutan biaya.

C. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Pemalsuan

1. Pengertian Tindak Pidana Pemalsuan

Tindakan pemalsuan bisa terbagi menjadi kejahatan penipuan kendati seluruh perbuatan penipuan ialah pemalsuan. Pemalsuan termasuk kelompok kejahatan penipuan. Bila seseorang memberi penjelasan perihal segala hal atau kondisi atas suatu surat seakan-akan asli atau kebenarannya atas kepemilikannya. Atas dasar penjelasan ini, orang lain tertipu dan memercayai bila kondisi yang dijelaskan terhadap surat tersebut ialah benar/asli. Dianggap memalsukan surat/tulisan bila isi dari surat tersebut tidak benar. Pengertian ini pun mempunyai cakupan luas, maka bisa dianggap sebagai jenis penipuan.

Sesuai KUHP, asas yang mencakup pemalsuan, seperti:

- a. Selain mengakui asas hak atas jaminan kebenaran surat/tulisan, pemalsuan surat itu perlu terlaksana dengan maksud jahat.
- b. Terkait maksud jahat, mempunyai anggapan luas sehingga perlu diperjelas bila pelaku perlu bermaksud guna melahirkan asumsi terhadap segala sesuatu yang ia palsukan sebagai yang asli.

Dua penjelasan di atas tercantum unsur perihal pemalsuan uang, sesuai Pasal 244 dan perihal pemalsuan surat sesuai Pasal 263 maupun Pasal 270, serta terkait pemalsuan tanda/nama/mere katas karya ilmu pengetahuan/kesenian (Pasal 380). Pasalpasal itu berisikan niatan atau tujuan guna menyatakan barang/surat yang dipalsukan seperti surat yang asli (Pasal 244) atau “untuk menggunakannya” atau “meminta

untuk dipergunakannya” (Pasal 253 maupun 263), sedangkan pemalsuan barang, sesuai Pasal 386 tidak menganut sistem tersebut.

Pemalsuan berakar dari kata palsu atau tidak sah, tiruan. Kemudian, pemalsuan berasal dari sumber yang tidak berbeda, yaitu sebagai proses atau upaya untuk memalsukan. Palsu memperjelas bila suatu barang bukanlah barang asli. Dengan begitu, pemalsuan merupakan upaya untuk membuat sesuatu yang palsu. Atas dasar itulah, frasa pemalsuan memiliki pelaku, memalsukan barang dan tujuan memalsukan barang. Adami Chazawi memaparkan bila kejahatan terkait pemalsuan atau pemalsuan ialah kejahatan yang memuat kondisi yang tidak benar/palsu terhadap objek yang terlihat dari luar seakan-akan asli atau berlawanan dengan kondisi yang sesungguhnya.

Kejahatan pemalsuan surat dirancang dengan maksud memberi perlindungan atas hukum publik mengenai kepercayaan atas kebenaran dengan muatan empat jenis objek surat, seperti surat yang mengakibatkan hak; surat yang menciptakan perikatan; surat yang memunculkan pembebasan utang; dan pembuatan surat untuk sesuatu atau kondisi tertentu. Tindakan yang dilarang terhadap empat jenis surat, yaitu memalsukan surat. Memalsukan surat merupakan tindakan untuk membuat surat yang awalnya tidak/belum ada, yang sebagian atau semua isi adalah palsu. Hasil dari tindakan ini dikenal sebagai surat palsu. Kemudian, tindakan memalsu, yaitu seluruh wujud

tindakan apa pun yang terdapat dalam surat yang telah ada, dengan melakukan penghapusan, pengubahan, atau penggantian salah satu isi surat, maka memicu perbedaan daripada isi surat sebelumnya, maka surat ini dikenal sebagai surat yang dipalsukan.

Kedua unsur tindakan dan empat objek pemalsuan surat itu bersifat alternatif. Dengan begitu, memerlukan pembuktian atas tindakannya, serta salah satu objek surat. Pembuktian bisa terlaksana dengan hukum pembuktian atau mempergunakan paling tidak dua alat bukti yang sah sesuai Pasal 183 jo 184 KUHP.

2. Jenis-Jenis Pemalsuan

Pemalsuan, sesuai Buku II KUHP, terbagi atas kejahatan:

- a. sumpah palsu (Bab IX),
- b. memalsukan uang (Bab X),
- c. memalsukan materai maupun merek (Bab XI),
- d. memalsukan surat (Bab XII).

Pembagian di atas berlandaskan pada objek dari pemalsuan. Bila memerincinya, maka terdapat enam objek kejahatan, seperti keterangan di atas sumpah, mata uang, uang kertas, materai, merek, dan surat.

Dalam menjalani rutinitas, selaku anggota masyarakat, tentu akan bersinggungan dengan objek terkait uang dan surat. Masyarakat memberikan kepercayaannya kepada kebenaran daripada objek tersebut. Atas dasar itulah, kebenaran objek itu wajib mendapat

jaminan. Bila tidak bisa memunculkan akibat buruk bagi masyarakat, penyerangan terhadap kepercayaan atas kebenaran ialah tindakan yang wajib mendapat sanksi pidana. Pemberian atau penempatan sifat terlarang kepada tindakan berupa penyerangan kepercayaan, sesuai perundang-undangan, yaitu perlindungan hukum terhadap kepercayaan atas kebenaran daripada objek tersebut.

Menurut KUHP, ada perbuatan berupa penyerangan/perkosaan terhadap kebenaran atas sesuatu obyek selain 6 jenis obyek pemalsuan tersebut di atas yang tidak dimasukkan ke dalam golongan kejahatan pemalsuan, tetapi dalam kelompok kejahatan lain, seperti Pasal 380 ke dalam penipuan (*bedrog*) atau Pasal 220 ke dalam golongan kejahatan terhadap penguasa umum. Hal ini terjadi disebabkan oleh adanya perbedaan latar belakang kejahatan.

Latar belakang kejahatan Pasal 380 maupun Pasal 220 berbeda dengan latar belakang dibentuknya kejahatan pemalsuan. Perbedaan itu adalah bagi kejahatan pemalsuan, ditujukan bagi perlindungan hukum terhadap kepercayaan akan kebenaran dari keenam obyek pemalsuan tersebut. Pasal 380 memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat dari penipuan, berbohong atau memperdayakan orang (hasil kesusasteraan, keilmuan, kesenian dan kerajinan). Seseorang merasa ia ditipu, terperdaya, atau merugi bila memperoleh benda yang dianggap atau diasumsikan benar kendati sesungguhnya ialah palsu/dipalsukan.

Kejahatan yang diberi kualifikasi sebagai laporan palsu ini, walaupun perbuatannya juga berupa penyerangan terhadap kepercayaan atas kebenaran sesuatu laporan pada pejabat, yang artinya juga memberikan perlindungan hukum atas kebenaran isi sesuatu laporan, akan tetapi dalam hal ini lebih dititikberatkan pada pengkhianatan/penyerangan terhadap pelaksanaan tugas dan kedudukan seorang pejabat atau pegawai negeri daripada perkosaan terhadap kepercayaan masyarakat atas kebenaran suatu laporan atau pengaduan. Obyek kejahatan lebih kuat diletakkan pada pejabatnya daripada laporan atau pengaduannya. Obyek kejahatan lebih kuat diletakkan pada pejabatnya daripada laporan atau pengaduannya, oleh karena itu dimasukkan ke dalam bab tentang kejahatan terhadap pejabat dan bukan kejahatan pemalsuan.

3. Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik

Proses Pengadilan terjadi akibat adanya tindak pidana surat/akta autentik yang memuat unsur pidana: pemalsuan, baik karena pembuatan surat dengan memalsukannya atau pemalsuan surat itu mengakibatkan/menghilangkan hak seseorang. Permasalahan memalsukan surat tergolong sebagai tindakan pemalsuan sesuai Bab XII buku ke-2 KUHP, yaitu Pasal 263 hingga 276, terbagi atas tujuh jenis, yakni:

- a. Secara umum, pemalsuan surat berbentuk pokok pemalsuan surat, (KUHP Pasal 263).

- b. Memalsukan surat yang diperberat, (KUHP Pasal 264).
- c. Meminta untuk mencatumkan/menyertakan keterangan palsu ke dalam akta autentik (KUHP Pasal 266).
- d. Memalsukan surat keterangan dokter (KUHP Pasal 267-268).
- e. Memalsukan surat-surat tertentu (KUHP Pasal 269, 270 dan 271).
- f. Pemalsuan keterangan pejabat tentang hak milik (KUHP Pasal 275).
- g. Penyimpanan bahan/benda untuk memalsukan surat (KUHP Pasal 275).

Kejahatan pemalsuan surat sesuai Pasal 263 KUHP, ialah pihak yang membuat atau memalsukan surat yang bisa memunculkan hak, perikatan yang dimaksudkan sebagai bukti untuk mempergunakan atau meminta pihak lain mempergunakan surat itu seakan-akan isi suratnya asli. Memalsukan surat keterangan pejabat mengenai hak kepemilikan tertera dalam Pasal 274 Ayat (1), yaitu siapa pun yang melakukan pemalsuan surat keterangan pejabat sebagai penguasa yang sah, perihal hak kepemilikan atau perihal lain atas suatu benda, dengan tujuan mempermudah dalam memperjualbelikan atau menggadaikannya maupun guna menyesatkan pejabat kehakiman/kepolisian, terancam sanksi pidana maksimal dua tahun. Maksud dari pejabat yang sah, yaitu pejabat sesuai kebiasaan, serta tidak berdasar pada ketentuan perundang-undangan guna membuat

surat keterangan perihal hak kepemilikan suatu benda, misal hak atas tanah, perhiasan, dan lain-lain suatu benda, misalnya hak atas ternak, tanah, perhiasan dan sebagainya.

D. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang

1. Sejarah Terjadinya Pencucian Uang

Tiap tahun pencucian uang marak terjadi dan memperoleh perhatian khusus dari bermacam kalangan. Tidak sekadar di tingkat masyarakat, melainkan pemerintah pun turut memberi perhatian khusus terhadap permasalahan ini. Perkembangan pola maupun metode dalam melaksanakan pencucian uang kian maju, didukung oleh perkembangan teknologi dan informasi sehingga makin mempersulit upaya pencegahan atau penanganan terhadap pencucian uang. Kejahatan pencucian uang tidak sekadar berskala dalam negeri, melainkan sudah masuk ke skala regional dan internasional. Pencucian uang ini pun dilaksanakan oleh bermacam kelompok, termasuk oleh organisasi internasional. Pencucian uang merupakan kejahatan terkait *organized crime* sebab implikasi dan dimensinya melanggar batas negara.

Kemunculan istilah pencucian uang (*money laundering*) pertama kali terjadi pada medio 1930-an di Amerika Serikat. Perusahaan pencucian pakaian dibeli oleh mafia menggunakan dana yang didapat dari hasil kejahatan. Perusahaan ini pun dimanfaatkan secara resmi

sebagai strategi dalam berinvestasi. Berbagai pendapatan hasil kejahatan dari subusaha lain pun diinvestasikan ke perusahaan pencucian pakaian ini, misal hasil jual-beli minuman keras ilegal, judi, dan pelacuran. Perusahaan ini dipergunakan guna menyembunyikan uang yang dihasilkan dari tindak kejahatan maupun transaksi ilegal sehingga terlihat sebagai sumber yang sah di mata hukum.⁶⁹

Pelaku pencucian uang mempergunakan rahasia bank atau perusahaan yang bergerak di bidang finansial lain yang dijunjung oleh perbankan sebagai tempat penyimpanan aset dari tindak kejahatan. Kehadiran globalisasi perbankan, dana hasil kejahatan mengalir lebih dari batas yurisdiksi negara. Dengan sistematika ini, tentu akan mengalami kesulitan dalam menangani maupun menyelesaikan kejahatan pencucian uang, terlebih negara memiliki kerahasiaan bank secara ketat akibat belum tersedianya sistem hukum yang kuat. Sebagai pertimbangannya adalah kasus Bank of Credit and Commerce International (BCCI), yaitu bank swasta terbesar ketujuh di dunia. Pada pertengahan medio 1980-an, bank itu pun berpartisipasi dalam bermacam tindakan penipuan dan pencucian uang. Banyak keuntungan yang diperoleh dari tindak kriminal, seperti penjualan obat-obatan terlarang. Bahkan, bank ini pun tidak pilih-pilih terkait klien, termasuk Saddam Hussein, mantan diktator militer Panama Manuel Noriega, dan Abu Nidal pemimpin teroris. Perihal ini pun

⁶⁹ Adrian Sutedi, 2008, *Tindak Pidana Pencucian Uang*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 2.

memberi tuduhan bila CIA mempergunakan rekening di BCCI untuk membiayai Mujahidin Afghanistan selama perang dengan Uni Soviet pada medio 1980-an.

2. Definisi Pencucian Uang

Pencucian uang kerap dikenal sebagai *money laundering* (bahasa Inggris): *money* adalah uang, sedangkan *laundering* ialah pencucian. Sederhananya, *money laundering* mengandung arti pencucian uang/pemutihan uang hasil dari kejahatan. Umumnya, definisi pencucian uang ialah proses atau tindakan dengan maksud menyembunyikan asal uang/aset yang didapat dari kejahatan/pidana, lalu mengubahnya menjadi aset yang diperoleh dari aktivitas yang legal.⁷⁰

Sesuai Pasal 1 Angka 1 UU Nomor 8 Tahun 2010 terkait PP-TPPU (Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang), memperjelas bahwasanya pencucian uang, yaitu bermacam tindakan yang memenuhi unsur pidana berdasar perundang-undangan. Berdasar Pasal 2 UU No. 8 Tahun 2010, hasil tindak pidana pencucian uang ialah harta kekayaan yang didapat melalui korupsi; suap; narkoba; psikotropika; menyelundupkan tenaga kerja; menyelundupkan migran; bidang perbankan; pasar modal, asuransi; kepebean; cukai; perdagangan orang; perdagangan senjata gelap; terorisme; penculikan; pencurian; penggelapan; penipuan;

⁷⁰ Adrian Sutedi, 2013, *Pasar Modal Mengenal Nasabah Sebagai Pencegahan Pencucian Uang*, Alfabeta, Bandung, hal. 9.

memalsukan uang; judi; protitusi; bidang perpajakan; bidang kehutanan; bidang lingkungan hidup; bidang kelautan maupun perikanan; serta pidana lainnya yang mendapat ancaman saksi penjara empat tahun atau lebih, yang terlaksana di wilayah NKRI atau di luar NKRI, lalu tindak pidana itu pun sebagai tindak pidana sesuai hukum Indonesia.⁷¹ Pencucian uang memengaruhi signifikan bagi sistem keuangan ataupun perekonomian secara menyeluruh. Pencucian uang merupakan kejahatan multidimensi dan sifatnya cenderung transnasional, serta kerap mengikutsertakan jumlah uang yang sangat besar.

Black's Law Dictionary menyebut bahwasanya pencucian uang, yaitu istilah yang berguna untuk menjabarkan investasi atau transfer lainnya dari uang mengalir berbentuk pemerasan, transaksi narkoba ataupun sumber ilegal ke saluran yang sah, maka sulit untuk menelusuri hasil yang diperoleh sesungguhnya.⁷² Pencucian uang ialah aktivitas atau sebagai proses yang dilaksanakan oleh perseorangan atau organisasi kejahatan terhadap uang yang diperoleh dari tindak kejahatan, dengan tujuan mengubah perolehan dan menyembunyikan asal dari uang itu dari pihak terkait dengan memasukkan uang itu ke sistem keuangan. Jika uang itu keluar dari

⁷¹ *Ibid.*, hal. 9-10.

⁷² Henry Campbell Black, 1991, *Black Law Dictionary*, West Publishing Co, St. Paul Minn, hal. 611.

sistem keuangan, berarti keuangan tersebut sudah mengalami perubahan menjadi uang yang sah.⁷³

3. Objek Pencucian Uang

Sarah N. Welling menuturkan bahwasanya pencucian uang diawali dengan kehadiran uang haram/uang kotor. Uang bisa menjadi kotor melalui pengelakan pajak. Pengelakan pajak, yakni mendapatkan uang melalui jalur yang tidak legal, kendati nominal yang dicantumkan ke dalam laporan lebih sedikit dibanding yang didapat; dan mendapatkan uang dengan cara yang bertentangan dengan peraturan hukum.

Upaya yang terlaksana, seperti memperjualbelikan obat-obatan terlarang, penjualan gelap, penyuapan, terorisme, pelacuran, perdagangan senjata, menyelundupkan minuman keras, tembakau maupun pornografi, penyelundupan imigran gelap, serta kejahatan kerah putih.

Pencucian uang kerap terlaksana sekadar ke uang yang didapat melalui perdagangan narkoba (*illegal drug trafficking*). Hanya saja, pencucian uang pun terlaksana terhadap uang yang didapat melalui sumber kejahatan lainnya sesuai pemaparan di atas.

4. Unsur-Unsur Tindak Pidana Pencucian Uang

Unsur pidana terkait pencucian uang, adalah:

a. Pelaku.

⁷³ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 12-13.

- b. Perbuatan (transaksi keuangan) bertujuan guna menyembunyikan asal harta dari bentuk ilegal seakan-akan harta legal.
- c. Hasil tindak pidana.

Sederhananya, unsur pencucian uang meliputi unsur objektif dan subjektif. Unsur objektif terlihat melalui upaya penempatan, pengiriman, pembayaran/membelanjakan, hibah atau menyumbang, penitipan, membawa keluar negeri, menukar atau tindakan lainnya. Unsur subjektif terlihat melalui tindakan secara sengaja, tahu dan harus mengasumsikan bila kekayaan didapat dari kejahatan, yang dimaksudkan guna menyamarkan harta itu.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 perihal perumusan tindak pidana pencucian uang mempergunakan kata “tiap orang”. Dalam Pasal 1 Angka (9) mempertegas bahwasanya tiap pihak, baik perorangan atau korporasi. Kemudian, definisi korporasi terdapat di Pasal 1 Angka 10, menyebut bila korporasi ialah sekumpulan aset yang diorganisasi cukup baik sebagai badan hukum ataupun bukan badan hukum. Kemudian, maksud dari transaksi sesuai perundang-undangan ini ialah semua aktivitas yang memunculkan kewajiban atau mengakibatkan hubungan hukum antarpihak.

Transaksi keuangan ialah transaksi guna melaksanakan atau mendapatkan penempatan, menyetorkan, menarik, memindah buku, mentransfer, membayar, menghibahkan, menitipkan maupun kegiatan

lain terkait uang. Transaksi keuangan sebagai unsur pencucian uang ialah transaksi keuangan yang dianggap sebagai proses pemindahbukuan secara ilegal. Pencucian uang wajib memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010. Melawan hukum itu muncul akibat pelaku mengelola aset sebagai hasil dari tindakan pidana.

E. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta Jual Beli

Jual Beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dimana penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli menerima harganya. Jual Beli tanah di Indonesia tunduk pada ketentuan UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960) dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengatur tentang perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya :”Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan undangan yang berlaku”.

Akta Jual Beli adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum

pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengharuskan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk, untuk jual beli tanah yaitu akta PPAT.

2. Pengertian Akta Autentik

A. Pitlo memaparkan bila akta merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat sebagai alat pembuktian, serta dipakai oleh orang sesuai kebutuhan pembuatan surat tersebut.⁷⁴ Dalam kamus besar bahasa Indonesia, autentik atau autentik dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah dapat dipercaya, asli, sah.⁷⁵ Sudikno Mertokusumo menuturkan jika akta, yaitu akta yang mendapatkan tanda tangan, berisikan kejadian yang menjadi landasan suatu hak/perikatan, pembuatan atas dasar kesengajaan untuk tujuan pembuktian.⁷⁶

Akta tidak sama seperti surat, mengingat pembuatan akta dimaksudkan sebagai bukti terkait peristiwa dan mendapatkan tanda tangan.⁷⁷ Akta autentik ialah pembuatan dan peresmian akta sesuai hukum, dibuat di depan pejabat umum.⁷⁸ Akta yang PPAT buat, yaitu akta autentik. Atas dasar itulah, salam membuat akta, PPAT

⁷⁴ Habib Adjie dan Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV Mandar Maju, Bandung, hal. 99.

⁷⁵ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1999, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 87.

⁷⁶ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ketujuh, Liberty, Yogyakarta, hal. 149.

⁷⁷ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hal. 25.

⁷⁸ R. Soegondo, 2003, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 25.

diwajibkan guna beracuan ke persyaratan atau ketentuan undang-undang supaya tetap sesuai dengan persyaratan akta autentik.

Akta merupakan tulisan berbentuk surat yang dibuat secara sengaja sebagai alat pembuktian yang ditandatangani, berisikan peristiwa yang menjadi landasan atas suatu hak/perikatan.⁷⁹ Dengan begitu, agar bisa diklasifikasikan sebagai akta, surat perlu mendapatkan tanda tangan. Kewajiban penandatanganan surat agar bisa dianggap sebagai akta ditentukan oleh Pasal 1869 KUHPerdara. Kewajiban penandatanganan tentunya bermaksud sebagai pembeda antarakta. Penandatanganan ini berfungsi guna memberi ciri atau untuk mengindividualisasi akta. Akta milik A dan B bisa dibedakan dari penandatanganan yang mereka bubuhkan ke dalam akta. Penulisan nama maupun tanda tangan mempergunakan huruf balok tidak cukup, mengingat huruf balok tersebut tidak terlihat sebagai ciri dari sifat pembuatnya.⁸⁰

Akta terbagi atas akta di bawah tangan maupun autentik. Sesuai Pasal 1867 BW, pembuktian mempergunakan tulisan terlaksana melalui akta autentik ataupun akta bawah tangan. Definisi akta bawah tangan, yaitu pembuatan akta secara sengaja oleh pihak tertentu agar bisa membuktikan tanpa ada bantuan dari pejabat pembuat akta. Artinya, akta bawah tangan ialah memasukkan akta oleh pihak sebagai pembuktian kendati pembuatannya tidak terlaksana di depan pejabat

⁷⁹ *Ibid.*, hal. 87.

⁸⁰ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif. Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, hal. 18.

umum pembuat akta. Pembuatan akta oleh ataupun di depan pejabat umum pun merupakan akta di bawah tangan, apabila pejabat itu tidak berkewenangan dalam membuat akta tersebut bila ada kecacatan dalam membentuk akta (Pasal 1869 BW).⁸¹

Pengertian autentik dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta autentik, yaitu akta dengan bentuk yang ditetapkan oleh perundang-undangan, dirancang oleh atau di depan pegawai umum. Dengan demikian, sesuai Pasal 1 maupun Pasal 3 PP Nomor 24/2016, memberi simpulan bahwasanya akta yang dibuat PPAT, yaitu akta autentik sehingga PPAT dalam pembuatan akta perlu berdasar ke persyaratan atau prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang supaya sesuai akta autentik.⁸² Unsur-unsur autentik akta PPAT wajib terdiri atas:

- a. Pembuatan akta berbentuk sesuai perundang-undangan;
- b. Pembuatan akta di depan pegawai umum, yakni PPAT;
- c. Pembuatan akta dan menyelesaikan sesuai daerah kerja PPAT;
- d. Tanah ataupun hak milik atas satuan rumah susun sesuai wilayah kerja PPAT.

Akta ialah pembuktian sempurna yang sudah tidak membutuhkan penambahan pembuktian sehingga akta dapat menjadi alat pembuktian yang mengikat. Akta PPAT berkekuatan pembuktian

⁸¹ Sigit Dwi Santoso dan Moh. Saleh, 2018, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)", *Jurnal Al-Qānūn.*, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Volume 21, Nomor 1, hal. 174.

⁸² Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 8.

sempurna, tetapi bila melanggar peraturan tertentu hendak terdegradasi nilai pembuktian menjadi kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Akta bawah tangan, nilai pembuktiannya berkekuatan pembuktian sempurna selagi para pihak memberikan pengakuan. Akta yang dianggap batal demi hukum, akta itu diasumsikan tidak pernah dibuat.⁸³

3. Bentuk Akta PPAT

Bentuk akta PPAT telah ditetapkan, yakni bentuk hasil penetapan dari Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Kewajiban pemakaian bentuk akta sesudah peraturan, seperti:⁸⁴

- a. Akta Pasal 21 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, menyebut bahwasanya pembuatan akta PPAT memiliki bentuk sesuai ketentuan menteri.
- b. Pasal 38 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bentuk, isi maupun metode membuat akta PPAT sesuai ketentuan menteri. Terdapat tiga aspek penting dalam pasal ini, seperti bentuk akta, isi maupun metode membuat akta PPAT. Akta PPAT berbentuk, seperti bagian sampul, judul, pembukaan, komparisi, substansi, persyaratan, penutup maupun tanda tangan.

⁸³ Anugerah Yunus, M. Syukri Akub dan Anwar Borahima, 2014, "Pertanggungjawaban Notaris Atas Penempatan Keterangan Palsu dalam Akta Otentik", *Jurnal Analisis*, Volume 3, Nomor 2, Desember, hal. 192.

⁸⁴ Mustofa, *Op.cit*, hal. 9.

c. Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997:

1) Bentuk akta yang berguna untuk membuat akta sesuai Pasal 95 Ayat 1 maupun 2, secara metode pengisian ialah berdasar pada lampiran 16 hingga 23 berbentuk akta jual-beli, tukar-menukar, hibah, memasukkan ke dalam perusahaan, membagi hak bersama, memberi hak tanggungan, dan akta pemberian HGB/hak pakai atas tanah hak milik, serta surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

2) Membuat akta sesuai Pasal 95 Ayat 1 maupun Ayat 2, perlu terlaksana mempergunakan formular berdasar Ayat 1.

3) Mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah sesuai Pasal 95 Ayat 1, serta membuat akta pemberian hak tanggungan sesuai Pasal 95 Ayat 2 tidak bisa terlaksana berdasar pada akta yang pembuatannya bertentangan dengan Ayat 2.

Pembuatan akta oleh PPAT yang abai dengan unsur keautentikan, mengakibatkan akta bersifat akta bawah tangan, akta tersebut tidak autentik. Atas dasar itulah, akta itu merupakan akta pejabat (PPAT) dengan fungsi sebagai alat guna memindahkan atau membebaskan hak atas tanah. Akta itu tidak bisa menjadi alat

pembuktian adanya pemindahan/pembebanan hak atas tanah. Apabila kantor pertanahan tahu akan hal tersebut, kantor pertanahan mempunyai hak guna tidak menerima pendaftaran peralihan atau pembebanan hak (bukan akta autentik). Jika ada kerugian karena peristiwa seperti ini, sesuai Pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, PPAT bisa diminta guna membayarkan ganti-rugi ke pihak yang ia rugikan. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, pun memberikan isyarat bila terdapat pertanggungjawaban pribadi PPAT terhadap kerugian yang muncul karena pembuatan akta PPAT.

Akta autentik ialah wujud yang sempurna bagi dua pihak, ahli waris maupun pihak yang memperoleh haknya. Sederhananya, akta autentik bisa lawan kalahkan. Pihak ketiga akta autentik, yaitu alat pembuktian melalui pembuktian bebas, yakni penilaian diberikan ke pertimbangan hakim. Sebab itulah, pembatalan akta autentik sebenarnya secara *ex officio* hakim tidak bisa membatalkan bila tidak mendapat permintaan pembatalan, mengingat hakim tidak berkewenangan memutuskan segala sesuatu yang tidak digugat. Hanya saja, jika diminta untuk membatalkan, sebenarnya hakim bisa membatalkan akta jika terdapat bukti lawan.⁸⁵

Akta PPAT ialah surat tanda pembuktian di depan PPAT, berisikan perihal peraturan terkait hak/kewajiban antarpihak: pihak

⁸⁵ Mustofa, 2010, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, hal. 19.

pertama harus memberikan hak atas tanah ataupun hak milik atas satuan rumah susun, sedangkan pihak kedua harus menyerahkan uang maupun memperoleh hak atas tanah, serta hak milik atas satuan rumah susun. Bila terdapat lima unsur akta PPAT sesuai dengan pengertian itu, seperti keberadaan surat tanda bukti, terdapat PPAT, terdapat subjek hukum, objek hukum, serta berisikan klausula atau peraturan hukum yang diberlakukan ke masing-masing pihak.⁸⁶

Akta PPAT mengandung pengertian cukup vital dalam transaksi hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun, mengingat adanya kebermanfaatannya sebagai alat pembuktian. Terdapat dua fungsi akta PPAT, yakni alat pembuktian yang sudah diberlakukan suatu perbuatan hukum, serta menjadi landasan yang kuat guna pendaftaran dalam memindahkan hak dan membebaskan hak terkait. Alat bukti itu ialah instrumen untuk menyebutkan kebenaran dari suatu perbuatan hukum atau peristiwa.⁸⁷

Sesuai pemaparan Sudikno Mertokusumo, akta berfungsi seperti:⁸⁸

- a. formil, yaitu untuk kelengkapan atau sempurnanya perbuatan hukum, perlu membuat akta sehingga akta ialah persyaratan formal guna perbuatan hukum;
- b. alat bukti bila pembuatan akta dimaksudkan guna pembuktian di kemudian hari. Sifat tertulis suatu perjanjian berbentuk akta

⁸⁶ Salim HS, *Op.Cit.*, hal. 69-70.

⁸⁷ *Ibid.*, hal. 75.

⁸⁸ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 161-162.

tersebut tidak menyebabkan perjanjian sah, melainkan sekadar bisa berguna sebagai alat bukti di kemudian hari.

Semua akta sebagai kewenangan PPAT untuk membuatnya, yaitu akta autentik, termasuk akta jual beli. Akta jual beli hak atas tanah, begitupun pembuatan hak milik atas satuan rumah susun oleh PPAT bila ada persetujuan dua pihak: pihak penjual dan pembeli. Unsur mendasar dalam perjanjian jual beli tanah atau hak milik satuan rumah susun, yaitu menukar sejumlah uang dengan barang (hak atas tanah ataupun hak milik atas satuan rumah susun).⁸⁹

Sejak pemberlakuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, jual-beli dilaksanakan antarpihak di depan PPAT selaku pembuat akta. Melalui jual-beli, akan memenuhi persyaratan. Akta jual-beli hendak mendapatkan tanda tangan dari pihak yang sudah memindahkan hak dari penjual ke pembelinya dengan membayar harga, sesudah memenuhi persyaratan, dan memperlihatkan bila secara nyata perbuatan hukum tersebut sudah terlaksana. Akta itu memberi bukti bila benar sudah dilaksanakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk seterusnya, serta membayarkan harga yang disepakati. Perbuatan hukum yang terlaksana ialah pemindahan hak, tentunya akta itu memberi bukti bila penerima hak/pembeli telah berperan sebagai pemegang hak yang baru. Namun, perihal tersebut harus diketahui oleh masing-masing

⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 67.

pihak dan ahli waris, yang mengikat antarpihak dan ahli waris sebab administrasi PPAT bersifat tertutup bagi umum.⁹⁰

Akibat hukum dari penandatanganan akta jual beli, yaitu semenjak hak atas tanah menjadi kepemilikan pembeli, kemudian pembayaran uang dari pembeli merupakan milik penjual. Pertukaran status ini terjadi ketika penandatanganan akta jual-beli. Objek akta jual-beli, yaitu hak atas tanah maupun hak atas satuan rumah susun. Hak atas tanah bisa berwujud sebidang tanah kosong, tetapi bisa pula sebagai bangunan yang terdapat di atas tanah kosong itu.

Indonesia mengenai asas pemisahan horizontal: hak atas tanah tidak berdiri sendiri, tetapi terdiri atas kepemilikan bangunan dan tanaman di atasnya. Dengan begitu, terdapat jual-beli atas tanah dan memungkinkan ada jual-beli atas tanah maupun bangunan di atasnya. Perlu dimengerti bila jual beli hak atas tanah termasuk bangunan di atasnya dibuat mempergunakan akta PPAT. Apabila yang diperjualbelikan sekadar bangunannya, berarti tidak perlu membuat akta PPAT, tetapi akta di bawah tangan atau dengan akta notaris.

Sebelum pembuatan akta, PPAT meminta pembeli dan penjual melengkapi data yang dibutuhkan, seperti:⁹¹

- a. KTP suami dan istri penjual maupun pembeli
- b. Akta nikah (bila sudah menikah)
- c. Kartu keluarga penjual dan pembeli

⁹⁰ Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 77.

⁹¹ Mustofa, *Op.Cit.*, hal. 73.

- d. PBB maupun bukti pembayaran (kantor pajak meminta bukti bayar PBB lima tahun terakhir)
 - e. Sertifikat asli (sebagai pengecekan)
 - f. NPWP penjual maupun pembeli
 - g. Persyaratan lain yang dibutuhkan, misal surat kuasa membeli (jika dikuasakan)
 - h. Izin memindahkan hak (jika memerlukan)
 - i. Izin klarifikasi/izin menggunakan tanah (jika memerlukan, misal pembeli ialah badan hukum).
4. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli

Terkait jual-beli tanah, ada dua persyaratan yang mesti terpenuhi dalam prosedur pembuatan akta PPAT, yaitu persyaratan materiel dan formal. Syarat materiel berperan sebagai penentu sahnyanya jual-beli tanah. Syarat materiel pertama, yaitu pembeli mempunyai hak melakukan pembelian terhadap tanah terkait. Artinya, pembeli selaku pihak yang menerima hak wajib memenuhi persyaratan guna mempunyai tanah yang hendak ia beli. Sebagai penentu berhak ataukah tidak mengenai hak atas tanah yang ia beli, maka bergantung ke hak yang terdapat di tanah itu: hak milik, hak guna bangunan ataukah hak pakai. Sesuai UU Pokok Agraria, yang berhak milik atas

tanah sekadar warga negara Indonesia tunggal dan badan hukum atas penetapan pemerintah.⁹²

Kedua, penjual mempunyai hak memperjualbelikan kembali tanah terkait. Pihak yang mempunyai hak memperjualbelikan suatu bidang tanah tertentu ialah pemegang sah dari hak atas tanah (pemilik). Apabila pemilik sebidang tanah sekadar satu orang, dia mempunyai hak memperjualbelikan sendiri tanah tersebut. Namun, bila pemilik tanah adalah dua orang, pihak yang mempunyai hak memperjualbelikan tanah itu ialah dua orang secara bersama-sama. Tidak boleh satu orang saja yang berperan selaku penjualnya.⁹³

Ketiga, tanah hak terkait yang dijual tidak boleh dalam sengketa. Terkait tanah yang bisa diperjualbelikan, sesuai UU Pokok Agraria, seperti hak milik, hak guna usaha, hak bangunan, dan hak pakai. Apabila salah satu persyaratan materiel ini tidak terpenuhi, penjual ialah orang yang mempunyai hak atas. Pembeli tidak mempunyai persyaratan sebagai pemilik hak atas tanah, yang dijual sedang mengalami masalah/sengketa sehingga tanah itu tidak bisa diperjualbelikan dan tidak sah. Jual-beli tanah yang dilaksanakan oleh pihak yang tidak mempunyai hak dianggap batal demi hukum. Dengan kata lain, hukum mengasumsikan bila tidak pernah ada kesepakatan jual-beli.

⁹² Fredrik Mayore Saranaung. 2017. *“Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”*, *Lex Crimen*, Manado, Volume. VI, Nomor. 1, hal. 15.

⁹³ *Ibid.*, hal. 16.

Perihal bentuk maupun prosedur untuk membuat akta PPAT berdasar pada Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998, menetapkan peraturan secara rinci perihal prosedur membuat akta PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah menentukan perihal segala sesuatu yang dipertegas dalam Pasal 38 Ayat 2, menetapkan bentuk, isi maupun prosedur membuat akta PPAT. Peraturan yang dimaksudkan, yaitu PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, termuat dalam Pasal 95 hingga 102. Ketetapan formal lain pun tertera dalam Pasal 21 hingga 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai PJPPAT, Pasal 51 hingga 55 Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai PJPPAT, serta ketentuan terkait perpajakan.

Mengenai persyaratan formal terkait pembuatan akta PPAT, ada prosedur yang perlu PPAT lakukan. Prosedur pertama tertera dalam Pasal 97 Ayat (1) PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah jo. Pasal 54 ayat (1) Perka. BPN Nomor 1 Tahun 2006, memperjelas bila sebelum membuat akta terkait pemindahan ataupun pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT diwajibkan guna melaksanakan pemeriksaan ke kantor

pertanahan terkait relevansi sertifikat hak tanah atau hak satuan rumah susun dengan menunjukkan sertifikat asli.

Berikutnya, terkait perizinan memindahkan hak, ditentukan oleh Pasal 98 Ayat 2 PMNA/Ka BPN 3/1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan:

- a. Pembuatan akta pemindahan/pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, serta mendaftarkannya tidak memerlukan perizinan pemindahan hak, terkecuali:
 - 1) Memindahkan/membebankan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang memuat tanda tangan di dalam sertifikat, menyebutkan bila hak itu sekadar bisa dipindahtangankan bila sudah memperoleh perizinan dari instansi yang berkewenangan;
 - 2) Memindahkan/membebankan hak pakai atas tanah negara.
- b. Terkait perizinan pemindahan hak memerlukan sesuai Ayat 1, perizinan itu perlu didapat sebelum akta memindahkan/membebankan hak terkait.
- c. Perizinan memindahkan hak yang diperlukan sesuai Ayat 1, diasumsikan telah didapat guna memindahkan hak yang terlaksana demi melaksanakan perizinan lokasi/pemasaran hasil pengembangan bidang tanah hak guna bangunan/hak pakai induk oleh perusahaan real estat, kawasan industri atau pengembangan lainnya.

Sebelum membuat akta terkait memindahkan hak atas tanah, calon penerima hak wajib membuat pernyataan yang tertera pada Pasal 99 Ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebut bila:

- a. dengan memindahkan hak itu, tidak ada pemegang hak atas tanah yang lebih dari peraturan maksimal penguasaan tanah sesuai undang-undang;
- b. dengan memindahkan hak itu, tidak menjadi pemilih hak atas tanah absentee (guntai) sesuai undang-undang;
- c. sadar bila pernyataan sesuai poin a maupun b tidak benar, tanah kelebihan atau tanah absentee merupakan objek *landreform*;
- d. pihak yang berkenan menanggung seluruh akibat hukum, bila pernyataan sesuai poin a maupun b tidak benar.

Prosedur berikutnya perihal membuat akta ditentukan dalam Pasal 101 PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 perihal Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah jo. Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengenai PJPPAT, menuturkan:

- a. Pembuatan akta PPAT perlu atas sepengetahuan pihak yang melaksanakan perbuatan hukum atau orang yang mendapatkan kuasa oleh pihak terkait dengan menyertakan surat kuasa tertulis berdasar pada undang-undang.

- b. Pembuatan akta PPAT memerlukan dua saksi sesuai undang-undang agar memenuhi persyaratan guna bertindak selaku saksi. Pihak yang memberi kesaksiannya, seperti terkait kehadiran para pihak/kuasa, adanya dokumen terkait pembuatan akta, serta pelaksanaan perbuatan hukum oleh pihak terkait.
- c. PPAT wajib membacakan akta ke antarpihak dan menjelaskan perihal isi maupun tujuan membuat akta, serta ketentuan pendaftaran yang perlu terlaksana berdasar pada peraturan.

Sesudah membuat akta jual-beli, waktu itu telah disepakati adanya pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual ke pihak lain sebagai pembeli. Hanya saja, sebelum menandatangani akta jual-beli, terdapat faktor yang perlu mendapat perhatian, seperti Pasal 91 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009, memperjelas bila PPAT/notaris sekadar bisa memberikan tanda tangan terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pascawajib pajak memberikan bukti pembayaran.

Prosedur dalam membuat akta, sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, memperjelas bila:

- a. Paling lambat tujuh hari semenjak tanggal penandatanganan akta oleh pihak terkait, PPAT harus menyampaikan akta menyertakan dokumen terkait ke kantor pertanahan untuk didaftarkan.

- b. PPAT harus memberi tahu secara tertulis perihal akta sesuai Ayat 1 ke pihak terkait.

Terkait pembuatan akta jual beli, sesuai pemaparan Adian Sutedi, PPAT wajib memberi perhatian terhadap segala sesuatu yang merupakan wewenangnya, seperti:⁹⁴

- a. Kedudukan/status penjual, yakni pihak yang mempunyai hak menjual tanah

Apabila hak milik atas tanah ada banyak pemilik sehingga mempunyai hak memperjualbelikan, yakni pihak yang mempunyai tanah bersama-sama, serta tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan oleh satu pihak. Kepemilikan bersama tersebut kerap akibat warisan atau pembelian tanah secara iuran/patungan ataupun didapat secara bersama-sama melalui hibah. Jual-beli tanah yang terlaksana sekadar oleh satu pihak bisa menyebabkan batal demi hukum, yang berarti semenjak awal hukum mengasumsikan bila tidak ada jual-beli.

- b. Penjual ialah pihak yang berkewenangan memperjualbelikan

Agar bisa berperan selaku penjual, maka memerlukan persyaratan, seperti usia dewasa sesuai undang-undang atau cakap menjalankan perbuatan hukum jual-beli.

- 1) Anak berusia dua belas tahun tidak berkewenangan melaksanakan jual-beli kendati ia mempunyai hak atas

⁹⁴ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 91.

tanah tersebut. Jual-beli terselenggara apabila pihak yang berhak ialah ayah dari anak tersebut selaku pihak yang menjalankan kuasa orang tua.

2) Satu bidang tanah dalam sertifikat atas nama istri. Bahwa tanah tersebut merupakan harta bersama dengan suami, berarti istri tidak berkewenangan memperjualbelikan sendiri tanahnya, tetapi bersama-sama suami, ataupun suami memberikan persetujuan tertulis ke istri. Bila istrinya harus memberikan persetujuan ke suami bila tanah sebagai harta bersama tertulis atau atas nama suami.

3) Jika sudah dimiliki atas nama, misalnya X, tetapi ia patuh terhadap KUHPerdara dan ada di bawah pengampuan, berarti yang berkewenangan memperjualbelikan tanah tersebut ialah pengampu, serta tetap memerlukan perizinan dari ketua pengadilan negeri.

c. Pembeli adalah pihak yang mendapat izin guna membeli tanah. Guna membeli tanah berstatus hak milik, seperti perusahaan terbatas atau perseroan komanditer, tidak boleh pembeli mempunyainya, juga warga negara asing.

Terkait peran akta PPAT dalam jual-beli, Mahkamah Agung dalam No. 1363/K/Sip/1997, menyampaikan bila Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, yang menetapkan bila akta PPAT sekadar alat pembuktian dan

tidak menyebutkan bila akta tersebut, yaitu syarat mutlak terkait sah atau tidaknya jual-beli tanah. Boedi Harsono memaparkan bila akta PPAT berperan sebagai alat bukti perihal benan telah melakukan jual-beli. Jual beli itu masih bisa membuktikannya dengan alat bukti lainnya. Hanya saja, sistem pendaftaran sesuai Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran jual-beli sekadar terlaksana mempergunakan alat akta pejabat pembuat akta tanah buktinya. Orang yang jual-beli tanpa membuktikannya dengan akta pejabat pembuat akta tanah tidak bisa mendapatkan sertifikat kendati jual-beli sah sesuai hukum.⁹⁵

5. Peralihan Hak Atas Tanah

Sebenarnya seluruh hak atas tanah bisa dialihkan. Beralih, yaitu hak atas tanah yang berpindah akibat hukum, tidak adanya perbuatan hukum yang tersengaja untuk pengalihan hak tersebut ke pihak lainnya. Bila pemilik tanah meninggal, secara otomatis, sesuai hukum itu, tanah berpindah ke ahli waris. Dialihkan mengandung arti bila pemindahan hak atas tanah tersebut ke pihak lainnya sebab terdapat perbuatan hukum yang tersengaja supaya hak atas tanah tersebut pindah ke pihak lainnya, meliputi jual beli, hibah, tukar-menukar, dan lain-lain.⁹⁶ Dengan begitu, peralihan hak atas tanah, yaitu pemindahan hak dari satu pihak ke lain pihak akibat ada perbuatan hukum yang

⁹⁵ *Ibid*, hal. 79

⁹⁶ K. Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah, Cet. Keempat*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 19.

tersengaja ataupun tidak tersengaja. Peralihan hak atas tanah akibat pewarisan tanpa wasiat maupun perbuatan hukum pemindahan hak.⁹⁷

Definisi peralihan hak atas tanah, yaitu pemindahan hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang dari pemilik awal ke pemilik baru akibat perbuatan hukum. Pemindahan hak bermaksud guna mengalihkan hak ke lain pihak untuk seterusnya (subjek hukum sesuai persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah).⁹⁸ Peralihan hak atas tanah tidak sama seperti peralihan benda lainnya, yang terlaksana di bawah tangan atau lisan. Memindahkan hak atas tanah, pemerintah telah menentukannya, yakni perlu mempergunakan akta PPAT. Supaya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah bisa terlaksana dengan mendaftarkan peralihannya di kantor pertanahan sehingga hak itu perlu dibuat menggunakan akta ataupun mendapatkan tanda tangan di hadapan PPAT.⁹⁹

Upaya guna menguasai atau mempunyai hak atas tanah, yaitu dari proses jual-beli. Jual-beli dapat dikatakan wujud kesepakatan yang memunculkan kewajiban atau perikatan guna memberi sesuatu berbentuk penyerahan kebendaan yang diperjualbelikan, serta pemberian uang oleh pembeli ke penjual. Atas dasar itulah, jual-beli ini memperlihatkan bila satu pihak perbuatan disebut menjual. Lalu,

⁹⁷ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 119.

⁹⁸ Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 56.

⁹⁹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Op.Cit*, hal. 151.

pihak lainnya disebut membeli sehingga ada dua pihak, yakni penjual maupun pembeli yang saling timbal balik.¹⁰⁰

Unsur utama perjanjian jual-beli, yaitu tersedianya barang maupun harga. Sama seperti asas konsensualisme dalam hukum perjanjian. Asas konsensualisme memuat konsepsi bila perjanjian jual-beli itu terlahir semenjak adanya kesepakatan terkait barang maupun harga. Sifat konsensual jual-beli dipertegas dalam Pasal 1458 KUHPerdara, menyebut bila jual-beli diasumsikan telah terjadi antarpihak sesudah menyepakati barang maupun harga kendati belum menyerahkan barang tersebut atau belum membayarkan harga.¹⁰¹

Dengan begitu, jual-beli adalah perjanjian antarpihak (penjual dengan pembeli). Penjual berkewajiban guna memberikan objek yang ia jual ke pembeli, serta berhak menerima harga, sedangkan pembeli harus membayarkan harga maupun menerima objek itu.¹⁰²

Definisi jual-beli, sesuai Pasal 1457 KUHPerdara, yaitu perjanjian dengan pihak yang mengikatkan diri untuk memberikan benda, serta pihak lainnya menyepakati guna membayarkan harga yang sudah dijanjikan. Objek jual-beli, yaitu hak atas tanah yang hendak diperjualbelikan. Pada praktiknya, dikenal jual-beli tanah. Hak atas tanah yang diperjualbelikan, bukan tanah. Tujuan pembelian hak atas tanah, yaitu agar pembeli bisa memiliki penguasaan atau

¹⁰⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 7.

¹⁰¹ R.Subekti, *Op.Cit.*, hal. 22.

¹⁰² Salim HS, 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 49.

menggunakan tanah itu secara sah. Namun, yang ia beli/jual bukanlah tanah, melainkan hak atas tanah.¹⁰³

Yurisprudensi jual-beli sudah ditentukan melalui Putusan Mahkamah Agung No. 350/K/Sip/1968, menyebut bila jual-beli sifatnya cenderung obligatoir, hak milik atas barang yang yang dijual baru beralih jika barang itu sudah diberikan secara yuridis.” Mariam Darus Badruzaman, apabila meninjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukan, berarti bisa mempertanggungjawabkan Putusan Mahkamah Agung. Sesuai Pasal 26 UUPA, peralihan hak kepemilikan melalui jual-beli sekadar terlaksana bila pembeli merupakan warga negara Indonesia. Jika pembeli adalah warga negara asing, Badan Pertanahan Nasional hendak melakukan perubahan hak kepemilikan menjadi hak pakai. Pembuatan perjanjian jual-beli secara lisan tidak berkekuatan hukum, mengingat kekuatan hukum dari perjanjian ialah perbuatan. Mahkamah Agung dalam Putusan No. 952/K/Sip/1974, jual-beli dianggap sah jika sesuai persyaratan dalam KUHPerdato. Hukum jual-beli terlaksana sesuai adat secara riil dan kontan atas sepengetahuan kepala kampung sehingga persyaratan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tidak abai terhadap persyaratan untuk jual-beli dalam KUHPerdato/hukum adat, tetapi sekadar persyaratan bagi pejabat agraria. Perihal ini berhubungan

¹⁰³ Slamet Khudhori dan Umar Ma’ruf, 2018, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran”, *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 1, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hal. 7.

dengan perspektif hukum adat: bula terjadi jual-beli atas sepengetahuan kepala kampung dengan adanya dua saksi, serta harga pemberian diterima oleh penjual, berarti jual-beli tersebut sah sesuai hukum tanpa di hadapan PPAT.¹⁰⁴

6. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Sebagai Akta Autentik

Kekuatan pembuktian akta autentik adalah kekuatan paling dasar dalam perkara perdata sehingga akta autentik menjadi sangat penting untuk dijadikan sebagai alat bukti. Sesuai perspektif umum di tiap akta autentik termasuk akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian, yaitu:¹⁰⁵

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah, yaitu kemampuan akta dalam membuktikan keabsahan sebagai akta autentik bila melihat dari luar, dan berdasar pada peraturan hukum terkait persyaratan akta autentik. Dengan begitu, akta itu diberlakukan sebagai akta autentik hingga pembuktian sebaliknya hingga pembuktian jika akta itu bukanlah akta autentik secara lahiriah. Beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keautentikan akta tersebut. Indikator penentu akta PPAT sebagai akta autentik ialah tanda tangan dari PPAT, baik yang terdapat di minuta akta, salinan, dan awal akta: judul hingga akhir akta.
- b. Kekuatan pembuktian formil. Akta notaris perlu memberi kepastian bahwasanya suatu peristiwa dalam akta benar-benar

¹⁰⁴ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 82.

¹⁰⁵ Habib Adjie dan Sjaifurrachman. *Op.Cit*. hal. 115-118.

sudah notaris lakukan atau diperjelas oleh pihak yang menghadap ketika yang termuat di dalam akta berdasar pada ketentuan untuk pembuktian akta. Sebagai pembuktian kebenaran maupun kepastian terkait hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, serta identitas pihak, paraf/tanda tangan penghadap, saksi ataupun PPAT, demikian juga tempat akta itu dibuat, dan membuktikan segala sesuatu yang terlihat, atas kesaksian PPAT sehingga PPAT akan mencatat keterangan/pernyataan dari masing-masing pihak/penghadap.

- c. Kekuatan pembuktian materil, yaitu kepastian hukum perihal materi akta. Segala sesuatu yang ada di dalam akta ialah pembuktian sah terhadap pihak selaku pembuat akta atau pihak yang memperoleh hak dan diberlakukan secara umum, terkecuali pembuktian sebaliknya keterangan/pernyataan tertuang di dalam akta pejabat/akta berita acara maupun keterangan antarpihak yang mereka sampaikan di hadapan PPAT, maka akta pihak dan antarpihak perlu berucap secara benar, lalu menuangkannya ke dalam akta sebagai pembenaran atau tiap pihak yang datang ke PPAT, keterangan tertuang dan menganggap benar terhadap akta.

Tiga aspek di atas ialah penyempurnaan akta PPAT sebagai akta autentik, serta siapapun yang mengikatkan diri dengan akta itu, bila bisa membuktikan ke persidangan, bila salah satu aspek tidak benar,

berarti akta terkait sekadar berkekuatan pembuktian (akta bawah tangan) atau akta itu terdegradasi menjadi kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.¹⁰⁶

F. Tinjauan Umum Pemalsuan Surat dan Pencucian Uang Dalam Perspektif Islam

1. Pemalsuan Surat Menurut Hukum Islam

Menurut hukum Islam tindak pidana dikenal dengan istilah “jinayah” atau “jarimah”. *Jinayah* dipergunakan oleh fuqaha sebagai definisi yang sama seperti *jarimah*, yaitu larangan hukum dari Allah. Para pelanggar akan mendapatkan hukum berupa *ta'zir*. Sesuai hukum Islam, belum terdapat ulasan secara perinci dan khusus perihal pemalsuan surat. Namun, tampak ada relevansi antara jarimah pemalsuan tanda tangan dengan pemalsuan stempel dengan pemalsuan surat, berarti tindak pidana pemalsuan surat termasuk sebagai jarimah takzir karena tindakan tersebut, baik hukum atau jenisnya tidak tertera secara perinci di dalam nash syara.¹⁰⁷

Sesuai pemaparan di atas, belum menemukan pembahasan secara perinci perihal pemalsuan surat. Hanya saja, tetap terdapat peraturan yang menjadi dasar atas larangan terhadap pemalsuan surat, terlebih hukum Islam merupakan hukum yang dirancang sesuai pemahaman manusia nash Al-Quran ataupun as-Sunah, sebagai

¹⁰⁶ *Ibid*, hal. 118.

¹⁰⁷ Abdul Qadir Audah, 1998, *At-Tasyri' Al-Jindi Al-Islam*, Ar-Risalah, Beirut, hal. 66.

pengatur kehidupan manusia yang terlaksana secara umum dan sesuai zaman. Ahli hukum Islam menyebut bila jinayah ialah persamaan dari kejahatan. Hanya saja, di Mesir, konsepsi ini mempunyai pengertian berbeda. Penetapan hal tersebut untuk kejahatan yang terancam oleh hukuman mati, kerja paksa/penjara seumur hidup. Artinya, sekadar diarahkan ke kejahatan berat, sedangkan *syari'ah* membutuhkan tiap kejahatan untuk dijadikan jinayah.¹⁰⁸

Umumnya, tindakan pemalsuan surat ialah perbuatan dosa, mengingat tindakan itu memuat unsur dusta dengan tidak memberi penjelasan secara benar, baik terkait tanda tangan, stempelnya ataupun cara mendapatkan surat, misal dengan cara instan. Dalam Al-Qur'an memuat ayat yang tegas memberi larangan terhadap perbuatan dusta (*al-kidzb*). *Al-kidzb* merupakan antonym dari dari *al-shidiq*. Di dalam Al-Qur'an, lafal *kadzabah* dengan bermacam bentuk, ada 283 buah. Dusta di dalam ayat kerap dimaksudkan ke orang kafir yang tidak mengamini Wahyu Allah, bahkan kerap mendustakan ayat.

Dalam surat An-Nahl ayat 116 Allah mengingatkan :

وَلَا تَقُولُوا لِمَا تَصِفُ أَلْسِنَتُكُمُ الْكَذِبَ هَذَا حَلْلٌ
وَهَذَا حَرَامٌ لِّتَفْتَرُوا عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ إِنَّ الَّذِينَ
يَفْتَرُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ لَا يُفْلِحُونَ

¹⁰⁸ Topo Santoso, 2001, *Menggagas Hukum Pidana Islam*, Asy-Syamil, Bandung, hal. 132-133.

Artinya: Dan janganlah kamu mengatakan terhadap apa yang disebut-sebut oleh lidahmu secara dusta "ini halal dan ini haram", untuk mengada-adakan kebohongan terhadap Allah. Sesungguhnya orang-orang yang mengada-adakan kebohongan terhadap Allah tiadalah beruntung.

Bohong merupakan sifat buruk yang berbahaya, begitu pun dengan pemalsuan akta yang mengandung unsur bohong dalam memberi keterangan sesungguhnya. Bukan hanya itu, perbuatan memalsukan pun tergolong sebagai penipuan dan mengelabui. Islam memberi larangan kepada umat untuk tidak menipu dan mengelabui segala hal, termasuk mengenai jual-beli antarmanusia. Bahwa penipuan maupun pengelabuan ialah perbuatan aniyaya, yaitu menempatkan segala hal bukan ke tempat yang seharusnya. Penipuan dan pengelabuan ini menyebabkan pertanggungjawaban dan kepercayaan pada diri manusia mengalami kerusakan, bahkan bisa membiasakan diri menggunakan yang haram. Atas dasar itulah, penipuan maupun pengelabuan tergolong sebagai sifat munafik.

Sesuai penjelasan Imam Mawardi, jarimah ialah tindakan yang tidak diperkenankan oleh syara dan mendapat ancaman dari Allah SWT. dengan hukuman had atau ta'zir.¹⁰⁹ Abdul Qadir Audah menambahkan definisi perihal jinayah, yaitu istilah untuk tindakan yang terlarang untuk syara, baik tindakan tersebut perihal jiwa, harta maupun sebagainya. Hukum pidana Islam, secara perinci mengulas

¹⁰⁹ Ahmad Wardi Muslich, 2005, *Hukum Pidana Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 9.

perihal tindakan beserta unsur yang ada di dalamnya berbentuk jarimah, yang terbagi atas *hudud* ialah golongan yang terancam dengan sanksi berupa had; *qishas* dan *diyat* ialah golongan yang terancam sanksi berupa ta'zir.¹¹⁰

Pihak yang merasa rugi karena akad memuat unsur penipuan, maka bisa menempuh jalur hukum, meliputi *khiyar* atau hak pilih. Al-Zuhaily menjabarkan *khiyar* sebagai hak pilih untuk satu atau dua pihak yang bersepakat guna meneruskan/tidak meneruskan kontrak dengan sistematika tertentu. Islam tidak memperkenankan bermacam wujud penipuan, begitu pun tindakan memalsukan surat, mengingat tindakan itu tergolong tindakan zalim. Sesuai kebahasaan, zalim adalah menempatkan segala hal yang tidak pada tempatnya. Tindakan itu ialah tindakan melampaui batas atau bertindak terhadap hak manusia dengan menempuh upaya yang tidak sesuai hukum. Allah mengharamkan manusia menempuh cara zalim, sesuai hadis Rasulullah saw. sesuai Riwayat Imam Muslim:

Dari Jabir bin Abdullah bahwasannya Rasulullah Saw telah bersabda: Hindarilah kezhaliman, karena kezhaliman itu adalah kegelapan pada hari kiamat kelak. Jauhilah kekikiran, karena kekikiran itu telah mencelakakan (menghancurkan) orang-orang sebelum kalian yang menyebabkan mereka menumpahkan darah dan menghalalkan yang diharamkan. (H.R. Muslim).

¹¹⁰ Ahmad Hanafi, 1995, *Pengantar dan Sejarah Hukum Islam*, PT Bulan Bintang, Jakarta, hal. 48.

Sesuai hukum pidana Islam, hukuman yang dijatuhkan ke pelaku perbuatan itu ialah *ta'zir*, sedangkan jenis hukuman diberikan ke hakim untuk ditentukan atau memilih sanksi paling ringan sampai paling berat. Penjatuhan hukuman berupa penjara sesuai hukum hukuman *ta'zir* amat layak terhadap tindakan itu, tetapi harus menambahnya sebagai penanganan atas kerugian. Melalui penjatuhan hukuman *ta'zir*, tentu hendak memberi ihwal positif kepada masyarakat untuk tidak melaksanakan pemalsuan.¹¹¹

Sesuai relevansi antara tindak pidana pemalsuan surat dengan jarimah pemalsuan tanda tangan maupun stemple, Khalifah Umar ibn Al-Khatab yang memberi sanksi ke Mu'an ibn Zaidah, selaku pelaku jarimah pemalsuan stempel Baitul Mal, bisa menjadi dasar hukum pelarangan atas pemalsuan surat tersebut. Tindakan Khalifah Umar ibn Al-Khatab itu memperlihatkan bila tiap pemalsuan ialah tindakan yang terlarang sebab tergolong sebagai penipuan, dusta, dan upaya untuk mengelabui.

Penipuan dan pengelabuan ialah tindakan zalim yang memicu kerugian, bahkan bisa mencelakai pihak lain. Atas dasar itulah, perbuatan zalim itu perlu mendapat sanksi kepada siapa pun yang melaksanakannya, sesuai firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 279:

¹¹¹ Muhammad Abu Zahra, 1998, *Al-Jarimah Wal'uqubah Fi Al-Fiqh Al-Islami*, Dar Al-Fikr Al-Arabi, Kairo, hal. 57.

فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَ
 رَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ
 أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَ لَا
 تُظْلَمُونَ

Artinya: jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.

Hukuman takzir, yaitu sanksi yang belum ditentukan syarat dan penyerahan secara menyeluruh ke ulil amri guna menentukannya. Para ulama fikih menjabarkannya sebagai hukuman yang wajib sebagai hak Allah di setiap kemaksiatan yang tidak ada batasan, serta tidak ada kefarahan. Takzir ini memiliki jenis bermacam kendati secara besar bisa terbagi atas:

- a. Hukuman takzir terkait badan, misal hukuman mati maupun jilid.
- b. Hukuman takzir terkait kemerdekaan seseorang, misal penjara maupun pengasingan.
- c. Hukuman takzir terkait harta, misal penyitaan, denda, perampasan harta, dan penghancuran barang.

d. Sanksi lainnya sesuai ketentuan ulil amri demi kesejahteraan umum.

Sesuai jenis hukum di atas, pemberian sanksi ke pelaku tindak pidana pemalsuan, yaitu hukuman jilid dan pengasingan. Perihal ini berlandaskan ke tindakan Khalifah Umar Ibn al-Khattab terhadap Mu'an Ibn Zaidah yang melakukan pemalsuan stempel Bait al-Maal. Begitu pun pemalsuan al-Qura, Khalifah Umar Ibn al-Khattab mengirimkan Mu'an Ibn Zaidah ke pengasingan sesudah memberikan sanksi takzir.

Meskipun sanksi pengasingan sesuai ayat itu diarahkan ke pelaku jarimah *hudud*, kendati ulama mengimplementasi hukuman pengasingan ini dalam jarimah *takzir*. Pengasingan sesuai Imam Malik, yaitu negara muslim ke negara nonmuslim, serta Imam Abu Hanifah menyesuaikan dengan penjara. Lain dengan Imam Syafi'i, yakni jarak antara kota asal dengan kota pembuangan ialah jarak perjalanan Qashar. Estimasi waktu pengasingan sesuai Imam Abu Hanifah ialah satu, kemudian Syafi'iah dan sebagian Hanabilah tidak boleh lebih dari satu tahun, serta sesuai sebagian lainnya, jika sanksi pengasingan tersebut sebagai hukuman takzir di atas satu tahun.

2. Pencucian Uang Menurut Hukum Islam

Pencucian uang sesuai ulama, yakni kejahatan yang memicu kerugian pada masyarakat, pun negara, mengingat bisa memengaruhi kestabilan sektor ekonomi di Indonesia, terkhusus keuangan negara.

Perihal ini jelas berlawanan dengan maksud dari *tasyri'*, yakni mengantisipasi mafsadah, serta melahirkan mashlahah. Pencucian uang berpotensi merusak, merugikan, dan mendekatkan ke keburukan, tercela maupun terlarang, maka bisa dianggap sebagai tindakan pidana. Sesuai konteks hukum Islam, pelaku bisa mendapatkan sanksi berupa *ta'zir*.

Sesuai kajian *fiqih jinayah* (hukum pidana Islam) klasik, belum mengenal secara perinci perihal pidana pencucian uang. Umumnya, Islam tidak mengamini siapa saja yang mencari rezeki melalui cara yang buruk atau menguasai sesuatu yang sebenarnya bukanlah miliknya, misal merampok, mencuri atau membunuh yang merugikan pihak lain, baik korban atau pihak lain.

Secara jelas, hukum pidana Islam menyebut perihal pencucian uang. Umumnya, Islam tidak mengamini atau mengcap harap terhadap upaya mencari rezeki dengan cara yang buruk, misal perampokan, pencurian, atau pembunuhan. Pencucian uang ialah tindakan buruk dan memicu kerugian bagi kepentingan umum. Perihal ini amat berlawanan dengan hukum Islam. Pencucian uang tergolong sebagai *jarimah ta'zir* sebab tidak diperjelas secara perinci dalam Al-Qur'an maupun hadis, tetapi tindakan itu pun memicu kerugian pihak lain, termasuk beberapa dampak ini:

- a. Membahayakan manusia, terutama kehidupannya.
- b. Sulit dalam mewujudkan kebaikan.

- c. Memicu kerugian terhadap kepentingan umum.
- d. Mengganggu tata tertib.
- e. Tergolong sebagai tindakan maksiat.

Pencucian uang pun menghilangkan kendali pemerintah atas kebijakan di sektor perekonomian, mendistorsi, tidak menstabilkan bidang perekonomian, pendapatan negara menghilang, mengakibatkan citra negara rusak, dan mengakibatkan biaya sosial yang mengalami peningkatan drastis.¹¹² Hanya saja, bila mencermati dari permasalahan perihal modus operasi kejahatan yang disembunyikan seakan-akan adalah kegiatan legal, yang pengaruhnya dapat membahayakan atau merusak, maka hukum pidana Islam perlu mengulasnya; bila kejahatan ini termasuk *jarimah ta'zir*.

Sesuai penjelasan Ijtima Ulama Komisis Fatwa di Pesantren Cipasung, Tasikmalaya, pencucian uang ialah tindak pidana, mengingat sebagai wujud penggelapan (*ghulul*) dengan maksud penyembunyian aset yang didapat secara tidak legal/melalui cara ilegal. Definisi *ta'zir*, yaitu memberikan pengajaran. Namun, dalam hukum pidana Islam, konsepsi itu memiliki definisi yang berbeda. *Syara'* tidak menjadi penentu bermacam sanksi di tiap *jarimah ta'zir*, melainkan sekadar menyebut kumpulan sanksi, dari ringan hingga yang seberat-beratnya. Hakim mendapat keleluasaan dalam memilih

¹¹² M, Nurul Irfan dan Masyrofah, 2013, *Fiqh Jinayah*, Amzah, Jakarta, hal. 171.

sanksi yang berdasar pada jenis *jarimah ta'zir* maupun kondisi pembuat pula. Dengan begitu, *jarimah ta'zir* tidak terdapat batasan.

Abu Bakr Jabir Al Jazairi, *ta'zir* ialah sanksi disiplin dengan memukul atau menghina ataupun mengasingkan.¹¹³ Tindak pidana *ta'zir* ialah tindakan, yang jika dilaksanakan akan terancam sanksi kedisiplinan. Namun, beberapa ulama menyebut sanksi lain dari tindakan *ta'zir*, yakni hukuman mati untuk kasus tertentu. Keseluruhan kadar sanksi yang belum ditentukan syar'i, berarti penyerahan sanksi ke penguasa agar bisa menentukan jenis sanksi.¹¹⁴ Artinya, *ta'zir* ialah pengajaran terhadap dosa yang tidak ditentukan oleh hukum hudud atau hukum terhadap jarimah yang belum ditetapkan oleh syariat.

Dalam sebuah hadis Rasulullah SAW, bersabda:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ سَعْرِ بْنِ مَالِكِ بْنِ سِنَانَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (حديث حسن رواه بن ماجه والدار

قطني)

Artinya: *Dari Abi Sa'id Sa'ad ibn Malik ibn Sinan ra. Bahwa Rasulullah SAW bersabda: Janganlah membahayakan*

¹¹³ Abu Bakr Jabir Al- Jazairi. 2003, *Ensiklopedi Muslim: Minhajul Muslim*, Daarul Falah, Jakarta, hal. 708.

¹¹⁴ Asadulloh Al Faruq. 2009, *Hukum Pidana dalam Sistem Hukum Pidana Islam*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 54.

*orang lain dan jangan membahayakan diri sendiri. (HR. Ibnu Majah dan Ad-Duruquthni)*¹¹⁵

Abdul Qadir Audah mengklasifikasikan hukum *ta'zir* menjadi:

- a. terhadap tindakan maksiat.
- b. guna menerapkan kemaslahatan umum.
- c. terhadap (*mukhalafah*).¹¹⁶

Perbedaan paling substansial terkait *ta'zir* di atas ialah perbuatan tersebut. Kategori pertama, sanksinya ialah haram untuk selamanya dan sebagai bentuk tindakan yang mengarah ke maksiat. Kategori dua, yaitu tidak diasumsikan harap kendati sesuai kriteria tertentu. Sebab itulah, yang haram bukanlah zat, melainkan sifat. Kategori tiga cenderung diperintahkan atau dilarang kendati menjalankannya merupakan pelanggaran, tetapi bukanlah maksiat. Dengan begitu, kategori ketiga ialah tindakan yang diharamkan syariat zat kendati bila terlaksana tetap merupakan pelanggaran, bukanlah maksiat. Sesuai uraian tersebut, pelaku tindak pidana pencucian uang bisa mendapatkan sanksi pidana sesuai ketetapan negara.

¹¹⁵ Ahmad Wardi Muslich, 2004, *Pengantar dan Asas Hukum Pidana Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 11.

¹¹⁶ Abdul Qadir Audah, tanpa tahun, *At Tasyri' Al-Jinaiy Al-Islamiy*, Dar Al-Kitab Al'Araby, Beirut, hal. 128.

BAB III

PEMBAHASAN

A. **Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli**

Contoh konkrit yang telah terjadi di tengah masyarakat, dimana terdapat jual-beli tanah maupun bangunan kendati objek jual beli diperjualbelikan oleh subjek hukum yang tidak berhak untuk menjual dan menandatangani akta jual beli tidak terlaksana di hadapan notaris/PPAT, serta mempergunakan data-data yang dipalsukan sehingga akta tersebut disebut dengan pemalsuan akta autentik, yaitu dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt.

Pada bulan Januari 2016 terdakwa F., SH.Mkn, kenal dengan saksi R K dan saksi E yang saat itu menemui terdakwa F.,SH.MKn selaku PPAT yang beralamat Jl. Kabun Jeruk Ruko 3 Pilar Batu Sari Jakarta Barat dengan membawa 6 Sertifikat Hak Milik kepunyaan Ny. C I M yang diambil oleh saksi R K dan saksi E dengan tanpa perizinan dari pemiliknya, kemudian berkonsultasi terkait enam sertifikat hak milik tersebut, kemudian saksi R K dan saksi Edrianto sepakat menyerahkan 6 (enam) sertifikat hak milik kepunyaan C I M tersebut kepada terdakwa F., SH.Mkn selaku PPAT untuk dibuatkan penerbitan Akta Jual Beli yang kepemilikannya menjadi atas nama saksi R K dan saksi E, untuk itu saksi R K dan saksi E tinggal terima beres sudah dibuatkan AJB oleh terdakwa PPAT F., S.H.,M.Kn.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹¹⁷ Berdasarkan teori Hans Kelsen tersebut bahwa tindakan yang dilakukan oleh terdakwa F., S.H.,M.Kn. sebagai PPAT yang telah melakukan perbuatan hukum maka PPAT tersebut wajib bertanggungjawab. Perbuatan F., S.H.,M.Kn. dilakukan dengan sadar dan paham akan resiko dari dampak yang akan terjadi jika melakukan perbuatan penyelewengan.

Menurut penuturan dari terdakwa F., S.H.,M.Kn. dan beberapa saksi terkait pengurusan pembayaran pajak-pajak atas tanah-tanah sesuai Sertifikat Hak Milik sampai menerbitkan Akta Jual Beli menjadi atas nama saksi R K dan saksi E dimana saksi R K dan saksi E mengatakan tidak mempunyai modal/biaya, kemudian dengan ide gagasan yang berasal dari terdakwa F., S.H.,M.Kn selaku PPAT telah menyiapkan para penyandang/membantu memberikan dana, yaitu:

1. Saksi M M A (Broker) memberikan modal untuk pembayaran pajak 2 Sertifikat berjumlah Rp500.000.000;
2. Saksi R A P (Vander) memberikan modal berjumlah Rp650.000.000;
3. Saksi M S A memberikan modal senilai Rp400.000.000;

¹¹⁷ Hans Kelsen (a), 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*,BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81.

Kemudian, saksi R K dan saksi E. datang kembali pada terdakwa F., SH.Mkn, selaku PPAT untuk dibuatkan surat kuasa jual, pengurusan untuk menjual (surat kuasa penuh) sebagai bukti seolah-oleh Ny. C I M telah memberi kuasa yang isinya bertentangan dengan kebenaran, kemudian saksi R K dan saksi E menandatangani surat kuasa jual, pengurusan, untuk menjual (surat kuasa penuh). Dalam mewujudkan niat jahat saksi R K dan saksi E tersebut, maka terdakwa F., SH.Mkn selaku PPAT yang wilayah kerja di Kota Tangerang menemui terdakwa I R, SH selaku Notaris PPAT di Jl. Meruya Ilir Raya 33A Kebun Jeruk Jakarta Barat dalam rangka membantu saksi R K dan saksi E untuk mewujudkan niatnya itu lalu mengajak kerjasama sesama Notaris PPAT terkait pembuatan Akta Notaris dan Akta PPAT terhadap 5 Sertifikat Hak Milik keluarga Alm Ny. C I M yang diambil oleh saksi R K dan saksi Edrianto tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin pemiliknya tersebut untuk diproses dibuatkan Akta Jual Beli menjadi atas nama saksi R K, atas ajakan kerjasama sesama Notaris tersebut disepakati oleh terdakwa I R, SH selaku Notaris PPAT.

Terlihat jelas bahwa perbuatan dari PPAT F., S.H.,M.Kn. telah melakukan peran penting terhadap kasus dalam pemalsuan Akta Jual Beli yang bersifat autentik dan telah menimbulkan kerugian bagi korban yaitu Ahli Waris dari Almh. C I M. Hal tersebut sangatlah menciderai etika profesi PPAT yang di emban oleh terdakwa F., S.H.,M.Kn.. Teori pertanggungjawaban hukum oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa seseorang memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia

bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Tindakan dari PPAT F., S.H.,M.Kn. sudah sepatutnya mempertanggungjawabkan perbuatannya yang telah merugikan korban dan ikut menskenariokan perbuatan jahat.

Selanjutnya setelah kelima Sertifikat Hak Milik ahli waris Ny. C I M tersebut dibuatkan Akta Jual Belinya menjadi atas nama saksi R K oleh terdakwa F., SH.Mkn selaku PPAT bekerjasama dengan terdakwa I R, S.H. selaku PPAT yang isinya tidak sesuai dengan kebenaran dan dibuat seolah-olah pihak pemilik Sertifikat Hak Milik tersebut telah datang menghadap kekantor notaris terdakwa I R selaku PPAT melakukan proses jual beli seolah-olah benar para pihak itu nyata adanya dan seolah-olah akta tersebut dibacakan oleh terdakwa I R, SH selaku PPAT di hadapan para pihak ketika penandatanganan akta jual beli itu sehingga terbitlah akta jual beli yang dibuat terdakwa F, SH selaku PPAT dan disahkan oleh terdakwa I R, SH pada tanggal disahkan. Padahal semuanya itu tidak benar terjadi dan tidak pernah ada, saksi R K dan saksi E tidak mengeluarkan uang sedikitpun untuk membayar sejumlah tanah-tanah tersebut, demikian juga pembeli tidak pernah sedikitpun menerima pembayaran dari jual beli tersebut, bahkan pemilik Sertifikat yang dibuatkan Akta Jual Belinya tidak mengetahui hal tersebut. Sehingga muncullah perkara pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register Nomor: 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt.

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan

(*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan. Perbuatan F., SH.Mkn selaku PPAT yang telah bekerjasama dengan terdakwa I R, S.H., untuk tujuan pemufakatan jahat dengan melakukan pemalsuan data-data materil dalam pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan pendapat dari Hans Kelsen tersebut bahwa kedua PPAT tersebut telah melakukan suatu kekhilafan dan kesalahan. Sudah sepatutnya kedua PPAT tersebut mempertanggungjawabkan perbuatannya yang telah menciderai etika profesi yang di emban oleh kedua PPAT tersebut.

Perbuatan kedua PPAT telah ditetapkan dalam Putusan Perkara No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt. tersebut terungkap sebagai fakta di persidangan bahwa Akta Jual Beli Nomor 229/2017 tertanggal 15-06-2017, Akta Jual Beli Nomor 355/2018 tertanggal 18-05-2018, Akta Jual Beli Nomor 271/2019 tertanggal 12-07-2019, Akta Jual Beli Nomor 228/2017 tertanggal 15-06-2017, Akta Jual Beli Nomor 623/2017 tertanggal 27-12-2017 dan Akta Jual Beli Nomor 1170/2019 tanggal 18 September 2019, telah dipalsukan.

Pemalsuan ialah pelanggaran terhadap norma:

1. Kebenaran (kepercayaan) dengan pelanggaran termasuk kejahatan penipuan.

2. Ketertiban masyarakat, pelanggarannya termasuk kejahatan terhadap negara/ketertiban masyarakat.¹¹⁸

Kejahatan pemalsuan surat ditentukan berdasar pada maksud memberi perlindungan terhadap kepentingan hukum publik ihwal kepercayaan terhadap kebenaran atas isi empat objek surat:

1. memunculkan hak;
2. memicu terbitnya perikatan;
3. memunculkan pembebasan utang dan
4. guna membuktikan kondisi tertentu.¹¹⁹

Perbuatan yang terlarang terhadap empat jenis surat, yaitu pemalsuan surat dan memalsukan. Sesuai hukum Romawi, sebagai *deeigenlijke falsum* atau tindak pidana pemalsuan yang sesungguhnya, yaitu memalsukan surat berharga maupun mata uang, serta sudah menambahnya dengan tindak pidana yang sesungguhnya tidak bisa diasumsikan sebagai pemalsuan, maka pidana itu termasuk quasi atau pemalsuan yang bersifat semu.¹²⁰

Maksud dari pemalsuan surat sesuai Pasal 263 Ayat (1) KUHP meliputi unsur:

1. subjektif: bertujuan mempergunakan sebagai surat asli dan tidak memalsukannya atau menyebabkan pihak lain mempergunakan surat itu;
2. objektif:
 - a. Barang siapa;

¹¹⁸ Adami Chazawi, *Op.Cit.*, hal. 2-3.

¹¹⁹ Adami Chazawi, *Op.Cit.*, hal. 47.

¹²⁰ P.A.F. Lamintang, *Op.Cit.*, hal. 2.

- b. Pembuatan surat secara palsu atau memalsukan surat;
- c. Suatu surat yang bisa mengakibatkan hak, perikatan atau pembebasan utang;
- d. Suatu surat dengan tujuan membuktikan kondisi secara nyata;
- e. Pemakaiannya bisa mengakibatkan kerugian.

Akta autentik ditentukan sesuai 1868 KUHPerdara. Pembuatan akta autentik oleh atau di hadapan pejabat sehingga dikenal sebagai pejabat umum. Bila pembuat surat itu adalah pejabat yang tidak berkewenangan atau menghasilkan surat cacat, sesuai Pasal 1869 KUHPerdara:

1. Akta tidak sah atau tidak sesuai persyaratan formal untuk dianggap akta autentik.
2. Namun, akta dengan kondisi ini, memiliki nilai sebagai akta di bawah tangan, dengan persyaratan bila akta tersebut mendapatkan tanda tangan antarpihak.

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, secara teoretis maksud dari akta autentik ialah surat/akta yang awalnya dibuat secara resmi dengan maksud sebagai pembuktian. Sejak awal mengandung arti bila pembuatan akta itu bermaksud guna pembuktian di kemudian hari jika muncul sengketa. Dengan begitu, akta jual-beli yang dipalsukan oleh notaris/PPAT dapat disebagai sebagai bukti yang sempurna dan kuat didalam pembuktian persidangan. Sehingga ke-6 AJB yang telah dilakukan pemalsuan oleh kedua PPAT F., SH.Mkn dan I R, S.H., digunakan sebagai barang bukti dalam kasus pemalsuan Akta Jual Beli.

Akta PPAT ialah surat pembuktian yang pembuatannya di hadapan PPAT, berisikan klausul-klausul atau peraturan terkait hak maupun kewajiban antarpihak. Pihak pertama mempunyai kewajiban guna memberikan hak atas tanah/hak milik satuan rumah susun. Undang-undang tidak menyebutkan secara rinci persyaratan yang perlu dilengkapi dalam membuat PPAT. Hanya saja, di dalamnya menyebut bila PPAT dapat menolak dalam pembuatan akta jika:

1. Salah satu pihak yang hendak melaksanakan perbuatan hukum tidak memenuhi persyaratan guna bertindak.
2. Tidak terpenuhinya persyaratan lain atau melanggar larangan yang ditetapkan undang-undang.

Artinya, persyaratan untuk membuat akta PPAT, yaitu harus dipenuhinya persyaratan lain yang ditentukan undang-undang.¹²¹

Seharusnya yang dilakukan oleh PPAT F., SH.Mkn dan I R, S.H., adalah menolak permintaan dalam pembuatan Akta Jual Beli yang telah dilakukan pemalsuan terhadap 6 AJB. Pembuatan akta jual beli oleh PPAT merupakan akta autentik yang berisi perjanjian antara dua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli. Sebab itulah, akta jual beli merupakan suatu perjanjian sehingga harus sesuai persyaratan yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPdata, yaitu memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif. Bila

¹²¹ Hatta Isnaini W. U., 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 19.

persyaratan pada syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dikatakan perjanjian yang cacat, karenanya hakim bisa membatalkan dari keputusan pengadilan atas nama permintaan salah satu atau kedua pihak. Namun, jika salah satu persyaratan objektif tidak dipenuhi, akta itu batal demi hukum.

Berkaitan jual-beli, Boedi Harsono memaparkan bila terdapat dua persyaratan: material dan formal. Persyaratan material dalam penentuan sah tidaknya jual-beli tanah ialah penjual mempunyai hak memperjualbelikannya, dalam arti baik menguasai secara fisik maupun dalam artian yuridis dan pembeli berhak membeli, dalam artian subjek hak yang memang diizinkan mempunyai hak terhadap tanah yang ia beli, serta terdapat objek tanah yang diperjualbelikan dan tidak dalam keadaan sengketa.¹²²

PPAT F., SH.Mkn dan I R, S.H., telah menciderai profesi dari PPAT yang seharusnya PPAT sebagai penengah di antara para pihak tetapi malah ikut menskenariokan perbuatan jahat yang merugikan orang lain dengan kerugian yang sangat banyak yaitu sebesar 17 Milyar rupiah. Berdasar materi yang termuat dalam putusan tersebut, selain terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa telah terjadi pemalsuan surat autentik dan pencucian uang dalam kasus jual beli No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt., terungkap sebagai fakta di persidangan bahwa Akta Jual Beli Nomor 229/2017 tanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli No.355/2018 tanggal 18 Mei 2018, Akta Jual

¹²² Hatta Isnaini, *Hukum Tanah Nasional*, Makalah, hal. 186.

Beli No.271/2019 tanggal 12 Juli 2019, Akta Jual Beli Nomor 228/2017 tanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli Nomor 623/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 1170/2019 tertanggal 18 September 2019 milik Ny. C I M, juga telah terungkap sebagai fakta dipersidangan melalui pengakuan terdakwa F dan I R dimuka persidangan bahwa 6 (enam) AJB tersebut telah dipalsukan dan diperjualbelikan.

Notaris/PPAT F, SH.MKn juga telah mengkonsep surat kuasa tanggal 25 Agustus 2018 yang selanjutnya surat kuasa tersebut diserahkan kepada terdakwa R K untuk di tanda tangan oleh Ny. C I M. Terdakwa F, SH.MKn juga telah memberi order pembuatan akta jual beli kepada I R, SH, Notaris/PPAT di Jakarta Barat dan dari keterangan saksi J benar 5 (lima) Akta Jual Beli tersebut atas nama V K, F K, N R J, C B dibalik nama atas nama R K.

Konsep Akta Jual Beli yang dibuat oleh F, SH.MKn diserahkan kepada terdakwa R K untuk dimintakan tandatangan penjual dan pembeli. Setelah 5 (lima) Akta Jual Beli tersebut sudah ada tanda tangan penjual dan pembeli lalu serahkan kembali kepada F, SH.MKn dan selanjutnya oleh F, SH.MKn 5 (lima) Akta Jual Beli tersebut diserahkan kepada terdakwa I R, SH Notaris/PPAT di Jakarta Barat untuk di registrasi, diberi penomoran dan untuk ditandatangani oleh terdakwa I R, SH.

Terdakwa I R, SH tandatangan di 5 (lima) Akta Jual Beli tersebut telah ada tanda tangan penjual dan pembeli, namun penjual dan pembeli tersebut tidak hadir dan tidak menghadap kepada I R, SH dikantor

Notaris/PPAT di Jakarta Barat. Padahal seyogyanya pembacaan akta merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris/PPAT .

Keterangan saksi-saksi menyatakan bahwa tidak pernah menjual tanah yang dimiliki dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli dan tanda tangan didalam Akta Jual Beli tersebut bukan tanda tangan masing- masing pemilik tanah diatas SHM masing-masing dan dipersidangan telah diperlihatkan tandatangan saksi-saksi yang ada didalam berkas perkara dan setelah dicocokkan dengan tanda tangan yang ada dalam Akta Jual Beli masing-masing dan setelah dilakukan leborfor disimpulkan bahwa tandatangan-tandatangan tersebut tidak identik.

Terdakwa F, SH.MKn menerima uang dari terdakwa R K sebesar Rp.520.500.000,- sebagaimana yang diuraikan dalam nota pembelaan terdakwa F, SH.MKn dan terdakwa I R, SH telah menerima sejumlah uang dari terdakwa F, SH.MKn sebesar Rp.88.000.000,- sebagaimana yang diuraikan dalam nota pembelaan terdakwa F, SH.MKn, oleh karena itu kepada terdakwa F, SH.MKn dan terdakwa I R, SH dapat dianggap sudah bertindak pidana pencucian uang secara sah dan meyakinkan.

Berdasar Pasal 184 ayat (1) huruf (a) dan huruf (e) UU No. 8 Tahun 1981 perihal Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), keterangan saksi dan keterangan terdakwa adalah alat bukti yang sah. Dengan demikian, maka secara material maupun formal, Akta Jual Beli Nomor 229/2017 tertanggal 15-06-2017, Akta Jual Beli Nomor 355/2018 tertanggal 18-05-2018, Akta Jual Beli Nomor 271/2019 tertanggal 12-07-

2019, Akta Jual Beli Nomor 228/2017 tertanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli Nomor 623/2017 tertanggal 27-12-2017 dan Akta Jual Beli Nomor 1170/2019 yang dibuat oleh F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H., telah terbukti mengandung cacat hukum (tidak autentik).

Dalam hukum pidana mengenal asas legalitas sesuai Pasal 1 KUHP, yakni perbuatan tidak bisa terancam pidana, terkecuali sesuai undang-undang pidana yang sudah tersedia. Terkait hukum pidana, ada unsur penting, yakni pidana, perbuatan, dan pelaku yang saling berkaitan. Oleh Simons, pidana (*straf*) disebut sebagai nestapa khusus (*bijzonder leed*). Ini dikarenakan bahwa hukuman pidana merupakan hukuman yang lebih berat dibandingkan dengan hukuman di bidang hukum lainnya. Perbuatan mencakup berbuat sesuatu, sedangkan pelaku adalah orang yang melakukan atau memiliki keterlibatan tertentu dalam tindak pidana, misalnya membantu melakukan.¹²³

Pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan tindakan yang bertentangan dengan hukum. Sesuai hukum perdata, tindakan yang bertentangan dengan hukum dapat ditemukan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPer). Sudikno Mertokusumo memaparkan bahwasanya hukum perdata ialah hukum antarperorangan yang mengatur hak maupun kewajiban perseorangan di

¹²³ Simons sebagaimana dikutip Sudarto, 2013, *Hukum Pidana I Edisi Revisi*, Yayasan Sudarto, Semarang, hal. 82.

dalam hubungan keluarga maupun masyarakat, dan pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.¹²⁴

Terkait konsep tindakan yang bertentangan dengan hukum, Pasal 1365 KUHPer berbunyi, tiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum: perbuatan tersebut merugikan pihak lain, mengharuskan pihak yang akibat kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut, mengganti rugi. Dalam ketentuan pasal itu, terdapat unsur perbuatan melawan hukum, yaitu terdapat perbuatan, adanya unsur kesalahan, ada kerugian, serta ada hubungan kausalitas antara kesalahan maupun kerugian. Dengan adanya perbuatan melawan hukum, Pasal 1366 KUHPer memperjelas bila tiap pihak bertanggungjawab bukan sekadar untuk kerugian akibat tindakannya, melainkan akibat kelalaiannya.¹²⁵

Dalam hukum administrasi, pertanggungjawaban hukum berupa sanksi administrasi/administratif. Sanksi administrasi/administratif ialah pemberian sanksi terhadap pelanggaran administrasi atau ketentuan undang-undang yang bersifat administratif. Pada umumnya sanksi administrasi/administratif berupa denda, pembekuan hingga pencabutan sertifikat dan/atau izin, penghentian sementara pelayanan administrasi hingga pengurangan jatah produksi, serta tindakan administratif lainnya.¹²⁶

Dasar hukum perihal PPAT yang diberlakukan sampai sekarang, yaitu PP No. 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998

¹²⁴ Salim HS, *Op.Cit.*, hal. 5-6.

¹²⁵ Salim HS, *Op.Cit.*, hal.100.

¹²⁶ Wicipto Setiadi, 2019, "Sanksi Administratif Sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum Dalam Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal legislasi Indonesia*, Volume 6, Nomor 4, hal. 603.

mengenai PPAT. Definisi pejabat pembuat akta tanah (PPAT) beracuan ke Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, menentukan bila PPAT merupakan pejabat umum yang mendapat wewenang membuat akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu, terkhusus perihal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, kewenangan perbuatan hukum tertentu meliputi pembuatan akta:

1. Jual-beli.
2. Tukar-menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan ke dalam perusahaan/inbreng.
5. Membagi hak bersama.
6. Memberikan hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
7. Memberikan hak tanggungan.
8. Memberikan kuasa pembebanan hak tanggungan.

Wewenang PPAT dalam pembuatan akta berlandaskan ke bukti riil bila tanah atau hak kepemilikan satuan rumah susun itu, bukan ada pada di manakah para penghadap (misal, penjual maupun pembeli) bisa berkumpul atau di manakah domisili pemegang hak atau calon penerima hak. Kemudian, wewenang notaris dalam pembuatan akta berlandaskan ke kehadiran penghadap ke kantor notaris. Selagi penghadap bisa berkunjung langsung ke kantor notaris, notaris berkewenangan membuat akta tanpa perlu mencermati objek perjanjian sehingga yang diprioritaskan ialah

penghadap yang bisa datang, lalu terhadap pendatangan akta di kantor notaris.

Tanggung jawab PPAT, bila dihubungkan ke jabatan, mempunyai pertanggungjawaban sesuai kesalahan sehingga dalam membuat akta, PPAT perlu mempertanggungjawabkan diri bila terdapat kesalahan/pelanggaran terhadap akta yang ia buat. Hanya saja, bila terjadi pelanggaran karena pihak terkait, PPAT tidak bisa dituntut untuk bertanggung jawab, mengingat PPAT sekadar menuliskan sesuai keinginan antarpihak. PPAT sekadar menuliskan sesuatu yang ia lihat dan ia alami sesuai persyaratan formal untuk membuat akta autentik. PPAT tidak mendapat kewajiban untuk melakukan penyelidikan terhadap kebenaran dari identitas penghadap.

Pendaftaran tanah menimbulkan hak ataupun kewajiban seseorang/badan hukum terhadap kepemilikan tanah, maka akan tetap ada peluang berupa upaya dari oknum tertentu untuk melegalkan bermacam cara dan melanggar peraturan. Sebagai contoh, memalsukan kartu tanda pengenal, memalsukan dokumen, dan memalsukan tanda tangan. Tidak mungkin melakukan pembuatan minuta bila tidak ada warkah (dokumen dasar untuk membuat minuta), hal tersebut berarti apabila ada laporan mengenai akta autentik yang PPAT buat palsu dalam proses pembuatan laporan atau aduan perihal tindak pidana warkah PPAT.

Sebenarnya PPAT sekadar bertanggung jawab sebatas kebenaran formal, tidak untuk kebenaran material guna mengecek secara perinci

keaslian identitas yang PPAT peroleh. Pertanggungjawaban PPAT secara formal dapat berupa:

1. Pengecekan sertifikat ke kantor pertanahan;
2. Pemeriksaan data diri, kecakapan, wewenang antarpihak (sesuai kartu identitas, surat nikah, surat kuasa, surat persetujuan suami/istri, perjanjian kawin, anggaran dasar maupun perubahan perseroan);
3. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
4. Melampirkan surat pernyataan tidak dalam sengketa perihal objek perbuatan hukum secara fisik ataupun yuridis;
5. Meminta bukti pembayaran lunas PPN dan BPHTB;
6. Guna pembuatan akta sebagian bidang tanah yang terdaftar/bekas hak milik adat, harus memintakan pengukuran oleh kantor pertanahan, kemudian menerbitkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah);
7. Masing-masing pembuatan akta PPAT harus memuat NIB, Nomor Sertifikat maupun SPPT PBB.

Perbuatan pidana yaitu perbuatan yang terlarang dan bisa mengakibatkan sanksi. PPAT yang melakukan tindak pidana akan mendapatkan sanksi. Hanya saja, apabila PPAT menjalankan tugas jabatan berdasarkan pada undang-undang tidak akan mendapat sanksi pidana. PPAT berdasarkan pada asas tidak bisa dipidana apabila tidak mengalami kesalahan "*actus non facit reum nisi mens sit rea*", tidak mungkin PPAT mendapatkan sanksi pidana bila tidak terdapat kesalahan.

Apabila PPAT merangkap sebagai notaris dan dimintai pertanggung jawabnya, maka perlu memenuhi beberapa unsur, seperti:

1. Ada perbuatan pidana. Bila PPAT terduga melaksanakan tindak pidana dan penerbitan akta akibat keterangan palsu, PPAT itu harus diminta tanggung jawab sesuai hukum pidana terkait pemalsuan (Pasal 263, 264, 266 KUHP);
2. Terdapat kemampuan guna bertanggung jawab. PPAT yang diduga bertindak pidana, maka wajib mempertanggungjawabkan diri sebagai persyaratan atas kesalahannya;
3. Terdapat kesengajaan/alpa. Kasus keterangan palsu bisa berwujud kesengajaan/alpa, baik tersengaja atau tidak;
4. Tidak terdapat alasan pemaaf. Dengan begitu, sanksi pidana bisa diberikan ke PPAT bila melanggar batasan yang ditentukan undang-undang, serta memenuhi segala unsur yang termuat di dalam KUHP. Penjatuhan sanksi ini ialah yang terkuat, serta sanksi pidana sebagai ultimum remedium atau upaya terakhir.

Berkenaan dengan pertanggungjawaban tersebut, pada kasus yang terdapat dalam Putusan PN Jakarta Barat No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt., mendapati fakta bahwasanya Akta Jual Beli Nomor 229/2017 tertanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli No.355/2018 tertanggal 18 Mei 2018, Akta Jual Beli No.271/2019 tertanggal 12 Juli 2019, Akta Jual Beli Nomor 228/2017 tertanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli No. 623/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Akta Jual Beli No. 1170/2019 yang dibuat F,

S.H.,M.Kn. dan I R, S.H., terbukti mengandung cacat hukum (tidak autentik), karena:

1. Di tandatangi tidak di hadapan pejabat berkewenangan.
2. Penjual membuat Akta Jual Beli dengan data-data palsu.
3. Objek jual-beli (tanah/bangunan) dijual oleh orang yang tidak berhak atas SHM yang akan di perjual belikan.

Pertanggungjawaban selalu berkaitan dengan kesalahan hanya orang yang bersalahlah yang bisa dimintakan pertanggung jawabannya, dalam kasus di atas letak kesalahan PPAT dalam perkara dimaksud atau aturan hukum yang PPAT langgar selama proses membuat akta jual beli agar bisa dimintakan pertanggungjawabannya. Perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh PPAT F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. merupakan bentuk kesalahan, sehingga PPAT F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya. Bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. sesuai dengan amar putusan hakim yang terdapat dalam Putusan PN Negeri Jakarta Barat No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt. Hal tersebut telah sesuai dengan penjelasan Hans Kelsen, bila seseorang akan mempertanggungjawabkan diri secara hukum atas perbuatan tertentu atau mengemban tanggung jawab hukum. Pertanggungjawaban hukum dapat diartikan bila ia bertanggung jawab atas sanksi terkait tindakan yang berlawanan dengan hukum/peraturan.

Ketentuan undang-undang mensyaratkan, terkhusus Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan, salah satu unsur yang dipenuhi dalam

pembuatan suatu akta autentik ialah wajib dibuatkan oleh maupun di hadapan pejabat umum. Pasal 38 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, menyebut bila pembuatan akta memerlukan kehadiran pihak yang menjalankan perbuatan hukum. Dalam kasus tersebut, berdasar keterangan saksi yang disampaikan dalam persidangan dan dibawah sumpah telah menyebutkan dengan tegas bahwa ke-6 produk hukum PPAT F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. tersebut telah dipalsukan dan telah ditandatangani tidak dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT).

Keterangan saksi tersebut telah sesuai dengan keterangan yang telah dibenarkan oleh PPAT F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. yang mengatakan bahwa setelah akta surat kuasa jual, pengurusan, untuk penjual (Surat Kuasa Penuh) tanggal 25 Agustus 2015 tersebut dibuat oleh PPAT F, S.H.,M.Kn., maka untuk mewujudkan niat jahat saksi R K dan saksi E tersebut, maka PPAT F, S.H.,M.Kn. selaku PPAT dengan daerah kerja di Kota Tangerang menemui PPAT I R, SH selaku Notaris/PPAT di Jl. Meruya Ilir Raya 33A Kebun Jeruk Jakarta Barat mengajak kerjasama sesama Notaris dan PPAT terkait pembuatan Akta Notaris dan Akta PPAT. Terhadap 6 Sertifikat Hak Milik keluarga Alm Ny. C I M yang telah diserahkan saksi R K dan saksi E untuk diproses dibuatkan Akta Jual Beli menjadi atas nama saksi R K sebanyak 5 (lima) Sertifikat Hak Milik dan 1 (satu) menjadi atas nama saksi E, atas ajakan kerjasama sesama Notaris tersebut disepakati oleh terdakwa I R, SH selaku Notaris/PPAT, selanjutnya terjadilah kerjasama antara sesama Notaris saksi F, SH.MKn dengan Notaris I R, SH wilayah Jakarta Barat.

Hans Kelsen mengklasifikasikan tanggung jawab, meliputi:

1. Tanggung jawab perseorangan, yakni seseorang akan mempertanggungjawabkan diri atas pelanggaran yang ia buat;
2. Tanggung jawab kolektif, yaitu seseorang hendak mempertanggungjawabkan diri atas pelanggaran yang orang lain lakukan;
3. Tanggung jawab sesuai kesalahan, yaitu seseorang mempertanggungjawabkan diri atas pelanggaran yang ia lakukan secara sengaja dan ia perkirakan dengan maksud merugikan pihak lain;
4. Tanggung jawab mutlak, yaitu seseorang hendak mempertanggungjawabkan diri terhadap pelanggaran yang ia lakukan secara tidak sengaja/tidak ia perkirakan.¹²⁷

Teori pertanggungjawaban yang dikemukakan oleh Hans Kelsen tersebut di atas bahwa Tanggung jawab perseorangan, yakni seseorang akan mempertanggungjawabkan diri atas pelanggaran yang ia buat. PPAT F, S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H. memiliki tanggungjawab perseorangan atas perbuatan yang telah melakukan pemalsuan akta jual beli sebanyak 6 akta dan PPAT F, S.H.,M.Kn. telah melakukan perbuatan pidana yang lain yaitu berupa pemalsuan surat kuasa. Perbuatan kedua PPAT tersebut harus di pertanggungjawabkan secara perseorangan sebatas pada kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan masing-masing terdakwa PPAT.

¹²⁷ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusamedia, Bandung, hal. 140.

Seharusnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt. putusan kedua PPAT tersebut terpidah, hal ini dikarenakan bahwa perbuatan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT F, S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H. adalah berbeda. PPAT F, S.H.,M.Kn. telah melakukan kesalahan yang fatal dari membantu untuk melakukan pengalihan hak atas tanah yang tidak sesuai prosedur, memberikan akses pemberian modal dan melakukan perbantuan dengan menghubungi PPAT I R, S.H.. sedangkan PPAT I R, S.H. sebatas pada pemalsuan terhadap 6 Akta Jual Beli. Berdasarkan teori pertanggungjawaban Hans Kelsen point 1 seharusnya putusan mengenai PPAT F, S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H. di putuskan terpisah, dengan PPAT F, S.H.,M.Kn. di putuskan lebih berat dari PPAT I R, S.H.

Teori pertanggungjawaban yang dikemukakan oleh Hans Kelsen tersebut di atas bahwa Tanggung jawab kolektif, yaitu seseorang hendak mempertanggungjawabkan diri atas pelanggaran yang orang lain lakukan di berlakukan dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt.. Dalam fakta persidangan dan berdasarkan saksi-saksi di pengadilan bahwa PPAT F, S.H.,M.Kn. mempunyai andil terbesar dalam kasus pemalsuan Akta Jual Beli. Dari memberikan sarana persediaan modal bagi terdakwa R K dan E untuk melakukan pengalihan hak atas tanah yang bukan menjadi hak nya kemudian memberikan ide untuk membuat surat kuasa dan melakukan kerjasama serta membujuk PPAT I R, SH. sedangkan PPAT I R, SH. hanya melakukan perintah dari PPAT F

S.H.,M.Kn. membuat Akta Jual Beli sebanyak 6 akta. Akan tetapi di dalam putusan persidangan bunyi amar putusan nya yaitu secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan Pencucian uang. PPAT I R, S.H. juga di anggap bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik berupa Akta Jual Beli.

Teori pertanggungjawaban yang dikemukakan oleh Hans Kelsen tersebut di atas bahwa bentuk pertanggungjawaban yang harus dijalankan oleh PPAT F, S.H.,M.Kn., yaitu tanggung jawab sesuai kesalahan, yang diartikan bila seseorang mempertanggungjawabkan diri terhadap pelanggaran yang ia lakukan secara sengaja dengan maksud merugikan pihak lain. Perihal ini berdasar pada pernyataan dan bukti persidangan jika PPAT F, S.H.,M.Kn. telah melakukan pemalsuan Surat Kuasa Penuh dan menskenariokan perbuatan pelanggaran pemalsuan akta autentik tersebut. Sedangkan bentuk pertanggungjawaban yang harus dijalankan oleh PPAT I R, S.H. juga adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, di dalam persidangan telah mengakui bahwa atas jual beli ke-6 AJB tidak dibuat atau ditandatangani dihadapan para penghadap serta Akta tersebut tidak dibacakan langsung kepada para penghadap.

Teori pertanggungjawaban yang dikemukakan oleh Hans Kelsen tersebut di atas bahwa Tanggung jawab mutlak, yaitu seseorang hendak mempertanggungjawabkan diri terhadap pelanggaran yang ia lakukan secara tidak sengaja/tidak ia perkirakan tidak bisa di terapkan dalam kasus PPAT F, S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H. karena kedua PPAT tersebut melakukan

pelanggaran dengan sengaja dan telah diketahui oleh keduanya tersebut. Kedua PPAT telah sadar dan mengakui perbuatannya merupakan suatu pelanggaran bahkan kejahatan *extra ordinary crime* karena telah melakukan pemalsuan akta autentik berupa Akta Jual Beli sebanyak 6 (enam) akta. Di dalam kasus pemalsuan Akta Jual Beli dapat dikatakan kasus PPAT dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt. ini kejahatan yang luar biasa dan kejahatan terbesar mengenai pemalsuan Akta Jual Beli.

Perbuatan kedua PPAT tersebut dapat dilihat sebagai bentuk kesalahan dan ketidak hati-hatian dalam menjalankan profesi, hal ini diakui sendiri oleh PPAT F, S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H. yang membuat akses jual beli tersebut masuk kedalam klasifikasi melalaikan sesuatu yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang menurut Arest 1911 masuk dalam kategori sebagai suatu perbuatan melawan hukum atau PMH. Arest mengategorikan tindakan yang bertentangan dengan hukum bila:

1. Menentang atau berlawanan dengan hak orang lain, termasuk hak orang lain atas harta/aset.
2. Berlawanan dengan kewajiban hukumnya sendiri, yaitu kewajiban mencangkup seluruh norma tertulis atau tidak tertulis.
3. Berlawanan dengan norma susila.
4. Berlawanan dengan kewajiban yang perlu teraplikasi ke interaksi masyarakat terkait orang lain maupun benda.

Kesalahan lain yang PPAT dalam membuat akta jual beli, yaitu melanggar sumpah jabatan PPAT sesuai Pasal 34 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 paragraf ketiga, menyebut bila saya hendak patuh terhadap aturan undang-undang bidang pertanahan dan terkait PPAT maupun aturan undang-undang lain. Paragraf keempat berbunyi bila saya hendak melaksanakan jabatan secara tertib, jujur, cermat, sadar, bertanggung jawab, dan adil.

Pada dasarnya, tanggung jawab hukum bisa dipahami sebagai kondisi wajib untuk menanggung, bertanggung jawab bila terdapat segala sesuatu, bisa dituntut, disalahkan, diperkarakan, dan lain-lain berdasar pada aturan hukum. Dalam kasus PPAT F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. sudah dibuktikan secara sah dan meyakinkan bersalah bertindak pidana secara bersama-sama memalsukan surat autentik (vide Pasal 264 Ayat (1) KUHP), serta Pencucian uang (vide Pasal 3 UU No. 8 tahun 2010 mengenai Tindak Pidana Pencucian Uang Jo. Pasal 55 Ayat (1) Kesatu KUHP Jo Pasal 56 Ayat (1) KUHP), yang mana perbuatan tersebut telah memenuhi semua unsur delik yang telah di dakwakan kepada kedua PPAT tersebut. Sehingga berdasarkan teori pertanggungjawaban Hans Kelsen tersebut PPAT F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. harus menanggung, bertanggung jawab, menanggung bermacam hal bila terdapat segala sesuatu yang bisa dituntut, disalahkan, diperkarakan, dan lain-lain berdasar pada aturan hukum.

PPAT F, S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. juga melanggar Pasal 3 huruf (b), huruf (f) serta huruf (p) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 112/Kep-4.1/IV/2017 mengenai Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi:

- (b) menjunjung tinggi dasar negara dan hukum, serta bertindak berdasar pada makna sumpah jabatan maupun kode etik,
- (f) bekerja secara bertanggung jawab, mandiri, jujur maupun adil,
- (p) melakukan... kewajiban guna dipatuhi dan dilakukan... aturan undang-undang, isi sumpah jabatan... aturan lainnya mengenai kewajiban PPAT.

PPAT merupakan pejabat umum yang berkewenangan membuat akta autentik, diharuskan agar:

1. Pembuatan akta yang bisa berguna untuk menjadi landasan kuat dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak ataupun pembebanan hak;
2. PPAT mempertanggungjawabkan diri atas pemenuhan unsur kecakaoan maupun wewenang penghadap dalam akta, serta keabsahan hukum berdasar pada data/keterangan yang mereka sampaikan ke penghadap yang dikenali atau diperkenalkan;
3. PPAT mempertanggungjawabkan diri bila dokumen yang ia gunakan sebagai landasan dalam menjalankan tindakan hukum, pembuktian maupun kekuatannya sudah memenuhi jaminan kepastian hukum untuk direspons ke dalam akta otentik dan berdasar pada peraturan;
4. PPAT mempertanggungjawabkan sah perbuatan hukum berdasar pada data maupun keterangan penghadap, serta memberi jaminan atas

otentisitas akta dan mempertanggungjawabkan pula tindakannya berdasar pada peraturan.

Sesuai Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berubah dengan Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bila PPAT mempertanggungjawabkan secara pribadi terhadap penyelenggaraan jabatan maupun tugasnya di tiap pembuatan akta. Ulasan itu telah memberikan gambaran yang jelas adanya berbagai peraturan hukum yang dilanggar oleh kedua PPAT terkait pembuatan akta jual-beli dalam kasus dimaksud. Sehingga berdasarkan teori pertanggungjawaban hukum, maka keduanya memiliki kewajiban untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya yang telah merugikan orang lain.

Adapun peraturan hukum yang dilanggar oleh kedua PPAT tersebut adalah:

1. Pasal 1868 KUHPerdara,
2. Pasal 1320 KUHPerdara,
3. Pasal 38 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah,

4. Pasal 34 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
5. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai perubahan Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
6. Pasal 3 huruf (b), huruf (f) dan huruf (p) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 112/Kep-4.1/IV/2017 mengenai Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tanggung jawab yang dimintakan ke PPAT selaku pejabat umum yang berkewenangan membuat akta tanah, tidak sekadar dipahami sebagai pembuat akta, melainkan tanggung jawabnya ketika proses pembuatan dan pascapenandatanganan akta. Pertanggungjawaban profesi PPAT terbagi atas pertanggungjawaban etik dan hukum. Pertanggungjawaban hukum ini terbagi atas:

1. Administrasi

Pada dasarnya, sanksi administratif terbagi atas:

- a. Sanksi reparatif ditunjukkan guna memperbaiki pelanggaran ketertiban, bisa dengan menghentikan perbuatan terlarang,

kewajiban perubahan agar mencapai kondisi semula, perbaikan atas segala hal yang bertentangan dengan peraturan.

- b. Sanksi punitif ialah sanksi yang sifatnya menghukum atau sebagai beban tambahan, tindakan pencegahan yang memunculkan rasa takut pada diri pelanggar, seperti denda atau teguran keras.
- c. Sanksi regresif sebagai respons terhadap tindakan pencabutan hak atas segala yang yang ditentukan oleh hukum, seakan-akah mengembalikan ke kondisi hukum sebelum pengambilan keputusan, misalnya mencabut atau menangguh suatu putusan.¹²⁸

Sesuai Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018, pemberian sanksi ke PPAT yang melanggar peraturan, sesuai Pasal 12 Ayat 2, bisa berwujud teguran tertulis, memberhentikan sementara maupun memberhentikan secara hormat/tidak hormat. Begitu pula ketentuan Pasal 6 Ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni anggota yang melanggar kode etik bisa mendapatkan sanksi berupa peringatan, teguran, pemecatan sementara, pemecatan dari anggota IPPAT, memberhentikan tidak hormat dari IPPAT.

Sesuai ketentuan Pasal 14 (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018, penjatuhan sanksi ke

¹²⁸ Habib Adji, *Op.Cit.*, hal. 106.

PPAT yang melanggar bisa berwujud terduga tertulis, sesuai Pasal 13 Ayat (1) huruf a, dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan. Penjatihan sanksi ke pelanggaran yang PPAT lakukan bisa berwujud memberhentikan sementara sesuai Pasal 13 Ayat (1) huruf b, dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN. Sanksi diberikan ke PPAT yang melanggar kode etik, bisa berupa memberhentikan dengan normat/tidak hormat sesuai Pasal 13 Ayat (1) huruf c maupun huruf d, dilaksanakan oleh menteri.

Pasal 28 Ayat (4) Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 Perubahan Atas Peraturan BPN No. 1 Tahun 2006, menyampaikan bila pelanggaran berat sesuai Ayat 2 huruf (a), yaitu melanggar sumpah jabatan PPAT, pembuatan akta PPAT terlaksana ketika pihak terkait tidak menghadiri, PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan pihak, dan pembuatan akta di depan pihak yang tidak berkewenangan atau yang tidak berhak milik atas tanah dan bangunan.

Pasal 34 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, paragraf 3 dan 4 menyebutkan bila saya hendak mematuhi undang-undang bidang pertanahan maupun terkait PPAT, dan undang-undang lain. Saya hendak melaksanakan jabatan secara jujur, tertib, perinci, sadar, bertanggung jawab, dan adil. Merujuk pada ketentuan sebagaimana di atas maka terhadap PPAT F., S.H., M.Kn. dan I R,

S.H., bisa mendapatkan sanksi administratif berupa pemberhentian tidak terhormat.

2. Pertanggungjawaban Perdata Ganti Rugi

Tanggung jawab perdata acap dihubungkan dengan ganti rugi. Perihal ganti rugi terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata, menyebut bila tiap tindakan yang bertentangan dengan hukum atau yang merugikan pihak lain, mengharuskan orang tersebut untuk mengganti rugi. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata terdiri atas adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum, adanya kerugian pada orang lain, adanya kesalahan dan adanya kewajiban ganti rugi. Pada bagian lain, Arest menyebutkan bila tindakan bisa disebut tindakan melawan hukum apabila menentang hak orang lain, menentang kewajiban hukumnya sendiri, menentang norma susila, dan menentang kewajiban yang perlu diterapkan di dalam kehidupan bermasyarakat.¹²⁹

Seseorang atau suatu objek hukum yang bertindak melawan hukum wajib mengganti rugi. Pasal 1365 KUHPerdata juga memberikan beberapa kemungkinan jenis tuntutan antara lain ganti rugi atas kerugian berbentuk uang, berbentuk natura/mengembalikan kondisi seperti kondisi semula, pernyataan bila tindakan yang dilaksanakan ialah tindakan yang bertentangan dengan hukum,

¹²⁹ Sri Redjeki S., Artikel, Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum, Kantor Advokat Sri Redjeki & Partners.

larangan guna bertindak, meniadakan segala hal yang ditiadakan, dan mengumumkan keputusan dari segala hal yang sudah diperbaiki.

Tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*). Perbuatan melawan hukum Indonesia yang berasal dari Eropa kontinental tertera pada Pasal 1365 hingga Pasal 1380 KUHPerdara. Pasal itu mengatur pertanggungjawaban terhadap tindakan yang bertentangan hukum hukum, berupa pertanggungjawaban yang tidak sekadar tindakan melawan hukum yang terlaksana secara perseorangan (diri sendiri), melainkan tindakan melawan hukum orang lain maupun barang yang ada di bawah pengawasan. Pasal 1367 KUHPerdara memaparkan bila seseorang bukan sekadar mempertanggungjawabkan kerugian akibat tindakannya sendiri, melainkan akibat tindakan yang merupakan tanggungan atau akibat barang-barang yang ada di bawah pengawasan.

Apabila rumusan Pasal 1367 KUHPerdara di atas dihubungkan dengan kasus sebagaimana dalam perkara Nomor: 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Br. tersebut, maka diperoleh fakta bila Akta Jual Beli Nomor 229/2017 tertanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli No.355/2018 tertanggal 18 Mei 2018, Akta Jual Beli No.271/2019 tertanggal 12-07-2019, Akta Jual Beli No. 228/2017 tertanggal 15-06-2017, Akta Jual Beli No. 623/2017 tertanggal 27-12-2017 dan Akta Jual Beli Nomor 1170/2019 tertanggal 18-09-2019 milik Nyonya C I M telah dipalsukan dan diperjualbelikan oleh PPAT F, S.H.,M.Kn.

dan PPAT I R, S.H.. Perbuatan PPAT F, S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H. tersebut jelas merupakan tindakan yang berlawanan dengan perundang-undangan atau melawan hukum. Perbuatan PPAT F, S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H. merupakan sebuah kesalahan dan sudah merugikan orang lain, yaitu Almarhum Nyonya C I M beserta ahli warisnya yang telah kehilangan sertifikat tanah yang berjumlah 6 (enam).

Amar Putusan No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt., memaparkan bahwasanya terdakwa F, SH.MKn dan I R, SH, terbukti sah dan meyakinkan bersalah bertindak pidana secara bersama-sama dengan memalsukan surat autentik dan pencucian uang. Dengan begitu, memberi simpulan bila akta jual beli maupun surat kuasa penuh yang dibuat oleh kedua PPAT benar-benar tidak autentik atau cacat. Menurut penulis seyogyanya hakim juga memberikan amar putusan berupa pembatalan keseluruhan akta jual beli yang dilakukan oleh F, SH.MKn dan I R, S.H. Hal ini dikarenakan apabila pembuatan akta sudah melanggar ketentuan tertentu, berarti akta nilai pembuktian akan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, serta jika salah satu syarat subjektif tidak dipenuhi, berarti perjanjian itu dikatakan perjanjian yang cacat, karenanya dapat dibatalkan oleh hakim melalui putusan pengadilan.

Ganti rugi akibat melanggar hukum, yakni wujud ganti rugi yang dijatuhkan ke pihak yang mengakibatkan kesalahan ke pihak

yang merugi. Ganti rugi tersebut muncul akibat adanya kesalahan, bukan perjanjian. Wujud ganti rugi sesuai hukum perdata terbagi atas:

- 1) Ganti rugi umum, yakni ganti kerugian ke seluruh kasus akibat tindakan melawan hukum, seperti biaya, rugi maupun bunga. Ganti rugi ini tertera dalam Pasal 1243 hingga Pasal 1252 BW.
- 2) Ganti rugi khusus sekadar muncul dari perikatan tertentu.¹³⁰

Wujud barang-barang yang dipakai oleh PPAT F., S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. dalam proses pembuatan Akta Jual Beli sebanyak 6 (enam) AJB tersebut adalah segala dokumen atau surat-menyurat yang dibutuhkan untuk itu, seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Surat Kematian, dll, terlebih dalam pembuatan surat kuasa penuh yang dilakukan oleh PPAT F., S.H., M.KN. yang mana surat-menyurat tersebut menjadi tanggung jawab PPAT untuk memeriksanya dengan penuh kehati-hatian sebelum dijadikan syarat untuk membuat suatu produk hukum berupa Akta Jual Beli. Konstruksi hukum yang demikian membawa PPAT F., S.H.,M.Kn. dan I R, S.H. untuk mempertanggungjawabkan diri atas tindakan yang bertentangan dengan hukum atas tindakannya, serta merugikan orang lain sehingga PPAT layak untuk dimintakan pertanggungjawaban ganti rugi.

Sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, menyebutkan bila mengalihkan hak atas tanah maupun hak kepemilikan satuan rumah susun melalui jual-beli sekadar terlaksana

¹³⁰ Munir Fuady, 2001, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.134.

bila membuktikannya dengan akta yang PPAT buat. Pembuatan akta sesuai Pasal 37 tersebut atas sepengetahuan antarpihak yang menjalani perbuatan hukum (vide Pasal 38). Fakta di persidangan membuktikan bahwasanya Akta Jual Beli penandatanganannya tidak di hadapan antarpihak. Dengan demikian syarat atau ketentuan hukum Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 tersebut tidak terpenuhi.

Tidak terpenuhinya persyaratan yang diwajibkan oleh pasal 38 tersebut mengakibatkan pihak yang merasa merugi dapat melakukan tuntutan ganti rugi ke PPAT (vide Pasal 62). Sesuai pasal 62, mengatakan bahwasanya PPAT selama melaksanakan tugas ternyata abai terhadap ketetapan Pasal 38, maka bisa mendapatkan sanksi berupa teguran tertulis hingga memberhentikan jabatan, dengan tidak mengurangi peluang penutupan ganti rugi oleh pihak yang merugi.

Terdegradasinya akta autentik menjadi akta bawah tangan akibat mengandung cacat hukum atau tidak autentik sebagaimana yang terungkap dalam fakta persidangan, maka berdasar pada pasal 1869 KUHPerdara, menegaskan bila akta autentik degradasi ialah akta bawah tangan dengan alasan bentuk akta cacat atau pembatalan akta sesuai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Konstruksi hukum Pasal 37, 38 dan 62 PP No. 24 Tahun 1997, serta Pasal 1869 KUHPerdara, dapat dijadikan dasar untuk menggugat PPAT telah bertindak melawan hukum sehingga bisa diminta tuntutan atau gugatan ganti rugi secara perdata.

3. Pertanggungjawaban Pidana

Berdasarkan Putusan PN Jakarta Barat dalam perkara pidana No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Br., yang mempunyai kekuatan hukum tetap, hakim telah menjatuhkan vonis pidana penjara selama dua tahun delapan bulan, denda masing-masing Rp1.000.000.000. Namun, bila tidak membayarkan denda, berarti bisa menggantinya dengan penjara masing-masing selama 1 (satu) bulan penjara terhadap terdakwa F., SH.MKn dan terdakwa I R., SH., karena F., SH.MKn dan I R., SH, masing-masing sudah terbukti bertindak pidana berupa memalsukan surat autentik (vide Pasal 264 Ayat (1) KUHP) dan Pencucian uang (vide Pasal 3 UU No. 8 tahun 2010 perihal Tindak Pidana Pencucian Uang Jo. Pasal 55 ayat (1) kesatu KUHP Jo Pasal 56 Ayat (1) KUHP), tidak perlu dipertimbangkan kembali.

Berdasar materi yang termuat dalam putusan tersebut, terungkap sebagai fakta di persidangan bila Akta Jual Beli No. 229/2017 tertanggal 15-06-2017, Akta Jual Beli No.355/2018 tertanggal 18 Mei 2018, Akta Jual Beli No.271/2019 tertanggal 12 Juli 2019, Akta Jual Beli No. 228/2017 tertanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli No. 623/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Akta Jual Beli No. 1170/2019 tertanggal 18 September 2019 milik Nyonya C I M, juga telah terungkap sebagai fakta dipersidangan melalui pengakuan terdakwa F dan I R dimuka persidangan bahwa 6 (enam) AJB tersebut telah dipalsukan dan diperjualbelikan.

Notaris/PPAT F, SH.MKn mengonsep surat kuasa tanggal 25 Agustus 2018, selanjutnya surat kuasa tersebut diserahkan kepada terdakwa R K untuk di tanda tangan oleh Ny. C I M. Terdakwa F, SH.MKn juga telah memberi order pembuatan akta jual beli kepada PPAT I R, SH, Notaris/PPAT di Jakarta Barat dan dari keterangan saksi J benar 5 (lima) Akta Jual Beli tersebut atas nama V K, F K, N R J, C B dibalik nama atas nama R K. PPAT I R, SH, juga mengiyakan ajakan dari PPAT F., S.H.,M.Kn..

Kesalahan pelaku merupakan kesengajaan atau hati-hati. Terkait tugas PPAT/notaris yang dikaitkan dengan ketentuan tindak pidana, ia berkeadaan sadar saat menjalankan tindakan yang terlarang, berarti bisa bertanggung jawab secara pidana berdasar pada KUHP. Dalam perkara pidana terkait pidana pembuatan akta PPAT: penegak hukum hendak menarik petugas pembuat akta tanah yang diduga bertindak pidana akibat memalsukan surat. Pidana yang menentukan tindakan tersebut tertera dalam Pasal 263, 264, 266, Jo. 55 dan 56 KUHP. Berdasar uraian tersebut, petugas pembuat akta tanah tidak bisa lepas dari tanggung jawab pidana. Ketika ada kesalahan/lalai dalam membuat akta yang memicu kerugian pihak lain, maka akta itu batal demi hukum.

Persyaratan materiel dan formal dari ketentuan dalam membuat akta PPAT, yaitu aspek formal yang patut terpenuhi dalam pembuatan akta jual-beli tanah. Penyimpanan terhadap persyaratan materiel dan

formal dari ketentuan dalam membuat akta PPAT perlu melihatnya sesuai batasan dari aspek formal, yang sesuai undang-undang PPAT. Dengan kata lain, PPAT melanggar aspek formal, berarti sanksi yang ia peroleh ialah sanksi perdata maupun administratif, bergantung pelanggaran/sanksi kode etik IPPAT. Sanksi pidana sekadar diberikan bila PPAT terkait terbukti sah dan meyakinkan bertindak pidana.

Ketentuan yang jelas perihal pertanggungjawaban petugas pembuat akta tanah yang melanggar kode etik, pastinya terdapat peraturan berupa pidana sesuai ketetapan KUHP. Ketetapan pidana sesungguhnya mempertegas bila petugas pembuat akta tanah tetap berpeluang mendapat sanksi, terkhusus bila ia memicu pihak lain merugi. Pertanggungjawaban pidana wajib dilaksanakan secara tegas dan adil, berdasar Pasal 266 KUHP. Kejelasan dan ketegasan sanksi pidana bisa memunculkan efek jera sehingga petugas pembuat akta tanah akan benar-benar bertanggung jawab dalam melaksanakan tugasnya.

Menurut penulis, wujud penyimpangan hukum oleh petugas pembuat akta tanah, terdapat pertanggungjawaban hukum yang dijatuhkan kepada petugas pembuat akta tanah, baik pertanggungjawaban administrasi dan perdata ataupun pidana. Seluruh pertanggungjawaban tersebut perlu terlaksana dengan memprioritaskan kode etik profesi. Etika profesi petugas pembuat akta tanah, yaitu menjunjung tinggi maupun memprioritaskan kepentingan

klien/penghadap demi menciptakan ketertiban administrasi bidang pertanahan.

Sistematika dalam memberhentikan akibat pelanggaran dari PPAT selama melaksanakan tugas, ditentukan secara perinci dalam kode etik IPPAT. Harus dijadikan catatan bila kode etik pada dasarnya ada di tangan organisasi profesi untuk menyelenggarakan atau menerapkannya. Kode etik berbeda dengan perundang-undangan. Ahli profesi yang bertindak bertentangan dengan kode etik akan mendapatkan sanksi maupun denda dari organisasi profesi yang ia naungi.¹³¹ Pelanggaran terhadap undang-undang akan diadili oleh lembaga peradilan yang berkewenangan.¹³²

B. Mekanisme Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Masalah selama tahap mendaftarkan tanah ataupun mengalihkan hak kepemilikan tanah, baik fisik ataupun data yuridis dalam sertifikat hak kepemilikan tanah, tidak seratus persen benar. Masalah itu, salah satunya ialah memalsukan akta autentik untuk mengajukan sertifikat hak kepemilikan. Bila tahap mendaftarkan tanah ataupun mengalihkan hak tanah sudah selesai sampai penerbitan sertifikat kepemilikan hak tanah, berarti bisa merugikan secara materiel maupun nonmateriel. Dengan begitu, perlu

¹³¹ Suhrawardi K. Lubis, 2008, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 14.

¹³² Ibid., hal 15.

membatalkan penerbitan sertifikat atau balik nama guna memberi kepastian hukum ke pemilik sertifikat hak atas tanah.

Akta PPAT juga mengandung landasan filosofis, yaitu dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilaksanakan antarpihak perihal hak atas tanah dan/atau rumah susun. Kepastian tersebut meliputi:

1. Momentum perbuatan hukum.
2. Kepastian perihal subjek hukum, yaitu antarpihak yang menjalankan perbuatan hukum.
3. Kepastian perihal objek.¹³³

Jual beli tanah oleh PPAT, yaitu bukti surat autentik yang sempurna sehingga pembuatnya harus penuh dengan kehati-hatian sehingga akta tersebut benar-benar mencerminkan sebuah produk hukum dari seorang pejabat umum yang mengikuti prinsip-prinsip negara hukum, seperti:

1. Memberi jaminan perlindungan hak asasi manusia dalam kurung tidak ada hak orang lain yang dilanggar atas terbitnya angka tersebut,
2. Memenuhi asas legalitas atau dibuat dengan cara sesuai undang-undang, tidak ada peraturan hukum yang dilanggar dalam proses pembuatan akta tersebut,
3. Memberi suatu kepastian hukum pada masyarakat antara lain pasti siapa subjek hukum yang berhak menjual dan membelinya, pasti harga

¹³³ *Ibid.*, hal. 19.

jualnya, pasti lokasi tanahnya, pasti luas dan batas-batasnya pasti kapan dan di mana terjadinya jual beli tersebut dan lain-lain.

Gustav Radbruch turut menyampaikan bilamana kepastian hukum terdapat bermacam faktor, antara lain:

1. Faktor berwujud undang-undang yang sifatnya positif (*gesetzliches Recht*).
2. Beracuan ke fakta (*tatsachen*).
3. Fakta kejadian harus disampaikan atau diperinci agar tidak mengakibatkan kesalahan ketika dipahami dan dilaksanakan.
4. Fakta hukum positif menjadi tidak mudah diubah.¹³⁴

Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch tersebut di atas bahwa Faktor berwujud undang-undang yang sifatnya positif (*gesetzliches Recht*). Mempunyai makna bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Perjanjian dapat diartikan sebagai peraturan perundang-undangan bagi para pihak yang telah menyepakati perjanjian tersebut. Akta Jual Beli juga merupakan kesepakatan bagi para pihak yang akan melakukan suatu perbuatan hukum jual beli antara penjual dan pembeli. Akta Jual Beli bersifat mengikat antara kedua belah pihak. Akan tetapi apabila Akta Jual Beli di salahgunakan oleh pihak yang tidak mempunyai hak dan kewenangan untuk melakukan jual beli tersebut maka kepastian dari Akta Jual Beli tersebut tidaklah ada. Apalagi dalam kasus PPAT F, S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H. yang

¹³⁴ *Ibid*, hal. 292-293.

melakukan pemalsuan dokumen-dokumen hingga terbit Akta Jual Belitelah menciderai kepastian hukum dari suatu Akta Autentik.

Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch tersebut di atas bahwa kepastian hukum beracuan ke dalam fakta dan Fakta kejadian harus disampaikan atau diperinci agar tidak mengakibatkan kesalahan ketika dipahami dan dilaksanakan. Pada faktanya SHM sebanyak 6 merupakan milik dari almarhum nyonya C I M dan telah menjadi hak milik dari para ahli warisnya, akan tetapi dari ke-6 SHM tersebut telah di salahgunakan oleh R K dan E dengan dibantu oleh PPAT F,S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H.. Pemalsuan Akta Jual Beli No. 229/2017 tertanggal 15-06-2017, Akta Jual Beli No.355/2018 tertanggal 18 Mei 2018, Akta Jual Beli No.271/2019 tertanggal 12 Juli 2019, Akta Jual Beli No. 228/2017 tertanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli No. 623/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Akta Jual Beli No. 1170/2019 tertanggal 18 September 2019 milik Nyonya C I M, juga telah terungkap sebagai fakta dipersidangan melalui pengakuan terdakwa F dan I R dimuka persidangan bahwa 6 (enam) AJB tersebut telah dipalsukan dan diperjualbelikan. Dari uraian tersebut diatas bahwa pembuatan Akta Jual Beli yang tidak beracuan kepada fakta-fakta yang sebenarnya merupakan suatu bentuk ketidakpastian dari hukum.

Berdasarkan Perkara No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt. Akta Jual Beli Nomor 229/2017 tertanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli No.355/2018 tertanggal 18 Mei 2018, Akta Jual Beli No.271/2019 tertanggal 12 Juli 2019, Akta Jual Beli No. 228/2017 tertanggal 15 Juni 2017, Akta Jual Beli

Nomor 623/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Akta Jual Beli No. 1170/2019 tanggal 18 September 2019 milik Nyonya C I M yang telah dipalsukan dan diperjualbelikan oleh PPAT F, S.H.,M.Kn. dan PPAT I R, S.H. dapat dibatalkan oleh hakim melalui putusan pengadilan. Menurut penulis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat seharusnya menyebut bila keenam akta jual beli oleh PPAT F, SH., M.Kn. dan I R, S.H. dibatalkan. Pernyataan pembatalan akta tersebut seyogyanya di putuskan di dalam amar putusan tersebut. Sehingga pembatalan keenam Akta Jual Beli telah memenuhi kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan.

Akta Jual Beli sebanyak 6 akta yang telah di palsukan oleh kedua PPAT tersebut telah di kembalikan kepada korban dan telah di lakukan pemblokiran. Akan tetapi tidak adanya penetapan pengadilan mengenai kepastian hukum terhadap 6 Akta Jual Beli masih belum ada bagi pihak yang dirugikan baik korban maupun pemilik Sertifikat baru yang telah membeli dari terdakwa R K dan E. Pemalsuan Akta Jual Beli oleh PPAT menurut penulis adalah bahwa PPAT telah menciderai kesempurnaan dari akta autentik yang dibuatnya dan tindakan pemalsuan akta yang dilaksanakan oleh pejabat yang berkewenangan sesuai undang-undang (PPAT), juga telah menciderai profesi PPAT itu sendiri. Hal tersebut menjadikan dampak negatif bagi seluruh PPAT di Indonesia, walaupun yang melakukan pemalsuan akta hanyalah oknum-oknum tertentu. Hal tersebut dikarenakan pendaftaran tanah sebagai wujud tercapainya kepastian hukum. Sesuai hukum pendaftaran tanah, perlu melengkapinya dengan

dokumen tertulis untuk memperjelas perihal subjek maupun objek terkait dasar kepemilikan hak tanah yang akan diperlukan sebagai bukti autentik. Kehadiran sertifikat tanah ialah alat pembuktian yang menjamin kepastian hukum bagi pihak yang berhak atas tanah. Dengan begitu, akta buatan PPAT secara kehati-hatian dan tidak merugikan pihak tertentu merupakan bentuk kepastian hukum bagi para pihak.

Bila klien merasa dirugikan akibat tindakan PPAT, maka ia bisa melakukan pelaporan kepada pihak kepolisian, apabila kerugian yang dialami sangat banyak dan kesalahan dari PPAT tersebut sudah termasuk dalam pelanggaran di ranah pidana. Pelaporan tersebut juga harus dilengkapi dengan bukti-bukti yang lengkap berupa akta autentik yang telah disalahgunakan oleh PPAT. Menurut penulis klien yang merasa dirugikan juga wajib melakukan gugatan mengenai pembatalan akta autentik, agar klien mendapatkan kepastian hukum dari akta autentik yang telah disalahgunakan oleh PPAT.

Upaya lain yang bisa klien lakukan, terutama ketika klien merasa dirugikan, yaitu dapat mengadu atau melapor ke MPPD. Perihal ini beracuan kepada Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2018, mengatur terkait:

1. Penegakan peraturan hukum berdasar pada undang-undang bidang PPAT yang terlaksana beracuan ke temuan kementerian terhadap

pelanggaran penyelenggaraan jabatan PPAT atau ada aduan atas dugaan pelanggaran yang PPAT lakukan.

2. Pelanggaran atas tindakan PPAT, yaitu tindakan melanggar pelaksanaan jabatan PPAT, tidak menjalankan tugas sesuai perundang-undangan, melanggar ketentuan maupun kode etik.
3. Pengaduan dari masyarakat secara perseorangan ataupun badan hukum dan IPPAT.
4. Menyampaikan aduan atas dugaan pelanggaran oleh PPAT bisa terlaksana secara tertulis ke kementerian atau laman web pengaduan, aplikasi atau sarana pendukung lain yang kementerian sediakan.
5. Kementerian, kantor wilayah BPN, kantor pertanahan, majelis pembina maupun pengawas PPAT/IPPAT menerima pengaduan dari masyarakat, kemudian meneruskannya ke MPPD.
6. Pengaduan tertulis dari pelapor perlu sesuai persyaratan, yaitu secara rinci menyampaikan data diri pelapor maupun terlapor, dan menyertakan bukti terkait pengaduan.
7. MPPD merespons laporan dugaan pelanggaran yang PPAT lakukan dengan memeriksa PPAT terlapor.

Mekanisme pencegahan yang bisa terlaksana agar PPAT tidak melakukan penyelewengan dalam melaksanakan tugas, yaitu dilakukannya pengawasan atas pelaksanaan jabatan PPAT. Pengawasan dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dengan pemeriksaan ke kantor PPAT yang dilaksanakan secara berkala dan pengawasan oleh kepala kantor

pertanahan minimal satu kali dalam setahun. Kepala kantor wilayah BPN bisa melimpahkan tugas pejabat yang ia tunjuk guna menjalankan pemeriksaan ke kantor PPAT. Selama memeriksa, bisa mendapat bantuan dari Majelis Pembina dan Pengawas PPAT berdasar pada kewenangan maupun tugasnya. Bila pemeriksaan ke kantor PPAT itu dibantu oleh majelis pembina maupun pengawas PPAT, pelaksanaannya bisa sesuai ketetapan untuk memperoleh penugasan dari ketua majelis pembina maupun pengawas PPAT, serta terlaksana minimal dua orang. Hasil pemeriksaan yang PPAT lakukan akan mendapatkan tindak lanjut dari majelis pembina dan pengawas PPAT. Kemudian, hasil pemeriksaan akan diserahkan ke kantor PPAT secara berkala.¹³⁵

Surat teguran tertulis berisikan berbagai macam pelanggaran dan respons yang perlu PPAT penuhi. Surat teguran itu diberlakukan jangka waktu satu bulan. Bila PPAT tidak patuh ataupun tidak merespons teguran tertulis pertama hingga 14 hari kalender, secara langsung bisa mendapatkan teguran tertulis kedua. Sanksi berwujud teguran tertulis diperoleh maksimal dua kali. Bila PPAT sudah memperoleh teguran sejumlah dua kali dan PPAT tetap melanggar, kepala kantor pertanahan menyampaikan laporan ke kepala kantor wilayah BPN guna mendapatkan sanksi berwujud memberhentikan sesaat. PPAT yang mendapatkan teguran tertulis dari kantor pertanahan bisa mengajukan keberatanannya secara tertulis ke kepala kantor wilayah BPN selama maksimal 14 hari kalender sejak menerima

¹³⁵ H. Salim, HS., *Op.Cit.*, hal. 102.

tegaran. Hanya saja, bila pelanggaran yang PPAT lakukan, secara perinci sudah dibuktikan dan nyata, PPAT tidak bisa mengajukan keberatan.

Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 dimaksudkan guna mengatur pengelolaan dalam membina dan mengawasi PPAT, yang mendapatkan respons dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2018 mengenai Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen ATR/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 2018), terundang-undangkan pada 20-03-2018. Kemunculan Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 2018, bertujuan untuk menjadi acuan dalam melaksanakan pembinaan maupun pengawasan, dan penegakan peraturan hukum melalui penjatuhan sanksi terhadap PPAT oleh kementerian.

Bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan secara langsung dilaksanakan oleh organisasi IPPAT, juga bisa dilakukan melalui penyelenggaraan seminar, pembekalan maupun membagikan informasi terbaru atau perkembangan terkait ketentuan terbaru mengenai PPAT atau pertanahan. Kegiatan seminar bisa menjadikan PPAT berwawasan luas mengenai tugasnya dan tertib hukum dalam pelaksanaan pembuatan akta-akta tanah. Pembekalan juga diperlukan dalam lingkup pembinaan bagi PPAT, penegasan kembali pentingnya etika dalam pekerjaan sehingga PPAT dapat bekerja sesuai koridornya. Pentingnya pula melaksanakan kode etik bagi PPAT dalam pembuatan akta-akta. *Sharing* antarPPAT juga diperlukan agar permasalahan yang dialami oleh PPAT dapat diselesaikan

secara bersama-sama, mengingat permasalahan antarPPAT yang satu dengan yang lain pasti berbeda dan tidak mungkin sama selain itu pula kegiatan sharing ini dapat mempererat hubungan antarPPAT. Adanya seminar, pembekalan maupun sharing bagi PPAT, pembinaan dapat berlangsung optimal dan angka pelanggaran hukum PPAT menjadi berkurang.

Selama menjalankan tindakan hukum, PPAT perlu bertindak hati-hati sebelum membuat akta. PPAT perlu mencermati seluruh fakta yang sesuai dalam memberikan pertimbangan sesuai undang-undang. Mencermati seluruh kelengkapan maupun validitas alat bukti ataupun dokumen yang ditunjukkan ke PPAT, kemudian mendengarkan pernyataan penghadap harus terlaksana sebagai landasan dalam pertimbangan sehingga bisa menuangkannya ke dalam akta. PPAT berkewajiban dalam memastikan bila segala sesuatu yang terdapat di dalam akta sudah dipahami, serta berdasar pada keinginan tiap pihak, yakni membacakan sampai isi akta PPAT benar-benar jelas, kemudian memberi akses ke informasi, termasuk akses ke undang-undang terkait bagi pihak yang menandatangani akta. Sebab itulah, pihak bisa menetapkan secara bebas dalam menyepakati atau tidak muatan akta PPAT yang hendak ditandatangani.¹³⁶

Menurut penulis kepastian hukum menjadi aspek yang penting dalam pembuatan akta autentik oleh PPAT. Hal ini dikarenakan akan menjadikan masalah bagi para pihak apabila terjadi kerugian yang dialami oleh para

¹³⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hal. 37.

pihak karena tidak adanya jaminan kepastian hukum yang dilakukan oleh PPAT terhadap suatu akta autentik yang tertulis. Penulis berpendapat bahwa kepastian hukum terhadap akta PPAT ada ketika PPAT selama melaksanakan tugas jabatan berdasar kode etik PPAT. Jika tidak berdasar pada ketentuan ini, maka akta autentik akan mengalami degradasi atau penurunan menjadi akta dibawah tangan. Perihal itu menjadikan pentingnya PPAT untuk mematuhi kode etiknya dalam melaksanakan tugas jabatannya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjalankan tindak pidana pemalsuan akta jual beli dalam Putusan No. 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt., memutuskan terdakwa F, SH.MKn dan terdakwa I R, SH bersalah dan menjatuhkan pidana dengan pidana penjara selama dua tahun delapan bulan, denda berjumlah Rp1.000.000.000. Akta Jual Beli maupun Surat Kuasa Penuh yang dibuat oleh kedua PPAT tersebut benar-benar tidak autentik atau mengandung cacat. Dengan begitu, sebagai akta autentik, bisa dibatalkan sehingga status akta jual beli terdegradasi sebagai perjanjian di bawah tangan. Sedangkan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum atas akta jual beli yang tidak autentik, yaitu pertanggungjawaban administratif, perdata dan pidana.
2. Mekanisme pencegahan yang dapat dilakukan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak melakukan penyelewengan dalam melaksanakan tugas nya yaitu dengan dilakukannya pengawasan atas pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan secara langsung dilaksanakan oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan mengadakan seminar, pembekalan maupun berbagi informasi terbaru bidang PPAT atau perkembangan perihal undang-undang terbaru mengenai PPAT maupun pertanahan.

B. Saran

1. Seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugas berpedoman pada undang-undang maupun penetapan kode etik profesi, serta supaya tetap dijadikan penengah di antara kepentingan antarpihak yang datang ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuatkan akta. Peranan organisasi profesi IPPAT paling tidak bisa menjalankan peran pembinaan maupun pengawasan supaya Pejabat Pembuat Akta Tanah bisa melaksanakan kewajiban dan tugasnya secara profesional dan bertanggung jawab.
2. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan mekanisme pengawasan dan pembinaannya perlu diperkuat dengan meletakkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam suatu Undang-Undang bukan sekadar dalam suatu Peraturan Pemerintah sehingga kedudukannya sejajar dengan pengaturan Jabatan Notaris yang terletak dalam suatu Undang-Undang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur`an dan Hadist

Al-Qur`an dan terjemahannya Surah Al-Baqarah (2) ayat 279, Surakarta:
Pustaka Al Hanan.

Al-Qur`an dan terjemahannya Surah An-Nissa' (4) ayat 29, Surakarta:
Pustaka Al Hanan.

Al-Qur`an dan terjemahannya Surah An-Nahl (16) ayat 116, Surakarta:
Pustaka Al Hanan.

Al-Qur`an dan terjemahannya Surah Shaad (38) ayat 24, Surakarta: Pustaka
Al Hanan.

Hadist Riwayat Muslim.

Hadist Riwayat Ibnu Majah dan Ad-Duruquthni.

B. Buku

Abidin, Andi Zainal, *Hukum Pidana 1*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Adjie, Habib dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Perbankan Syariah*,
Bandung:PT citra Aditya Bakti, 2017.

Adjie, Habib, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan Pejabat
Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Kedua, Bandung:Citra Aditya Bakti,
2014.

Adjie, Habib dan Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris
dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.

Ahmad Wardi Muslich, Ahmad, *Hukum Pidana Islam*, Sinar Grafika,
Jakarta, 2005.

Ali, Mahrus, *Dasar-dasar Hukum pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

Amrani, Hanafi dan Mahrus Ali, 2015, *Sistem Pertanggungjawaban pidana
Perkembangan dan Penerapan*, PT Rajawali Press, Jakarta, 2015.

Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif
Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.

- Ariman, Rasyid & Fahmi Raghieb, *Hukum Pidana*, Setara Press, Malang, 2015.
- Audah, Abdul Qadir, *At-Tasyri' Al-Jindi Al-Islam*, Ar-Risalah, Beirut, 1998.
- Bertens, K, *Etika*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999.
- Black, Henry Campbell, *Black Law Dictionary*, West Publishing Co, St.Paul Minn, 1991.
- Chazawi, Adami, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I*, Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2002.
- _____, *Tindak Pidana Pemalsuan*, Depok:Rajawali Pers, 2014.
- Daliyo, J.B., dkk, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Jakarta:Prehallindo, 2001.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta:Balai Pustaka, 2008.
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- _____, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Bandung:Refika Aditama, 2009.
- Gunadi, Ismu, dkk, *Cepat Mudah Memahami Hukum Pidana*, Jakarta:Prestasi Pustaka, 2011.
- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005.
- Hanafi, Ahmad, *Pengantar dan Sejarah Hukum Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1995.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke Sembilan, Jakarta:Djambatan, 2003.
- Hartono, Sunaryati, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung:Alumni, 1994.
- Hasan, M. Iqbal, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Bogor:Ghalia Indonesia, 2002.

- Huda, Chairul, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, Kencana, Cet.Kedua, Jakarta, 2006.
- Hutagalung, Arie Sukanti & Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
- Irfan, M. Nurul dan Masyrofah, *Fiqh Jinayah*, Amzah, Jakarta, 2013.
- Kalsen, Hans, (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007.
- _____, *Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Mutaqien*, Bandung: Nuansa & Nusamedia, 2006.
- _____, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Khairandy, Ridwan, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII Press, 2016.
- Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2001.
- Lamintang, P.A.F., *Delik-delik Khusus Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat Bukti, dan Peradilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001.
- Lubis., Suhrawardi K., *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Machmudin, Dudu Duswara, *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa*, Bandung: Refika Aditama, 2003.
- Masriani, Yulius Tiena, *Pengantar hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ketujuh, Liberty, Yogyakarta, 2006.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010.

- Notoatmojo, Soekidjo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Poernomo, Bambang, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta:Ghalia Indonesia, 1983.
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002.
- Rohaniyah, Yoyoh dan Efriza, *Pengantar Ilmu Politik*, Malang:Instant Publishing, 2015.
- S. Salim H., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- _____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta:Sinar Grafika, 2011.
- S., Hasbullah F., *Direksi Perseroan Terbatas Serta Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah, Cet. Keempat*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Saleh, Roeslan, *Perbuatan Pidana dan Pertanggung jawaban Pidana*, Aksara baru, Jakarta, 1990.
- Santoso, Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016.
- Santoso,Topo, *Menggagas Hukum Pidana Islam*, Asy-Syamil, Bandung, 2001.
- Sihombing, Irene Eka, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005.
- Soegondo, R., *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1995.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Sudarto, *Hukum dan Perkembangan Masyarakat*, Sinar Baru, Bandung, 1983.

- _____, *Hukum Pidana I Edisi Revisi*, Yayasan Sudarto, Semarang, 2013.
- Sulhan, dkk, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Suriasumantri, Jujun S., *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2005.
- Sutedi, Adrian, *Pasar Modal Mengenal Nasabah Sebagai Pencegahan Pencucian Uang*, Alfabeta, Bandung, 2013.
- _____, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- _____, *Tindak Pidana Pencucian Uang*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1999.
- Triwulan, Titik dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.
- U., Hatta Isnaini W., *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020.
- Wibawanti, Erna Sri dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Zahra, Muhammad Abu, *Al-Jarimah Wal'uqubah Fi Al-Fiqh Al-Islami*, Dar Al-Fikr Al-Arabi, Kairo, 1998.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Devi, Ni made lalita Sri, I Ketut Westra, "Akibat Hukum serta Sanksi Pemalsuan Yang Dilakukan Notaris Kepada Penghadap Ketika

Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Hukum Kenotariatan (Acta Comitas)*, Volume 6, Nomor 2, 2021.

Diredja, Hilda Sophia Wira, "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Keterangan Palsu diHubungkan dengan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Tentang Jabatan Notaris Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan KUHP", *Wawasan Yuridika*, Volume 32, Nomor 1, 2015.

Harahap, Shela Oktaharyani, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/Pn.Dpk)", *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 4, Nomor 2, 2021.

Jalal, Abdul, Suwitno Suwitno, Sri Endah Wahyuningsih, "Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Turut Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen", *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 1, 2018.

Khudhori, Slamet dan Umar Ma'ruf, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran", *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 1, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2018.

Pertiwi, Selly Masdalia, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Berakibat Batal Demi Hukum Pada Saat Berakhir Masa Jabatannya", *Acta Comitas*, Tanpa Volume, Tanpa Nomor, 2017.

Prawira, I Gusti Bagus Yoga, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Tanah", *Jurnal IUS*, Volume IV, Nomor 1, 2016.

Sadewa, Yuniarto Wahyu & Jawade Hafidz, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial", *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 2, 2017.

Santoso, Sigit Dwi dan Moh. Saleh, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787

K/Pdt/2013)”, *Jurnal Al-Qānūn.*, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Volume 21, Nomor 1, 2018.

Setiadi, Wicipto, “Sanksi Administratif Sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum Dalam Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal legislasi Indonesia*, Volume 6, Nomor 4, 2019.

Setiadi, Wicipto, “Sanksi Administratif Sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum Dalam Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal legislasi Indonesia*, Volume 6, Nomor 4, 2019.

Toruan, Henry Donald Lbn, “Legalitas Keberadaan Majelis Pengawas Notaris Dan Majelis Kehormatan Notaris”, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Volume 20, Nomor 3, 2020.

Wahyuningsih, Sri Endah, Rismanto, “Kebijakan Penegakan Hukum Pidana Terhadap Penanggulangan Money Laundering Dalam Rangka Pembaharuan Hukum Pidana di Indonesia”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 2, Nomor 1, 2015.

Yunus, Anugerah, M. Syukri Akub dan Anwar Borahima, “Pertanggungjawaban Notaris Atas Penempatan Keterangan Palsu Dalam Akta Otentik”, *Jurnal Analisis*, Volume 3, Nomor 2, 2014.

D. Peraturan Perundang-Undangan
Peraturan dasar, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

