

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Suatu tindak pidana atau disebut juga peristiwa pidana merupakan terjemahan dari istilahbahasa Belanda “*Strafbaar feit*” atau “*delict*” Menurut KUH Pidana yang berlaku di Indonesia, perkara pidana itu termasuk ke dalam “*misdrif*” (kejahatan) dan “*overtreding*” (pelanggaran). Perbuatan yang bertentangan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat merupakan kelakuan yang menyimpang (abnormal).¹

Tingkah laku yang menyimpang itu sangat erat hubungannya dengan kejiwaan individu, dimana kehidupannya hidup dalam suatu kehidupan kemasyarakatan.²

Asas kesalahan dalam hukum pidana merupakan suatu asas yang fundamental, sebab asas itu telah begitu meresap dan menggema dalam hampir semua ajaran – ajaran penting dalam hukum pidana. Akan tetapi asas “Tiada pidana tanpa kesalahan” tidak boleh dibalik menjadi “Tiada kesalahan tanpa pidana”. Dengan demikian hubungan dari kesalahan dan ppidanaan akan jelas, yaitu bahwa kesalahan itu merupakan dasar dari pidana. Dilihat

¹ Moeliatno, (2000). *Asas – Asas Hukum Pidana Indonesia*, Jakarta : Rieneka Cipta.

² Marpaung, Laden. (2011). *Proses Penanganan Perkara Pidana*. Jakarta: Sinar Grafika

dari bentuknya, kesalahan itu dapat pula dibagi dalam dua kelompok besar yaitu kesengajaan dan kealpaan.³

Jual beli dan hibah adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan), hal ini tertuang dalam pasal 20 ayat (2), pasal 28 ayat (3), dan pasal 35 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan. Oleh karena perbuatan hukum yang dimaksud disini adalah perjanjian memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dimana akta ini dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.⁴

Dengan adanya ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara bawah tangan, melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat

³ Effendi, Erdianto. (2011). *Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.

⁴ Effendi Perangin. *Hukum Agraria Di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum)*.1991. cetakan ketiga. Jakarta: Rajawali. Hal 13

Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT. Dan mereka diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan syarat-syarat tertentu. Keharusan jual beli tanah dihadapan PPAT atau PPAT Sementara, maka telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Kesatuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penerbitan peraturan tersebut dilakukan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT.

Tidak sedikit kasus mengenai data-data yang dipalsukan yang berakhir pada sengketa sering mengemuka, baik di media cetak maupun elektronik dan bahkan yang tidak terpublikasikan pun banyak. Mungkin dalam jangka pendek, pembeli tidak mengalami gugatan dari pihak lain, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanahnya. Dengan adanya cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur mengenai hal tersebut; dengan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh penghadap yang dimuat didalam akta tersebut sebagai akta partij (akta para pihak) yang sesuai dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT atau PPAT

Sementara bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya. Apabila PPAT atau PPAT Sementara dituntut oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan ataupun diminta sebagai saksi di Pengadilan maka hal tersebut hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya, disamping itu PPAT atau PPAT Sementara pun dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT sebagai suatu organisasi profesi dimana ia bernaung.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk menulis tesis dengan judul : **“IMPLIKASI ADANYA PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PPAT”**

B. Perumusan Masalah

Dari uraian tersebut diatas, maka dapat dirumuskan bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Mengapa bisa terjadi pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT ?
2. Bagaimana proses penanganan terhadap adanya pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT?
3. Apakah Implikasi adanya pemalsuan tanda tangan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan permasalahan yang telah disebutkan diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan sebab terjadinya pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT.
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan proses penanganan terhadap adanya pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT.
3. Untuk menganalisis dan menjelaskan Implikasi adanya pemalsuan tanda tangan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT.

D. Kontribusi Penelitian

1. Secara Teoritis

Setiap penelitian tentu diharapkan akan bermanfaat dalam perkembangan ilmu pengetahuan sebagai teori serta dalam pelaksanaannya, maka dengan berpedoman pada peraturan dan perundang-undangan yang berlaku bahwa penelitian ini diharapkan dapat menambah wacana khususnya tentang kriminalisasi jabatan notaris/PPAT terhadap pembatalan akta jual beli berkaitan dengan adanya dugaan pemalsuan tanda tangan di Kabupaten Batang.

2. Secara Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan-masukan terhadap para pihak yang berhubungan dengan jabatan notaris/PPAT dan pembatalan akta jual beli berkaitan dengan adanya dugaan pemalsuan tanda tangan karena perkembangan pola pikir masyarakat dan tindak kejahatan dalam era modern begitu cepat seiring dengan perubahan undang-undang yang mana perubahan undang-undang tersebut adalah untuk menyesuaikan dengan tuntutan reformasi dibidang hukum.

E. Kerangka Konseptual

1. Pemalsuan Tanda Tangan

Perbuatan memalsu tanda tangan, menurut R. Soesilo dalam bukunya “Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal” masuk ke dalam pengertian memalsu surat dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”).⁵

Pasal 263 ayat (1) KUHP berbunyi sebagai berikut:

“Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu

⁵ R. Soesilo, 1991, *KUHP*, Bogor: Politeia. hlm. 196

kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.”

Jadi, pidana maksimal yang dapat dijatuhkan pada pemalsu tanda tangan suatu surat adalah enam tahun penjara. Namun, untuk dapat dikenai sanksi pidana Pasal 263 ayat (1) KUHP ini sebagaimana dijelaskan R. Soesilo, surat yang dipalsu itu harus suatu surat yang:

- a. Dapat menerbitkan hak, misalnya: ijazah, karcis tanda masuk, surat andil dan lainnya.
- b. Dapat menerbitkan suatu perjanjian, misalnya: surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa dan sebagainya.
- c. Dapat menerbitkan suatu pembebasan utang, misalnya kwitansi atau surat semacam itu; atau
- d. Suatu surat yang boleh dipergunakan sebagai suatu keterangan bagi sesuatu perbuatan atau peristiwa, misalnya: surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, dan masih banyak lagi.

Pemalsuan tanda tangan pejabat lembaga pemerintah dapat dijerat dengan Pasal 263 ayat (1) KUHP, dengan ancaman pidana maksimal enam tahun penjara. Pada akhirnya hakim di pengadilanlah yang berwenang memutuskan pidana yang akan dijatuhkan terhadap seorang yang terbukti memalsu surat.

2. Pengertian PPAT

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai

pejabat umum. Namun dalam peraturan perundangundangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁶

Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Keputusan yang diambil Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu keputusan tersebut dapat dijadikan obyek gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu :

⁶ Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria : Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta : Djembatan. hal. 436

1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).

2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 1 angka 2).

3) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

4) Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti) yaitu yang menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti (Pasal 38 ayat (3)).

Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah:

- 1) Notaris,
- 2) Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah,
- 3) Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),
- 4) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.⁷

3. Pengertian Akta Jual Beli

Menurut Sudikno Mertokusumo,⁸ akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pembuktian merupakan salah satu langkah dalam proses

⁷ A.P.Parlindungan, 1991, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung : CV. Mandar Maju, hal. 38

⁸ Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 149

perkara perdata. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa. Akta dikemukakan oleh Pitlo senada yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, Akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Menurut Subekti,⁹ akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal peristiwa, karenanya suatu akta harus ditandatangani. Ketentuan Pasal 1 ayat (7) dalam UUJN No. 2 Tahun 2014 menyatakan bahwa akta notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Dari beberapa pengertian mengenai Akta yang penulis kutip tersebut diatas, jelaslah bahwa tidak semua dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi beberapa syarat tertentu saja yang disebut Akta. Adapun syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta disebut bukti adalah :

- a. Surat itu harus ditandatangani.

Keharusan ditanda tangani sesuatu surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam Pasal 1874 KUHPperdata. Tujuan dari keharusan ditanda tangani itu untuk memberikan ciri atau untuk

⁹ Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermesa, Cetakan ke XVIII, hlm.17

mengindividualisasi sebuah akta yang satu dengan akta yang lainnya, sebab tanda tangan dari setiap orang mempunyai ciri tersendiri yang berbeda dengan tanda tangan orang lain. Dan dengan penanda tangannya itu seseorang dianggap menjamin tentang kebenaran dari apa yang ditulis dalam akta tersebut. Jadi untuk dapat digolongkan sebagai akta suatu surat harus ada tanda tangannya seperti yang disyaratkan dalam Pasal 1869 KUHPerdara bahwa suatu akta yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud di atas (Pasal 1868 KUHPerdara) atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak. Keharusan adanya tandatangan bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lainnya atau akta yang dibuat oleh orang lain, jadi fungsi tandatangan tidak lain adalah untuk memberikan ciri sebuah akta atau untuk mengindividualisir sebuah akta karena identifikasi dapat dilihat dari tanda tangan yang dibubuhkan pada akta tersebut dan dengan penandatanganan itu seseorang dianggap menjamin tentang kebenaran dari apa yang ditulis dalam akta itu. Yang dimaksudkan dengan penandatanganan dalam akta ini adalah membubuhkan nama dari si penanda tangan, sehingga membubuhkan paraf, yaitu singkatan tanda tangan saja dianggap belum cukup, nama tersebut harus ditulis tangan oleh si penandatanganan sendiri atas kehendaknya sendiri. Dipersamakan

dengan tanda tangan pada suatu akta dibawah tangan adalah sidik jari (cap jari atau cap jempol) yang dikuatkan dengan suatu keterangan yang diberi tanggal oleh seorang notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang, yang menyatakan bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan sidik jari atau orang itu diperkenalkan kepadanya, dan bahwa isi akta itu telah dibacakan dan dijelaskan kepadanya, kemudian sidik jari itu dibubuhkan pada akta di hadapan pejabat tersebut, pengesahan sidik jari ini lebih dikenal dengan waarmedking.

- b. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan.

Jadi surat itu harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan, dan peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi asar dari suatu hak atau perikatan.

- c. Surat itu diperuntukan sebagai alat bukti.

Jadi surat itu memang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Menurut ketentuan aturan Bea Materai Tahun 1921 dalam Pasal 23 ditentukan antara lain : bahwa semua tanda yang ditanda tangani yang diperbuat sebagai buktinya perbuatan kenyataan atau keadaan yang bersifat hukum perdata dikenakan bea materai tetap sebesar Rp.25,-. Oleh karena itu sesuatu surat yang akan dijadikan alat pembuktian di pengadilan harus ditemplei bea materai secukupnya (sekarang sebesar Rp.6.000,-). Berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat tersebut diatas,

maka surat jual beli, surat sewa menyewa, bahkan sehelai kwitansi adalah suatu akta, karena ia dibuat sebagai bukti dari suatu peristiwa hukum dan tanda tangani oleh berkepentingan. Akta Notaris adalah akta otentik, suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu. Sebagai suatu akta yang otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 38 UUDN), dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat. Maka akta notaris itu memberikan kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna bagi para pihak yang membuatnya. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subyektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat obyektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan

objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.¹⁰

Akibat hukum tertentu jika syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan ole orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat obyektif ini jika tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun. Syarat subyektif perjanjian dicantumkan dalam akta notaris dalam awal akta dan syarat obyektif dicantumkan dalam Badan Akta sebagai isi akta, Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian, jika dalam awal akta , terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka dianggap membatalkan seluruh badan akta, termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan sebagai sebagai bagian dari awal akta, dengan alasan meskipun syarat subyektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu,

¹⁰ Habib Adjie, 2009, Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia, Bandung, Mandar Maju, hlm. 37.

maka isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.

4. Pemalsuan Surat atau Dokumen

Tindak pidana berupa pemalsuan suatu surat dapat kita jumpai ketentuannya dalam Pasal 263 Kitab Undang Undang Hukum Pidana (“KUHP”) yang berbunyi:

- (1) *Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.*
- (2) *Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.*

Selanjutnya, di dalam Pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa:

- (1) *Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:*
 1. *akta-akta otentik;*
 2. *surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;*
 3. *surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;*
 4. *talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;*
 5. *surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;*
- (2) *Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian*

Pemalsuan surat dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang mempunyai tujuan untuk meniru, menciptakan suatu benda yang sifatnya tidak asli lagi atau membuat suatu benda kehilangan keabsahannya. Sama halnya dengan membuat surat palsu, pemalsuan surat dapat terjadi terhadap sebagian atau seluruh isi surat, juga pada tanda tangan pada si pembuat surat.

R Soesilo mengatakan bahwa yang diartikan dengan surat dalam bab ini adalah segala surat, baik yang ditulis dengan tangan, dicetak, maupun ditulis memakai mesin tik, dan lain-lainnya. Surat yang dipalsukan itu harus surat yang:¹¹

- a. dapat menimbulkan sesuatu hak (misalnya: ijazah, karcis tanda masuk, surat andil, dan lain-lain);
- b. dapat menerbitkan suatu perjanjian (misalnya surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, dan sebagainya);
- c. dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang (kuitansi atau surat semacam itu); atau
- d. surat yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misalnya surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi, dan lain-lain).

Adapun bentuk-bentuk pemalsuan surat itu menurut Soesilo dilakukan dengan cara:

1. membuat surat palsu: membuat isinya bukan semestinya (tidak benar).
2. memalsu surat: mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli. Caranya bermacam-macam, tidak senantiasa surat itu diganti dengan yang lain, dapat pula dengan cara mengurangkan, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu.
3. memalsu tanda tangan juga termasuk pengertian memalsu surat.
4. penempelan foto orang lain dari pemegang yang berhak (misalnya foto dalam ijazah sekolah).

Unsur-unsur pidana dari tindak pidana pemalsuan surat selain yang disebut di atas adalah:

- a. pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan;
- b. penggunaannya harus dapat mendatangkan kerugian. Kata “dapat” maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup;
- c. yang dihukum menurut pasal ini tidak saja yang memalsukan, tetapi juga sengaja menggunakan surat palsu. Sengaja maksudnya bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar

¹¹ R. Susilo, 1989, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal* . hal. 195

bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum.

Sudah dianggap “mempergunakan” misalnya menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu di tempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan.

Dalam hal menggunakan surat palsu harus pula dibuktikan bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus dapat mendatangkan kerugian.

Lebih lanjut, menurut Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP, bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana Pasal 263 KUHP lebih berat ancamannya apabila surat yang dipalsukan tersebut adalah surat-surat otentik. Surat otentik, menurut Soesilo adalah surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang, oleh pegawai umum seperti notaris

Menurut Soenarto Soerodibro mengemukakan bahwa, barangsiapa di bawah suatu tulisan membubuhkan tanda tangan orang lain sekalipun atas perintah dan persetujuan orang tersebut telah memalsukan tulisan itu. Perbedaan prinsip antara perbuatan membuat surat palsu dan memalsu surat, adalah bahwa membuat surat/ membuat palsu surat, sebelum perbuatan dilakukan, belum ada surat, kemudian dibuat suatu surat yang isinya sebagian atau

seluruhnya adalah bertentangan dengan kebenaran atau palsu. Seluruh tulisan dalam surat itu dihasilkan oleh perbuatan membuat surat palsu. Surat yang demikian disebut dengan surat palsu atau surat tidak asli.

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Kerangka teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini dan dapat dijadikan acuan dalam membahas implementasi penggunaan hak insiatif adalah dengan menggunakan pendekatan teori “negara berdasar atas hukum” sebagai *grand theory* yang didukung oleh *middle theory* mengenai trias politika untuk memperkuat teori utama, serta konsep prinsip-prinsip pembuatan aturan hukum yang baik, demokratis dan partisipatif sebagai *applied theory*-nya.

Merujuk pada teori “negara berdasar atas hukum”, maka Indonesia mempunyai hukum dasar (konstitusi) tertulis yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang ditempatkan sebagai *fundamental law* sehingga menjadi hukum dasar atau sumber pembuatan hukum-hukum yang lainnya dan sebagai *higher law*, maka Undang-Undang Dasar 1945 merupakan hukum tertinggi dalam tata urutan perundang-undangan Republik Indonesia.¹²

¹² Bagir Manan, 1993, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung, hal.41

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konstestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Pemikiran mainstream beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Berdasarkan pengertian tersebut diatas yang dikaitkan dengan kepastian hukum pemilikan tanah, kiranya unsur pertama dan kedua dapat dipergunakan sebagai dasar untuk melakukan titik tolak. Aturan yang konsisten dan dapat diterapkan mengandung arti bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah supaya dilakukan secara sah serta pasti luasnya dan batas-batasnya sehingga mempunyai kepastian hukum. Aparat pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan (BPN) menerapkan aturan hukum yang berlaku secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut. Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Dengan landasan ini undang-undang dalam arti PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun,

hal ini tercantum dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dengan demikian jelas bahwa tugas pokok PPAT dalam membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah dan transaksi jual beli tanah. Secara formal dan Undang-Undang Dasar sendiri merupakan tumpuan dasar bagi tindakan pemerintah. Atas dasar itu, pengaturan yang jelas mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah sangat penting bagi rakyat suatu bangsa. Pendaftaran hak atas tanah yang melahirkan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu macam hak milik yang dari sudut pandang HAM merupakan HAM yang berkarakteristik absolut.

2. Teori Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena 30 menentukan apa yang boleh dan tidak boleh

dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹³

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Abdoel Djamali, bahwa hukum itu bertujuan agar mencapai tata tertib antar hubungan manusia dalam kehidupan sosial.¹⁴ Hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial. Berarti hukum juga menjaga supaya selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial (masyarakat). Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.¹⁵

Fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya dan hubungan antara sesama warga

¹³ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, (selanjutnya disebut Sudikno 1), hal. 39

¹⁴ Abdoel Djamali, 2009, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajagrafindi Persada, Jakarta, hal. 2

¹⁵ Ibid, hal. 61

masyarakat tersebut agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah hukum yang berlaku umum agar terciptanya suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.¹⁵ Dengan adanya kepastian hukum tersebut dengan sendirinya warga masyarakat senantiasa akan mendapatkan perlindungan hukum karena mereka sudah mendapatkan kepastian tentang bagaimana para warga masyarakat menyelesaikan persoalan hukum, bagaimana mereka menyelesaikan perselisihan yang terjadi dan sebagainya.

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “rechtbescherming van de burgers”.¹⁶ Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

¹⁵ Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, hal. 15

¹⁶ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam masyarakat yang harus diperhatikannya.

Dalam penelitian tesis ini lebih menekankan pada perlindungan hukum represif. Perlindungan Hukum Reprensif yang dimaksudkan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum dalam menyelesaikan sengketa mengenai pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli yang dilakukan PPAT.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, yaitu dalam penelitian ini Penulis melakukan peninjauan dari

aspek hukumnya untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku khususnya yang berkaitan keterkaitan pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT.

Untuk pendekatan yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan untuk membahas peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT, sedangkan pendekatan sosiologis dimaksudkan untuk melihat pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT.

2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan judul penelitian yang telah dijabarkan dalam beberapa rumusan masalah dan dihubungkan dengan tujuan-tujuan yang ingin dicapai sebagaimana telah diuraikan diatas, maka spesifikasinya termasuk dalam lingkup penelitian deskriptif analitis. artinya penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) kriminalisasi jabatan notaris/PPAT terhadap pembatalan akta jual beli berkaitan dengan adanya dugaan pemalsuan tanda tangan.¹⁷

3. Jenis/Sumber Data

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :¹⁸

- a. Data Primer

¹⁷ Ibid, hal. 26-27

¹⁸ Ibid, hal. 53

Adalah yang data dari penelitian yang diperoleh melalui penelitian langsung di lapangan. Penelitian langsung di lapangan melalui wawancara dengan responden yaitu PPAT dan Notaris.

b. Data Sekunder

Data hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.

Dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan data sekunder meliputi :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari:
 - i. norma dasar Pancasila,
 - ii. UUD 1945,
 - iii. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
 - iv. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,
 - v. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
 - vi. dll
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer tersebut. misalnya konsep rancangan KUHP Nasional, buku-buku yang berkaitan dengan pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT, artikel-artikel, internet, makalah.

- c. Bahan hukum tersier yang akan memberikan petunjuk informasi/penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, indeks dan lain-lain.

4. Metode/ Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini data yang dikumpulkan, diperoleh dengan cara :

- a. Data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka atau dokumenter yaitu dari perpustakaan Unisula atau internet, misalnya : Sri Endah Wahyuningsih, dan Barda Nawawi.
- b. Data Primer, diperoleh melalui wawancara langsung dengan PPAT sebagai narasumber yaitu : Sri Hadi Redjeki, SH dan Kumaedi, SH, M.Kn.

5. Analisis Data

Data-data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa data primer maupun data sekunder kemudian dikumpulkan dan disusun secara teratur untuk dianalisa.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan analisa data secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data secara deskriptif.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hasil penelitian ini direncanakan sebagai berikut:

Bab I sebagai Pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II berisikan Tinjauan Pustaka terdiri dari : Tinjauan Umum Tindak Pidana, Pengertian Akta Jual Beli, Pengertian PPAT, Pengertian Tindak Pidana Pemalsuan dan Pemalsuan Menurut Hukum Islam.

Bab III merupakan hasil penelitian dan pembahasan. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemalsuan Tanda Tangan dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan oleh PPAT, Proses Penanganan Terhadap Adanya Pemalsuan Tanda Tangan Dalam Akta Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh PPAT, dan Implikasi adanya Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan oleh PPAT.

Bab IV, merupakan Penutup memuat kesimpulan yang dirumuskan berdasarkan hasil penelitian serta pembahasannya (analisis) terhadap masalah yang diteliti, juga dikemukakan saran-saran yang relevan.