PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN AKTA JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH

(Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg)

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)

Disusun Oleh

ANDY BHARATA YUDHA DWI SAPUTRA

NIM : 21302300182

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn) FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG

TAHUN 2025

PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN AKTA JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH

(Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg)

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)

Disusun Oleh

ANDY BHARATA YUDHA DWI SAPUTRA

NIM : 21302300182

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn) FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG

TAHUN 2025

PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBU
AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN AKTA JUAL BELI T
SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH

(Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg)

Disusun Oleh

ANDY BHARATA YUDHA DWI SAPUTRA

NIM : 21302300182

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui Oleh:
Pembimbing
Tanggal,

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH..
NIDN: 0607077601

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN : 0620046701

PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN AKTA JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH

(Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg)

Disusun Oleh

ANDY BHARATA YUDHA DWI SAPUTRA

NIM : 21302300182

Program Studi : Magister Kenotariatan

Pada Tanggal 29 Agustus 2025

Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum.
NIDN: 0605036205
Anggota,

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH
NIDN : 0607077601
Anggota,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., M.Kn
NIDN : 8905100020
Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Andy Bharata Yudha Dwi Saputra

Nim : 21302300182

Program Studi : Magister S2 Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang berjudul "Pertanggung Jawaban Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg)", adalah karya saya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Semarang, 08 Agustus 2025

Yang menyatakan,

Andy Bharata Yudha Dwi Saputra

21302300182

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Andy Bharata Yudha Dwi Saputra

Nim : 21302300182

Program Studi : Magister S2 Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa tugas akhir Tesis dengan judul :

"Pertanggung Jawaban Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg)",

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif 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 sunggun-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, 08 Agustus 2025

Yang menyatakan,

Andy Bharata Yudha Dwi Saputra

21302300182

MOTTO

‘"Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan, dalam keadaan beriman, maka mereka akan masuk ke dalam surga dan mereka tidak akan dianiaya sedikit pun." – QS. An-Nisa (4): 124

‘‘Keberhasilan bukanlah kunci kebahagiaan. Kebahagiaanlah yang menjadi kunci keberhasilan." – Albert Schweitzer

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucap syukur kepada Allah SWT dan bersholawat pada Nabiyullah Muhammad SAW, penulis mempersembahan Tesis ini teruntuk:

1. Kedua Orang tua saya yang senantiasa sabar mendidik, mengajar, dan membesarkan dengan penuh cinta dan kasih sayang. Terima kasih atas kasih sayang yang tulus serta doa-doa yang senantiasa dihaturkan setiap malamnya.
2. Saudara saya senantiasa sabar mendidik, mengajar, dan membesarkan dengan penuh cinta dan kasih sayang. Terima kasih atas kasih sayang yang tulus serta doa-doa yang senantiasa dihaturkan setiap malamnya
3. Seluruh guruku yang telah berkenan mengajari , mendidik hingga sampai pada tingkatan ini. Terimakasih telah mengenalkan dan mengajarkan penulis terhadap pentingnya “ilmu, dedikasi, dan ketulusan”.
4. Seluruh kawan seperjuangan dan almamater Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

ABSTRAK

Pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah bagian dari prosedur yang sah dalam proses peralihan hak atas tanah, yang menjadi dasar legalitas transaksi tersebut. Namun, dalam prakteknya, terdapat kasus-kasus di mana PPAT terlibat dalam pemalsuan akta jual beli tanah, yang dapat merugikan pihak-pihak terkait.Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertanggungjawaban hukum PPAT terkait pemalsuan akta jual beli tanah sebagai dasar peralihan hak atas tanah, dengan fokus pada studi kasus Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg.

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan, yang mengkaji penerapan hukum dalam kasus pemalsuan akta tanah. Penelitian ini mengidentifikasi pelanggaran hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam memalsukan akta jual beli tanah dan dampaknya terhadap peralihan hak atas tanah..

Berdasarkan analisis, dapat disimpulkan bahwa Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memalsukan akta autentik dapat dipertanggungjawabkan secara perdata, pidana, dan administratif. PPAT dapat dimintakan ganti rugi, dikenakan sanksi pidana sesuai KUHP, dan sanksi administratif seperti teguran atau pemberhentian. Akta palsu dapat menimbulkan sengketa yang berhak diajukan ke pengadilan, dengan tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, seperti dalam kasus Putusan PN Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg yang membatalkan akta jual beli tanah akibat pemalsuan tanda tangan.

Kata kunci: *Pertanggungjawaban, Pejabat Pembuat Akta Tanah,Pemalsuan.*

ABSTRACK

The making of a land sale and purchase deed by a Land Deed Official (PPAT) is part of the legal procedure in the process of transferring land rights, which is the basis for the legality of the transaction. However, in practice, there are cases where PPATs are involved in the forgery of land sale and purchase deeds, which can harm the parties concerned.This research aims to analyze the legal liability of PPATs related to the forgery of land sale and purchase deeds as the basis for transferring land rights, with a focus on the case study of Decision Number 773/Pid.B/2021/PN Smg.

The type of research used is normative juridical with a case and statutory approach, which examines the application of law in cases of falsification of land deeds. This research identifies legal violations committed by PPAT in falsifying land sale and purchase deeds and their impact on the transfer of land rights.

Based on the analysis, it can be concluded that the act of a Land Deed Official (PPAT) who falsifies an authentic deed can be held civilly, criminally, and administratively liable. PPAT can be asked for compensation, subject to criminal sanctions in accordance with the Criminal Code, and administrative sanctions such as reprimand or dismissal. Falsified deeds can lead to disputes that are entitled to be submitted to the court, with a claim for compensation based on Article 1320 of the Civil Code, as in the case of Semarang District Court Decision Number 773/Pid.B/2021/PN.Smg which canceled the land sale and purchase deed due to signature forgery.

Keywords: Liability, Land Deed Official, Forgery.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul "Pertanggung Jawaban Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg)",. yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak dan Ibu yang senantiasa sabar mendidik, mengajar, dan membesarkan dengan penuh cinta dan kasih sayang. Terima kasih atas kasih sayang yang tulus serta doa-doa yang senantiasa dihaturkan setiap malamnya.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, serta arahan yang sangat berarti dalam proses penyusunan karya ilmiah ini, mulai dari tahap awal hingga akhir.

7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritikan dan saran yang diberikan selama ini.
8. Staff dan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritikan dan saran yang diberikan selama ini
9. Teman-teman yang selalu memberikan do'a dan support kepada saya saat mengerjakan dan bimbingan, supaya saya dapat segera menyelesaikan Tesis ini.
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, dan Allah SWT melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta membalas segala kebaikan semua pihak yang memberikan bantuan kepada penulis.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL ..... **I**

HALAMAN JUDUL ..... **II**

HALAMAN PERSETUJUAN ..... **III**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **IV**

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS ..... **V**

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH ..... **VI**

MOTTO ..... **VII**

HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **VIII**

ABSTRAK ..... **IX**

ABSTRACK ..... **X**

KATA PENGANTAR ..... **XI**

DAFTAR ISI ..... **XIII**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 12

C. Tujuan Penelitian 12

D. Manfaat Penelitian 13

E. Kerangka Koseptual 14

F. Kerangka Teori 18

G. Metode Penelitian 26

H. Sistematika Penelitian..... 31

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 33

B. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah 36

C. Tinjauan Umum tentang Pemalsuan Akta Autentik 44

D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah menurut Hukum Positif 50

E. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah menurut Hukum Islam..... 60

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah sebagai Dasar Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Nomor Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg 66

B. Akibat Hukum terhadap Akta Otentik yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat Unsur Tindak Pidana Pemalsuan Autentik..... 100

C. Contoh Akta 114

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan 119

B. Saran 120

Daftar Pustaka..... 122

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah sumber kehidupan serta penghidupan manusia dan masyarakat. Tanah dengan demikian menjadi kebutuhan manusia yang sangat mendasar, dan diharapkan dapat dilindungi dan bermanfaat bagi kehidupan manusia. Hubungan manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan karena kehidupan, pertumbuhan, dan aktivitas manusia terjadi di atasnya. Setiap individu memiliki keterkaitan yang erat dengan tanah. Kepentingan tanah untuk kehidupan juga dapat menimbulkan persaingan di antara penduduk dalam upaya untuk menguasai tanah.[1]

Tanah yang dimaksudkan bukan mengatur segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah,Yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". [2]

[1] Meisya Adista. 2024.Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli.*Unesa Law Review*.Vol. 6.Hal 8016. Url : Https://Review-Unes.Com/Index.Php/Law/Article/View/1704 Pada 14 Agustus 2024

[2] Sigit Sapto Nugroho.Muhammad Thohari,Et.Al.2017.Hukum Agraria Indonesia.Pustaka Iltizam.Solo.Hal.13

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Meningkatnya tuntutan akan akta jual-beli tanah, masyarakat menuntut para pejabat yang berwenang untuk dalam melakukan pelayanan dalam pembuatan perjanjian dan menjamin kepastian hukum akan akta yang dibuat. Akta dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis, Akta otentik adalah salah satu dari bukti tulisan diatur dalam undang- undang, dibuat didepan pejabat yang berwenang atau pegawai yang telah ditunjuk dan memiliki wewenang ditempat dimana akta itu akan dibuat.

Peralihan Hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjukan pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah didasarkan pada:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. *Overschrijvings Ordonnantie Staatsblad* 1834 Nomor 27

3. Hukum Adat

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997 yaitu peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen yang dibuat oleh/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[3]

Akta otentik merupakan akta yang dibuat dihadapan pejabat berwenang yakni PPAT, PPAT berwenang dalam membuat akta otentik khusus untuk perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta PPAT ini dijadikan sebagai landasan kuat untuk mendaftarkan pengalihan hak dan membebani hak bagi para pihak. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No.24/1997, tentang peralihan benda-benda dan tanah diatasnya dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. peralihan hak atas tanah dari pemilik pada yang menerima diikuti penyerahan yuridis, yaitu pemenuhan formalitas Undang-Undang, yakni

[3] Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung,, Hal. 55-56.

memenuhi syarat dan melewati mekanisme sebagaimana Pasal 45 PP No.24/1997.

Tingginya aktivitas jual beli tanah ini memicu beberapa pihak yang tidak bertanggung jawab yaitu melakukan penipuan dan perebutan hak atas tanah tersebut. Penipuan yang terjadi diakibatkan jual beli tanah tanpa memahami proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara hukum. Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan secara *civil liability* (pertanggung jawaban perdata). Kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali, selain itu dapat dilakukan dengan perlindungan hukum secara *criminal liability* (pertanggungjawaban pidana). Pertanggungjawaban pidana ini dapat dilakukan dengan menerapkan (*penal*) hukuman dan *non-penal* (tidak dengan hukuman) misalnya dengan menerapkan Pasal 14 C Kitab Undang-Undang Pidana (KUHP), yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah.[4] Pertanggungjawaban PPAT atas pemalsuan akta jual beli atas tanah dapat dilihat berdasarkan Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg, menyatakan PPAT di Kota Semarang telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan

[4] Said Ilham Putra Phoenna.2020. Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah. Skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Banda Aceh.Hal.2. Url : Https://Repository.Ar-Raniry.Ac.Id/Id/Eprint/15096/1/Said%20ilham%20putra%20phoenna,%20150106125,%20fsh,%20ih,%20082271417900.Pdf Diakses Pada 14 Agustus 2024

perbuatan pemalsuan surat otentik" sebagaimana dakwaan primair penuntut umum.[5]

Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg, menyatakan PPAT di Kota Semarang telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan pemalsuan surat otentik" sebagaimana dakwaan primair penuntut umum. Permasalahan ini muncul dan terjadi di Kota Semarang, S dan PH melakukan kerja sama untuk membangun 4 (empat) ruko di atas tanah yang dimiliki oleh S yang bukti kepemilikannya berupa Sertifikat Hak MIlik (SHM) NO.2105/ kel. Srondol Wetan. Pinjaman biaya pembangunan ruko diberikan oleh BPR MAA. Setelah delapan bulan pembangunan ruko, S tidak dapat mengembalikan uang pinjaman sebesar Rp. 1.700.000.000, -(satu milyar tujuh ratus juta rupiah). PH kemudian melakukan pelunasan atas kurang dari pembangunan ruko,dengan perjanjian Puput diberikan 2 (dua) ruko dari 4 (empat) ruko yang dibangun. Bahwa dalam Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg terdapat bukti hasil pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor 1403/DFT/2019 tanggal 24 Juni 2019, disimpulkan bahwa terdapat 3 tanda tangan atas nama Suratinah yang terdapat pada dokumen 1 (satu) bundel Akta Kuasa Menjual Nomor 53 atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 5453/Srondol Wetan seluas 134 m2 , dan Akta Kuasa Menjual Nomor 54 atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 5436/Srondol wetan seluas 89 m2,

[5] Penjelasan Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg

yang dibuat dihadapan PPAT MH adalah non identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda dengan tanda tangan pembanding atas nama Suratinah.[6]

Pemalsuan surat berdasarkan Pasal 264 KUHP adalah tindak pidana yang dilakukan dengan cara membuat atau mengubah suatu surat sehingga dapat dipergunakan untuk menipu atau memperoleh keuntungan yang tidak sah. Pemalsuan surat otentik, yang termasuk kategori pemalsuan dokumen yang memiliki kekuatan hukum untuk membuktikan suatu peristiwa hukum, lebih ditekankan pada upaya mengubah atau menciptakan surat yang seharusnya sah menjadi tidak sah. Pasal 264 ayat (1) KUHP:

> "Barang siapa dengan sengaja membuat surat palsu atau memalsukan surat yang ada, dengan maksud untuk menggunakannya seolah-olah surat tersebut asli, dan untuk menipu orang lain, dihukum dengan pidana penjara paling lama enam tahun."

Berdasarkan Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Semarang, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dinyatakan bersalah karena terbukti terlibat dalam dugaan pemalsuan surat otentik, yaitu Akta Kuasa Menjual yang memuat tanda tangan yang tidak asli. Tindakan ini dianggap sebagai bentuk pemalsuan terhadap dokumen yang secara hukum diakui sebagai sah dan otentik. Salah satu bukti penting yang digunakan dalam proses peradilan ini adalah hasil pemeriksaan laboratorium kriminalistik, yang menunjukkan adanya perbedaan antara tanda tangan dalam dokumen yang dipersoalkan dengan tanda tangan asli milik Suratinah. Bukti ini

[6] Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg

memiliki relevansi kuat dengan ketentuan Pasal 184 ayat (1) KUHAP, yang mengatur jenis-jenis alat bukti yang sah dalam perkara pidana meliputi :[7]

1. Keterangan saksi
2. Keterangan ahli
3. Surat
4. Petunjuk
5. Tanda-tanda

Hasil dari laboratorium kriminalistik menjadi bukti yang sah (surat) yang menguatkan dakwaan bahwa telah terjadi pemalsuan. Hal ini diperkuat dengan pemeriksaan yang menunjukkan adanya perbedaan tanda tangan yang jelas, yang menunjukkan bahwa surat tersebut dipalsukan. PPAT memiliki tanggung jawab besar dalam pembuatan akta yang sah, dan tindakan yang dilakukan oleh PPAT dalam memalsukan dokumen merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang ada pada Pasal 1868 BW, yang menyatakan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang adalah bukti yang kuat. Oleh karena itu, dalam konteks ini, PPAT yang memalsukan tanda tangan dalam akta dapat dijerat dengan pasal pemalsuan surat yang diatur dalam Pasal 264 KUHP, yang memberi sanksi pidana bagi pelaku pemalsuan surat otentik.

Berdasarkan uraian tersebut, tampak bahwa situasi ini tidak sejalan dengan prinsip yang tercantum dalam UUD 1945, yang menegaskan

[7] Pasal 184 ayat (1) KUHAP

bahwa Indonesia adalah negara hukum (konstitusional) yang menjamin serta melindungi hak-hak warga negaranya. Salah satu hak tersebut adalah hak untuk memperoleh, memiliki, dan menikmati hak milik, termasuk hak milik atas tanah. Hak atas tanah merupakan hak yang sangat penting bagi bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraris. Permasalahan yang muncul dari akta yang dibuat oleh PPAT perlu dilihat secara lebih cermat: apakah disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan dari PPAT itu sendiri, atau karena ketidakjujuran para pihak yang terlibat, misalnya dengan tidak memberikan informasi atau dokumen yang lengkap dan benar. Jika ternyata kesalahan dalam pembuatan akta otentik tersebut berasal dari para pihak yang memberikan keterangan tidak benar atau menyembunyikan dokumen penting dari PPAT, maka akta tersebut dapat dianggap cacat hukum. Dalam hal ini, pihak-pihak yang dengan sengaja memberikan keterangan palsu atau tidak lengkap berpotensi dikenakan tuntutan pidana oleh pihak lain yang merasa dirugikan akibat akta tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, situasi ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan prinsip dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum (konstitusional) yang menjamin serta melindungi hak-hak warga negara, termasuk hak untuk memperoleh, memiliki, dan menikmati hak milik. Dalam konteks masyarakat agraris seperti Indonesia, hak milik atas tanah merupakan hak yang sangat penting dan memiliki nilai strategis bagi rakyat maupun negara. Permasalahan yang timbul dari akta yang dibuat oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) perlu dianalisis lebih lanjut, apakah kesalahan tersebut berasal dari kelalaian PPAT atau karena ketidakjujuran dari para pihak yang memberikan keterangan atau dokumen yang tidak lengkap dan tidak benar. Jika ternyata kesalahan tersebut bersumber dari pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan cara menyembunyikan informasi atau memberikan keterangan yang tidak jujur, maka akta otentik yang dibuat berdasarkan keterangan tersebut dapat mengandung cacat hukum. Terkait hal ini, penting untuk mengacu pada ketentuan Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang menyatakan:

> "Barang siapa menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hak di dalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan maksud untuk mempergunakannya atau menyuruh orang lain mempergunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya tujuh tahun jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian."

Dengan demikian, jika terbukti bahwa suatu akta otentik mengandung keterangan palsu yang dengan sengaja dicantumkan oleh atau atas permintaan pihak-pihak tertentu, maka pihak-pihak tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila akta tersebut digunakan dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

PPAT yang membuat akta otentik sebagaimana dimaksud diatas meskipun ia tidak terlibat dalam pemalsuan keterangan dalam akta otentik tersebut dapat saja dilakukan pemanggilan oleh pihak penyidik Polri dalam kapasitasnya sebagai saksi dalam masalah tersebut. bila dalam

penyelidikan dan penyidikan pihak kepolisian ternyata didapati bukti permulaan yang cukup atas keterlibatan PPAT dalam memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik yang dibuatnya tersebut, maka tidak menutup kemungkinan PPAT tersebut dapat dijadikan tersangka" Bukti Permulaan yang cukup menurut Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana antara lain :

1. Dengan sadar/sengaja memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik yang dibuatnya sehingga menguntungkan dirinya dan/atau orang yang memasukkan keterangan palsu itu kedalam akta otentik tersebut serta merugikan pihak lain
2. karena kelalaian/kecerobohannya yang membuat masuknya keterangan palsu tersebut kedalam akta otentik yang dibuatnya

Kedua poin tersebut merupakan dasar perbuatan pidana yang mengakibatkan PPAT dapat dipanggil penyidik kepolisian yang masing-masing berdiri sendiri dan bukan merupakan syarat kumulatif. Dengan sadar/sengaja memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik merupakan suatu perbuatan pidana yang disebut dengan kesengajaan (*dolus*), sedangkan karena kelalaian/kecerobohan yang membuat masuknya keterangan palsu dalam akta otentik merupakan suatu perbuatan pidana yang disebut dengan kelalaian (*culpa*). Berhubungan dengan akta yang dibuatnya seorang PPAT harus dimintakan pertanggungjawaban, baik itu di dalam pertanggungjawaban secara pidana maupun perdata dan administrasi. Pertanggungjawaban ini, akibat dari akta yang dibuat oleh

PPAT menimbulkan kerugian bagi para pihak atau salah satu pihak. PPAT pada dasarnya tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana, karena hanya bertanggung jawab pada sisi formil pembuatan akta.[8]

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan oleh undang-undang. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat yang ada dalam undang-undang diakui oleh hukum, sebaiknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak yang bersangkutan. Karena itu ketika para pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat perjanjian itu berlaku diantara mereka, dan apabila suatu ketika para pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan perjanjian itu atau perjanjian itu menjadi batal.[9]

Profesi PPAT adalah profesi yang mulia karena melakukan suatu perbuatan-perbuatan hukum yang diatur dalam hukum perdata. PPAT harus mempunyai pemahaman yang cukup pada bidang pertanahan agar dapat menjalankan kewenangannya untuk membuat akta-akta pertanahan agar dikemudian hari tidak menimbulkan suatu persoalan dikarenakan akta yang dibuatnya akan menjadi alat bukti yang sah. Akta PPAT memiliki landasan yang kuat dan mutlak karena merupakan akta otentik. Oleh

[8] Mulyoto, 2010, *Kesalahan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perubahan dasar*. Cikrawala Media. Yogyakarta, hal.2

[9] Sudjatmiko Adji Kurniawan.Suhariningsih.2013.Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak.Universitas Brawijaya.Malang.Url:https://media.neliti.com/media/publications/35035-ID-tanggung-jawab-pejabat-pembuat-akta-tanah-terhadap-pembuatan-akta-jual-beli-berd.pdf diakses pada 27 September 2024, hal 5

karena itu, penulis tertarik untuk mengangkatnya dalam sebuah tesis yang berjudul "Pertanggung Jawaban Hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan, adapun pokok masalah yang dibahas dalam tesis ini meliputi :

1. Bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pemalsuan akta jual beli tanah sebagai dasar peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan nomor Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat unsur tindak pidana pemalsuan autentik ?

C. Tujuan Masalah

Berdasarkan pokok permasalahan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pemalsuan akta jual beli tanah sebagai dasar peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan nomor Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat unsur tindak pidana pemalsuan autentik.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam ilmu pengetahuan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

   Memberikan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) tentang pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pemalsuan akta jual beli tanah sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan akibat hukum terhadap akta otentik yang dibuat berdasarkan kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta.

2. Manfaat praktis

   Penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi para pihak mengenai pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pemalsuan akta jual beli tanah sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan akibat hukum terhadap akta otentik yang dibuat berdasarkan kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta.

E. Kerangka Konsuptual

Kerangka konseptual dimaksudkan untuk menghindari perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, oleh karena itu disusunlah beberapa definisi operasional dan konsep-konsep yang akan digunakan sehubungan dengan penelitian ini. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini meliputi :

1. Tanggung Jawab

   Tanggung Jawab adalah keadaan untuk menanggung segala sesuatu atas suatu perbuatan sehingga berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatu atau memberikan jawaban dan menanggung akibatnya. Adapun istilah tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia meliputi:[10]

   a. Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya
   b. Bertanggung jawab adalah kewajiban menanggung; memikul tanggung jawab
   c. Penanggung jawab adalah seseorang yang bertanggung jawab;
   d. Pertanggungjawaban adalah suatu perbuatan yang dipertanggungjawabkan;

[10] Kamus Besar Bahasa Indonesia.Tanggungjawab.Diakses Melalui Https://Kbbi.Web.Id/Tanggung%20jawab#Google Vignette pada 14 Agustus 2024

e. Mempertanggungjawabkan adalah suatu hal untuk memberikan jawab dan menanggung segala akibatnya (kalau ada kesalahan).

2. 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.[11] PPAT berwenang dalam membuat akta otentik khusus untuk perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dijelaskan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris dan di Pasal 9 dijelaskan bahwa PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukan yang sama sebagai PPAT.[12]

3. Keterangan Palsu

Keterangan palsu merupakan pernyataan yang tidak benar atau bertentangan dengan kenyataan, yang disampaikan secara sadar oleh seseorang, baik secara lisan maupun tulisan. Hal ini termasuk dalam kategori delik formil, di mana tindakan tersebut dilarang oleh hukum tanpa memandang akibat dari tindakan tersebut.[13] Ketentuan Pasal 266

[11] Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang. H. 85

[12] Nabila Mazaya Putri, Henny Marlyna.2021.Kewajiban Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Untuk Memiliki Wilayah Kedudukan Dalam Satu Wilayah Kerja Yang Sama.*Palar(Pakuan Law Review).*Vol.07.Hal.409

[13] Kamus Bahasa Indonesia, diakses melalui https://kbbi.web.id/palsu pada 20 Juni 2025

KUHP ini menjelaskan yakni dengan sengaja menggunakan keterangan palsu, atau yang tidak benar dalam suatu akta otentik.[14]

4. Akta autentik

Akta berasal dari kata belanda yaitu (*Akte*). Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan "akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat". [15] Ketentuan Pasal 165 HIR bahwa "Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta".[16]

5. Jual beli atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu akad yang salah satu pihak sepakat untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan. Jual beli dalam

[14] Penjelasan Pasal 266 KUHPidana

[15] Oemar moechtar, 2017, *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*, Kencana, Jakarta, Hal.1

[16] Burhanuddin, 2022, *Tanggung Jawab Notaris Perlindungan Minuta Akta Dengan Cyber Notary*, CV. Azka Pustaka, Sumatera Barat, hal. 2

hukum pertanahan adalah perbuatan pemindahan atau peralihan hak atas tanah yang mempunyai 3 (tiga) sifat meliputi:[17]

a. Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi;
b. Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya;
c. Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli.

6. Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan diartikan sebagai proses berpindah dari satu keadaan ke keadaan lain. Secara yuridis peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain :[18]

a. Jual beli
b. Hibah
c. Tukar menukar
d. Pemisahan dan pembagian biasa
e. Pemisahan dan pembagian harta warisan
f. Penyerahan hibah wasiat

[17] Salim H.S.2010.*Hukum Kontrak (Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak).*Sinar Grafika.Jakarta..Hal.43

[18] Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, Hal. 16.

g. Hak tanggungan

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, kewenangan bagi pihak-pihak terkait, bahwa kewenangan mengalihkan maupun kewenangan penjabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).[19]

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau sudut pandang, teori, tesis mengenai suatu perkara atau permasalahan yang dijadikan sebagai bahan perbandingan dalam bidang hukum. Istilah lain dari "kerangka teori" adalah kerangka pemikiran atau rincian suatu pendapat, teori atau tesis terhadap suatu kasus atau permasalahan yang menjadi unsur perbandingan atau orientasi teoritis dalam penelitian. Adapun kerangka teori dalam penelitian ini meliputi :

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

[19] J.Andy Hartanto.2014.Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya, *LaksBang Justitia*, Surabaya, hal. 74

Hans Kelsen mengungkapkan bahwa pertanggungjawaban hukum diartikan bahwa "seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum, sebagai subjek hukum maka ia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.[20]

Prinsip pertanggungjawaban menurut teori hukum meliputi :

a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan atas adanya unsur kesalahan (*fault liability, liability based on fault principle*)
b. Prinsip tanggung jawab berdasarkan adanya praduga (*rebuttable presumption of liability principle*)
c. Prinsip tanggung jawab mutlak (*no-fault liability, absolute* atau *strict liability principle*)

Pertanggungjawaban pidana yang dilakukan seseorang itu adalah untuk menentukan kesalahan dari tindak pidana yang dilakukannya. pertanggungjawaban pidana (*criminal liability*) artinya bahwa orang yang telah melakukan suatu tindak pidana itu, belum berarti ia harus dipidana, melainkan ia harus mempertanggungjawabkan atas perbuatan yang telah dilakukan. pertanggungjawaban hukum yang hendak dibahas adalah pertanggungjawaban hukum yang lahir dari suatu perbuatan melawan hukum, baik yang disebabkan oleh suatu kesalahan dalam arti kesengajaan baik kesalahan sendiri maupun kesalahan orang lain juga kelalaian. Tanggung jawab kontraktual pada dasarnya ada

[20] Jimly Asshddiqie,M.Ali Safaat,et.al.2006.*Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*.Sekretariat Jenderal Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.Jakarta.hal.61-63

sejak lahirnya kewajiban dalam hubungan kontraktual, namun tanggung jawab baru tampak menonjol manakala kewajiban kontraktual tidak dilaksanakan dan hubungan hukumnya hapus karena daluwarsa. Dengan demikian, kewajiban merupakan beban kontraktual sedangkan tanggung jawab merupakan beban moral.[21]

Ralph C. Hoeber menyatakan untuk bisa dipertanggungjawabkan secara pidana kepada seseorang atas suatu delik harus dipenuhi dengan tiga unsur sebagai berikut:[22]

a. Tindakan yang patut disalahkan secara sosial adalah membuat suatu kejahatan harus dilakukan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, atau harus ada kegagalan untuk melakukan sesuatu yang diharuskan oleh undang-undang. Suatu tindak pidana harus berupa serangan fisik atau pelanggaran kewajiban hukum
b. Dilakukan oleh orang yang kompeten secara mental ialah bersalah atas kejahatan seseorang harus memiliki kapasitas mental untuk memahami sifat dari tindakannya, dan untuk memahami bahwa tindakan itu salah.
c. Dengan niat yang diperlukan ialah untuk menetapkan bahwa suatu tindak pidana telah dilakukan, harus dibuktikan bahwa dalam perbuatan (atau kelalaian) pelaku memiliki tujuan jahat atau tercela atau orang yang membahayakan keadaan pikiran, diidentifikasi

[21] Y.Sari Murti Widiyastuti.2020.Asas Pertanggungjawaban Perdata.Cahaya Atma Pustaka.Yogyakarta hal13

[22] Hasbullah F. Sjawie, 2015, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi pada tindak pidana korupsi*, PT Balebat Dedikasi Prima, Jakarta, hal.11

dengan nilai seperti sengaja, salah, korup, curang, dengan sengaja, dengan jahat, dengan kejam, dengan lalai atau sembrono.

Tanggung jawab kontraktual pada dasarnya ada sejak lahirnya kewajiban dalam hubungan kontraktual, namun tanggung jawab baru tampak menonjol manakala kewajiban kontraktual tidak dilaksanakan dan hubungan hukumnya hapus karena daluwarsa. Dengan demikian, kewajiban merupakan beban kontraktual sedangkan tanggung jawab merupakan beban moral.[23] Pertanggungjawaban pidana yang dilakukan seseorang itu adalah untuk menentukan kesalahan dari tindak pidana yang dilakukannya. pertanggungjawaban pidana (*criminal liability*) artinya bahwa orang yang telah melakukan suatu tindak pidana itu, belum berarti ia harus dipidana, melainkan ia harus mempertanggungjawabkan atas perbuatan yang telah dilakukan. pertanggungjawaban hukum yang hendak dibahas adalah pertanggungjawaban hukum yang lahir dari suatu perbuatan melawan hukum, baik yang disebabkan oleh suatu kesalahan dalam arti kesengajaan baik kesalahan sendiri maupun kesalahan orang lain juga kelalaian.

Pertanggungjawaban apabila dilihat dari sudut pandang hukum perdata pada hakekatnya memiliki 2 (dua) istilah yakni tanggung gugat dan tanggung jawab. Pertanggungjawaban lahir dari suatu perbuatan melawan hukum, baik yang disebabkan oleh suatu kesalahan dalam arti

[23] Y.Sari Murti Widiyastuti.2020.Asas Pertanggungjawaban Perdata.Cahaya Atma Pustaka.Yogyakarta hal.13

kesengajaan maupun kelalaian orang lain. Tanggung jawab diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal 1366 KUHPerdata, Pasal 1367 KUHPerdata[24]. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dalam menentukan kriteria sifat melawan hukum dari suatu perbuatan maupun unsur menentukan ada tidaknya kesalahan, hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, sebagaimana dalam teori *Conditio Sine Qua Non* (*CSQN*), teori *Adequate* dan teori *toerekening naar redelijkheid*, maka dikemukakan perkembangan tentang teori pertanggungjawaban. Teori pertanggungjawaban sejalan dengan perkembangan penafsiran tiap-tiap unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata[25]. Hukum pada dasarnya memberikan dan menetapkan pertanggungjawaban dalam mengakui hak dan kewajiban yang diberikan kepada subjek hukum. Hukum secara sadar melindungi hak dan kewajiban dengan mekanisme tertentu. Mekanisme yang dimaksud adalah serangkaian penetapan kewajiban atau larangan serta tanggung jawab. Apabila kewajiban seseorang tidak dilaksanakan atau dilanggar maka hukum akan menetapkan mekanisme perlindungan yakni dengan menetapkan pertanggungjawaban[26].

Pertanggungjawaban perdata, baru muncul ketika kewajiban kontraktual atau kewajiban yang non kontraktual tidak dipenuhi. Kewajiban kontraktual adalah kewajiban yang lahir dari hubungan

[24] Y.Sari Murti widiyastuti.2020.*Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*. Cahaya Atma Pustaka.Yogyakarta.2020.hal. 11

[25].Ibid.hal.12

[26] Y.Sari Murti widiyastuti.2020.*Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*. Cahaya Atma Pustaka.Yogyakarta.hal.19-20

kontraktual. Ini berarti ada hubungan hukum yang sengaja diciptakan dan dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian/kontrak. Sedangkan yang dimaksud dengan kewajiban non kontraktual adalah kewajiban yang lahir karena Undang-Undang yang menentukan.

Teori pertanggungjawaban hukum digunakan penulis sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah pertama yakni pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pemalsuan akta jual beli tanah sebagai dasar peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan nomor Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg.

2. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch menjelaskan bahwa tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Keadilan harus mempunyai posisi yang pertama dan yang paling utama daripada kepastian hukum dan kemanfaatan[27]. Menurut Radbruch, nilai-nilai dasar hukum yaitu keadilan, kegunaan dan kepastian hukum, terdapat ketegangan satu sama lainnya, karena ketiganya berisi tuntutan yang berlain-lainan satu sama lain. Misalnya kepastian hukum akan menggeser nilai keadilan dan kegunaan. Bagi kepastian hukum yang utama adalah adanya peraturan-peraturan, adil dan kegunaan bagi masyarakat diluar pengutamaan nilai kepastian hukum. Dengan adanya nilai-nilai yang

[27] Yapiter Marpi, 2020.*Ilmu Hukum Suatu Pengantar*. PT. Zona Media Mandiri.Tasikmalaya.hal.43

berbeda tersebut maka penilaian tentang keabsahan hukum dapat bermacam-macam.[28]

Teori kepastian hukum Gustav Radbruch berpendapat bahwa dalam sistem hukum yang adil dan demokratis, kepastian hukum sangatlah penting. Menurut teori ini, kepastian hukum merupakan jaminan bagi individu bahwa hukum akan diterapkan secara konsisten dan adil, dan bahwa hak dan kewajiban akan dipahami dan dihormati oleh seluruh pihak.[29]

Gustav Radbruch mendefinisikan pengertian kepastian hukum ke dalam 4 (empat) kategori yang berbeda, diantaranya:[30]

a. Hukum positif, artinya bahwa hukum positif adalah sejenis peraturan perundang-undangan.
b. Hukum berdasarkan adanya fakta, pembuktian atas kenyataan tersebut.
c. Fakta hukum disusun dengan jelas sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan.
d. Hukum positif tidak boleh diubah dengan mudah.

Hans Kelsen "kepastian hukum" bersandar pada prinsip imputasi, artinya kepastian hukum karena norma hukum yang telah diformulasikan dalam undang-undang menentukan sanksi bagi

[28] Lukman Santoso AZ dan Yahyanto, 2016.*Pengantar Ilmu Hukum*.Setara Pes.Malang.hal.60-61

[29] Komisi Yudisial.*Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara,* 2010, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, hal. 3.

[30] Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 158.

tindakan melanggar hukum.[31] Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menuntut hukum dapat diperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Kepastian hukum ditujukan untuk melindungi kepentingan setiap individu agar mereka mengetahui perbuatan apa saja yang dibolehkan dan sebaliknya perbuatan mana yang dilarang sehingga mereka dilindungi dari tindakan kesewenang-wenangan pemerintah. Apabila tidak adanya kepastian hukum, maka konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.[32]

Teori ini juga menjelaskan betapa pentingnya keberadaan hukum yang jelas dan mudah dipahami oleh semua pihak yang terlibat dalam penerapan hukum, termasuk masyarakat umum, pengadilan, dan pihak yang berwenang. Teori ini juga menekankan bahwa kepastian hukum harus dijaga dan dipertahankan, dan bahwa setiap perubahan hukum harus didasarkan pada prinsip keadilan dan konsistensi. Dalam hal ini, hukum harus digunakan untuk melindungi hak dan kepentingan individu. Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisa dan

[31] I Dewa Gede Atmadja,Nyoman Putu Budiarta.2018.*Teori-Teori Hukum*.Setara Press.Malang.hal.205

[32] Sudikno Sudikno.2007.Mengenal Hukum Suatu Pengantar.Liberty.Yogyakarta.hal.160.

menjawab rumusan yang kedua yaitu Akibat hukum terhadap akta otentik yang dibuat berdasarkan kesalahan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

G. Metodologi Penelitian

Metode Penelitian adalah suatu cara atau metode melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran dengan secara seksama untuk mencapai tujuan[33]. Sebagai upaya untuk menjelaskan penelitian ini, maka metode-metode penelitian yang digunakan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

   Jenis atau tipe penelitian ini adalah yuridis normative, Penelitian normatif dengan pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Kasus-kasus tersebut kemudian dipelajari untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menganalisisnya untuk bahan masukan (*input*) dalam eksplanasi hukum.[34] Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip- prinsip

[33]Suteki.Galang Taufani.et.al.2018.*Metodologi Penelitian Hukum (filsafat, Teori dan Praktik)*. Rajawali Press.Depok.hal.148

[34] Johnny Ibrahim, 2005, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, hal. 321.

hukum, maupun doktrin- doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.[35]

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan Kasus (Case Approach) dilakukan dengan cara menelaah kasus kasus isu yang sedang dihadapi ssedangkan Pendekatan Undang-Undang (Statute Approach) digunakan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan.

Pendekatan dilakukan dengan cara menelaah kasus atau isu yang dihadapi yang dikaitan dengan norma atau kaidah hokum guna menganalisis pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pemalsuan akta jual beli tanah sebagai dasar peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan nomor Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diambil dengan cara studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumentasi. Data sekunder di bidang hukum terdiri dari :

[35] Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, Hal.35

a. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:[36]

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia,
2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,
4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
6) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum
7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
8) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
9) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
10) Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg.

b. Bahan Hukum Sekunder

[36] Soerjono Soekanto,Sri Mamudji,2001,*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat,* RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal 13

Bahan hukum sekunder diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan atau pendapat dan pemikiran para ahli atau pakar yang mempelajari bidang tertentu secara khusus yang memberikan arahan dalam penelitian ini.[37] Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi :

1) Hasil Karya Ilmiah Para Sarjana
2) Jurnal-jurnal Hukum
3) Hasil-hasil Penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.[38]

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan berdasarkan jenis dan sumber data, oleh karena itu kategori data sekunder penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan metodologi sebagai berikut:

[37] Suteki.Galang Taufani.et.al.2018.*Metodologi Penelitian Hukum (filsafat, Teori dan Praktik).* Rajawali Press.Depok.hal.214

[38] Soerjono Soekanto,Sri Mamudji,2001,*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat,* RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal 17

a. Penelitian literature, atau kajian pustaka yang bertujuan untuk mengumpulkan semua fakta dan memutuskan langkah-langkah apa yang harus diambil sebagai langkah penting dalam upaya ilmiah.
b. Studi dokumentasi, yaitu penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian.[39]

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh akan dianalisis menggunakan metode analisis normatif, yaitu cara menganalisis dengan mengacu pada pengertian hukum, norma-norma hukum, teori-teori hukum, dan pendapat para ahli (doktrin) yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.. Norma hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan (*legal facts*) yang dipakai sebagai premis minor dan melalui proses silogisme akan diperoleh kesimpulan (*conclusion*) terhadap permasalahannya. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu data yang tidak berbentuk angka yang dapat diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tertulis (Undang-Undang, dokumen, buku-buku, dan sebagainya) yang berupa ungkapan-ungkapan verbal).[40]

H. Sistematika Penulisan

[39] Soerjono Soekanto,Sri Mamudji,2001,*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal 18

[40] Ashofa Burhan, 2015, *Metode Penelitian Hukum,* Rineka Cipta, Jakarta, hal. 15.

Berikut ini akan diuraikan isi dari masing-masing bab tersebut, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I ini penulis memaparkan mengenai gambaran umum dari penulisan hukum yang terdiri dari : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan,.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II, Penulisan pada bab II ini akan menguraikan pengertian tinjauan pustaka meliputi tinjauan umum tentang PPAT; tinjauan umum tentang peralihan ha katas tanah, tinjauan umum tentang pemalsuan akta autentik; tinjaun umum tentang Jual Beli Tanah , dan tinjaun umum tentang jual beli tanah dalam hukum islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan dari pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan pada rumusan masalah yaitu pertanggungjawaban PPAT atas pemalsuan akta jual beli tanah sebagai dasar peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan nomor Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg dan Akibat hukum terhadap akta otentik yang dibuat berdasarkan kesalahan PPAT dalam

pembuatan akta

BAB IV : PENUTUP

Bab IV, ialah akhir dari penulisan hukum, bab ini berisi kesimpulan serta saran dari penulis yang berdasarkan pembahasan dan penelitian yang telah dilakukan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam Bahasa Inggris dikenal sebagai *land deed officials* dan dalam Bahasa Belanda disebut *land titles registrar*, memiliki peranan yang sangat vital dalam sistem hukum dan kehidupan bernegara. Hal ini dikarenakan PPAT diberikan kewenangan untuk menyusun akta terkait pemindahan hak atas tanah.[41] Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta-akta otentik yang berkaitan dengan tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.[42]

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.[43] Wilayah kerja PPAT adalah area yang mencakup kewenangan PPAT dalam membuat akta terkait perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, wilayah kerja PPAT sesuai dengan wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Tugas utama PPAT, berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

---

[41] Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang. Hal. 227

[42] Pasal 1 Ayat 1 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

[43] Pasal 4 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan menyusun akta sebagai bukti terjadinya perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta tersebut kemudian dijadikan dasar untuk perubahan data dalam pendaftaran tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi transaksi jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, serta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.[44] Untuk menjadi PPAT, seseorang harus memenuhi beberapa persyaratan, seperti berusia minimal 22 tahun, memiliki gelar sarjana hukum, dan menyelesaikan pendidikan strata dua kenotariatan. Selain itu, calon PPAT juga wajib mengikuti program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian terkait, lulus ujian yang diadakan oleh kementerian di bidang agraria/pertanahan, serta memiliki pengalaman kerja atau magang di kantor PPAT selama minimal satu tahun setelah menyelesaikan pendidikan kenotariatan.[45]

PPAT memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan jabatan dan tugasnya sebagai pejabat pembuat akta tanah. Akta PPAT adalah dokumen resmi yang disusun oleh PPAT sebagai bukti sah telah dilakukannya perbuatan

[44] Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

[45] Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT dilarang merangkap jabatan tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang menyebutkan beberapa jabatan yang tidak boleh dirangkap oleh PPAT, kecuali jabatan notaris di tempat kedudukannya. PPAT tidak boleh merangkap jabatan sebagai advokat, konsultan hukum, pegawai negeri atau BUMN, pejabat negara atau PPPK, pimpinan sekolah/perguruan tinggi, surveyor berlisensi, penilai tanah, mediator, dan jabatan lain yang dilarang oleh perundang-undangan. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT berhak menerima honor yang besarnya maksimum 1% dari harga transaksi yang tercantum dalam akta, namun wajib memberikan jasa gratis bagi masyarakat tidak mampu. PPAT juga berhak untuk mengambil cuti jika diperlukan dan dapat mengusulkan pengganti yang memenuhi syarat tertentu, seperti sarjana hukum dan telah bekerja di kantor PPAT minimal dua tahun. PPAT berhak untuk memperoleh informasi terkait perkembangan peraturan pertanahan, kesempatan untuk membela diri sebelum pemberhentian, dan juga dapat merangkap jabatan sebagai notaris atau konsultan hukum.

PPAT memiliki hak untuk menolak pembuatan akta jika tanah yang dimaksud sudah bersertifikat, tetapi pemilik sertifikat tidak bersedia menunjukkan atau menyerahkannya kepada PPAT. Begitu pula, jika pemilik menyerahkan sertifikat, namun sertifikat tersebut tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, PPAT juga berhak untuk menolak. Dengan

memperhatikan definisi Notaris dan PPAT, dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan dan penegasan dalam ruang lingkup kewenangan antara keduanya. Notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan berbagai perbuatan, perjanjian, dan ketentuan lainnya, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Sementara itu, PPAT memiliki kewenangan khusus dalam pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.[46]. Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengatur bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun, Pasal 9 menegaskan bahwa PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris hanya dapat melakukannya di Kabupaten/Kota yang sama dengan tempat kedudukan PPAT. Selain itu, terdapat dua jenis PPAT: PPAT Sementara, yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas di daerah yang kekurangan PPAT, dan PPAT Khusus, yang ditunjuk oleh Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan tugas PPAT dalam program atau tugas tertentu yang diatur oleh pemerintah.[47]

B. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak *(right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat

[46] Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

[47] Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Pemindahan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) sebab pemindahan hak atas tanah, yaitu:[48]

a. Peristiwa hukum, apabila seorang pemilik tanah meninggal dunia maka tanah tersebut menjadi milik ahli waris. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam waktu 6 (enam) bulan ahli waris tersebut harus mendaftarkan tanah warisannya tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
b. Perbuatan hukum, perolehan hak atas tanah sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang termasuk tanah dan *properti*, dan pihak lain untuk membayar harga yang sudah dijanjikan.

[48] I Ketut Oka Setiawan..2021.*Hukum Perikatan*.Sinar Grafika Jakarta.hal.158.

Secara yuridis peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:[49]

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar menukar
4. Pemisahan dan pembagian biasa
5. Pemisahan dan pembagian harta warisan
6. Penyerahan hibah wasiat
7. Hak tanggungan

Prinsipnya secara spesifik diatur dalam beberapa ketentuan. Hanya saja, penjelasan terkait dengan hak-hak atas tanah tersebut diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1860 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dalam hal ini, pembahasan secara rinci terkait dengan hak-hak atas tanah adalah sebagai berikut:[50]

1. Hak Milik

   Pembahasan terkait dengan Hak Milik pada prinsipnya mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya saja, pengalihan terhadap hak milik atas tanah hanya dapat diberikan kepada:

[49] Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, hal. 16.

[50] J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, hal.75-80

a. Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
b. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
c. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan.
d. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Terjadinya hak milik mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria dapat terjadi karena :

a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah
b. Selain menurut cara sebagaimana dimaksud di atas, hak milik juga dapat terjadi karena:
   1) Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah
   2) Ketentuan Undang-Undang

2. Hak Guna Usaha

Jangka waktu hak guna usaha mengacu pada Pasal 22 PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

a. Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.
b. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaharuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, tanah hak guna usaha kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan.
c. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
    1) Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan tujuan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak
    2) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
    3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
    4) Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang
    5) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum
    6) Sumber daya alam dan lingkungan hidup, dan
    7) Keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

3. Hak Guna Banguan

Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:

a. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangan dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama
b. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
c. Hak guna bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia
d. Hak guna bangunan terjadi karena penetapan pemerintah
e. Hak guna bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebananya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
f. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

4. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:

a. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang

lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang.

b. Hak Pakai dapat diberikan:

1) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanah digunakan untuk keperluan tertentu
2) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun yang dapat mempunyai hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu mungkin dalam perjanjian yang bersangkutan

5. Hak Sewa untuk Bangunan

Ketentuan mengenai sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata. Dalam pasal tersebut, dijelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

untuk pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Pembahasan tersebut diatur tersendiri dalam Pasal 44 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menjelaskan bahwa:

a. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa
b. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
    1) satu kali atau tiap waktu tertentu
    2) sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
    3) perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan
c. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah:
    1) Warga Negara Indonesia
    2) orang asing yang berkedudukan di Indonesia
    3) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
    4) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:

a. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan pemerintah
b. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu

7. Hak Lainnya yang Akan Ditentukan Melalui Peraturan Perundang-Undangan

Hak ini diberikan oleh Negara berdasarkan Tingkat perkembangan hukum pertanahan dan kebutuhan atas adanya instrument pemberian hak baru yang dimungkinkan demi menciptakannya asas manfaat, keadilan dan kepastian hukum dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia.

C. Tinjauan Umum tentang Pemalsuan Akta Autentik

Berdasarkan kamus hukum pengertian *acta* atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan. Sedangkan pengertian *authentik* atau autentik adalah dalam bentuk menurut undang pejabat yang berwenang. Ketentuan Pasal 165 Hukum Acara Perdata (HIR) menyatakan bahwa "Akta otentik adalah suatu akta yang disusun oleh atau dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu. Akta tersebut berfungsi sebagai bukti yang lengkap antara para pihak serta para ahli warisnya, dan juga bagi mereka yang mendapatkan hak sesuai dengan akta tersebut, mengenai hal-hal yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan semata; namun demikian, ketentuan ini berlaku sejauh pemberitahuan tersebut memiliki keterkaitan yang erat dengan pokok dari

akta". [51] Secara umum, akta yang disusun oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan dokumen yang pembuatannya dimulai dari proses penghadapannya hingga pada tahap penandatanganan akta tersebut. Seluruh langkah dalam proses ini tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku, khususnya pada undang-undang yang mengatur tentang jabatan Notaris. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur hal tersebut.

> *"Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat"*

Berkenaan dengan elemen-elemen dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah sebagai berikut :[52]

1. Akta tersebut harus disusun sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dengan kata lain, jika bentuk akta tersebut tidak diatur oleh Undang-Undang, salah satu unsur penting dari akta autentik tidak akan terpenuhi. Jika unsur tersebut tidak ada, maka akta autentik tidak akan pernah dapat dihasilkan.
2. Akta harus disusun oleh dan di hadapan seorang pejabat publik. Pejabat publik yang dimaksud antara lain adalah Notaris, seorang Hakim, Panitera, seorang Juru Sita pada suatu pengadilan, seorang Pegawai Catatan Sipil dan sebagainya. Dengan demikian maka suatu akta Notaris,

[51] Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement (HIR)
[52] Hermin, 2024, *Regulasi Penandatanganan Secara Elektronik Terhadap Akta Autentik, Ponorogo:*Uwais Inspirasi Indonesia.hal.3

suatu surat putusan hakim, suatu surat proses verbal yang dibuat oleh seorang Juru Sita pengadilan dan akta perkawinan, akta kelahiran, akta kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil adalah akta autentik.[53]

Akta harus disusun oleh pejabat umum yang berwenang di tempat yang ditentukan, dengan kewenangan mencakup pihak, jenis akta, waktu, dan lokasi. Notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam menyusun akta autentik dalam ranah perdata. Akta yang disusun oleh mereka sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, memberikan perlindungan hukum. Menurut Irawan Soerodjo, ada tiga unsur esensial agar akta autentik memenuhi syarat formal yang berlaku :[54]

1. Dibuat dalam bentuk format yang diatur oleh undang-undang
2. Disusun oleh pejabat umum yang berwenang.
3. Akta yang disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu dan di tempat akta tersebut dibuat

Akta dibagi menjadi dua jenis, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang disusun oleh para pihak tanpa melibatkan Notaris. Akta tersebut hanya akan dianggap sah apabila semua pihak yang menandatanganinya mengakui keabsahan tanda tangan yang terdapat dalam akta tersebut, di mana pengakuan tersebut dilakukan dengan cara yang sah menurut hukum, agar dapat dianggap diakui oleh pihak-pihak

[53] Ibid Hal.3

[54] Kementerian Keuangan Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Akta Risalah Lelang sebagai Akta Otentik diakses melalui https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/Akta-Risalah-Lelang-sebagai-Akta-Otentik.html#:~:text=Syarat%2Dsyarat%20sebagai%20Akta%20adalah:%20*%20Surat%20harus,*%20Surat%20itu%20diperuntukkan%20sebagai%20alat%20bukti. Pada 1 Januari 2025

yang bersangkutan. Sebaliknya, akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di lokasi di mana akta tersebut dibuat.

Perjanjian yang termuat dalam akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan alat bukti sempurna, mengingat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisir suatu fakta. Jika isi dari fakta semacam itu disangkal di suatu pengadilan maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta notariil, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak, pembuktian mana sangat berat. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

1. Perjanjian yang dibuat secara tertulis dan ditandatangani hanya oleh para pihak yang terlibat. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi Notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

3. Perjanjian yang disusun di hadapan dan oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang disusun di hadapan dan di muka pejabat yang memiliki wewenang untuk itu. Pejabat yang memiliki wewenang tersebut mencakup Notaris, Camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna baik bagi para pihak yang terlibat maupun bagi pihak ketiga.[55]

Pemalsuan akta autentik mencakup perubahan tanpa hak pada isi dokumen, baik dengan membuat akta palsu maupun menggunakan akta yang telah dipalsukan untuk tujuan penipuan. Pemalsuan adalah tindakan membuat, meniru, atau memodifikasi dokumen, barang, atau informasi dengan maksud untuk menipu. Tindakan ini dapat mencakup berbagai bentuk, seperti pemalsuan dokumen resmi, identitas. Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama 8 tahun, jika dilakukan terhadap:

1. akta-akta otentik;

[55] Salim H.S.2010.*Hukum Kontrak (Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*).Sinar Grafika.Jakarta..Hal..43

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 dan 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 untuk diedarkan.[56]

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. Didalam Pasal 266 KUHP ini menjelaskan yakni dengan sengaja menggunakan keterangan palsu, atau yang tidak benar dalam suatu akta otentik.[57]

1. Barang siapa menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian, dihukum penjara selama-lamanya tujuh tahun.

[56] Rifdah Rudi, S.H.Jerat Hukum bagi Notaris yang Memalsukan Akta Autentik diakses melalui https://www.hukumonline.com/klinik/a/jerat-hukum-bagi-notaris-yang-memalsukan-akta-autentik-lt5c5a568ab332f/ pada 7 Apri 2025

[57] Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

2. Dengan hukum itu juga dihukum barang siapa dengan sengaja menggunakan akta itu seolah-olah isinya cocok dengan hal sebenarnya jika pemakaian surat itu dapat mendatangkan kerugian

D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah menurut Hukum Positif

Ketentuan Pada Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan jual beli merupakan satu perikatan di mana satu pihak mengikat dirinya dalam penyerahan suatu benda dan terhadap harga yang sudah dijanjikan harus dibayar oleh pihak lain. Pemahaman yang ada pada "Pasal 1457 KUH Perdata", Isi utama dari perjanjian jual beli ialah komoditas juga harga, dan kesepakatan tentang nilai dan objek pembelian harus dicapai antara pembeli dan penjual. Setelah kedua pihak menegosiasikan harga dan komoditas, kesepakatan jual beli yang sah telah terbentuk. Penekanan kata sepakat pada perjanjian jual beli pada "Pasal 1458 KUH Perdata" dinyatakan "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua beleh pihak seketika setelahnya orangorang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harga yang belum dibayar".

Transaksi jual beli merupakan perjanjian di mana salah satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak lainnya bertanggung jawab untuk membayar harga yang telah disepakati. Artinya, jual beli adalah kesepakatan yang menimbulkan tanggung jawab untuk memberikan sesuatu. Ini terjadi saat penjual memberikan barang yang dijual

dan pembeli memberikan uang kepada penjual.[58] Perjanjian jual beli yang diatur dalam KUH Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, Meski barang yang dijanjikan belum diserahkan. Belum ada pembayaran yang dilakukan untuk harganya.[59] Jual-beli tanah tidak lagi dianggap sebagai suatu perjanjian yang umum.

Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya berlakunya jual beli jika pada satu waktu yang sama terjadi penyerahan barang yang dibeli dan pembayaran yang dilakukan oleh penjual dan pembeli Harsono berpendapat jika dalam Hukum Adat, jual beli tanah adalah praktek hukum atas perpindahan hak dengan membayar secara langusng serta penuh terhadap nilai yang telah disepakati.[60]

Jual beli ialah kesepakatan kesediaan antara pembeli dan penjual atas barang dan harga, sebab jika tidak ada jual beli barang dan tidak ada kesepakatan harga maka tidak terjadinya jual beli yang sah. Dengan adanya penjualan tanah maka kepemilikan tanah dialihkan ke pembeli, dan pembeli menjadi pemiliki baru berdasarkan hukum adat. Perikatan jual beli juga membebankan dua kewajiban yaitu:

---

[58] Sufirman Rahman. Ilham Abbas.2023.*Hukum Dalam Jual Beli Tanah*.Sefa Media Utama.Aceh.Hal.5

[59] Penjelasan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

[60] Hilman Hadikusuma.1994.Hukum Perjanjian Adat.Xitra Aditya Bakti.Bandung.hal 58

1. Terhadap penyerahan barang kepada pembeli, maka penjual mempunyai kewajiban atas itu.
2. Untuk harga yang telah disepakati, maka pembeli berkewajiban dalam membayarnya. Pihak penjual mempunyai kewajiban dalam penyerahan objek kepada pembeli serta mempunyai hak dalam mendapatkan bayaran dan pembeli mempunyai kwajiban untuk melakukan pembayaran harga dan memiliki hak untuk menerima objek tersebut. Pada pemahaman tersebut, terdapat beberapa unsur, yaitu:
   a. Penjual dan pembeli yang merupakan subjek hukum
   b. Terhadap barang dan harga, telah adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli
   c. Adanya hak serta kewajiban bagi tiap-tiap pihak.

Perjanjian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaruhi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual–beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual–beli, tukar–menukar, hibah,

pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[61]

Jual beli hak atas tanah menurut Boedi Harsono adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan hartanya kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan hartanya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli masuk dalam ruang lingkup hukum tanah nasional.[62] Sejak Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mulai berlaku. Mengenai Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan di hadapan. PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari Penjual memberikan barang kepada pembelinya sambil menerima pembayaran atas harganya. Sudah memenuhi syarat tunai dan jelas terbukti atau dalam konteks yang lebih nyata, tindakan hukum jual beli tersebut telah dilakukan. Pelaksanaan telah berhasil dilakukan. Dari akta tersebut terbukti bahwa tindakan tersebut memang telah dilakukan dengan benar. [63]

---

[61] Sufirman Rahman. Ilham Abbas.2023.*Hukum Dalam Jual Beli Tanah*.Sefa Media Utama.Aceh.Hal.7.

[62] J. Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal. 136.

[63] Sigit Sapto Nugroho.Muhamad Tohari,Et.Al.2017.*Hukum Agraria Indonesia*.Pustaka Iltizal.Solo.Hal.20

Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak *(right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Pemindahan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) sebab pemindahan hak atas tanah, yaitu:[64]

1. Peristiwa hukum, apabila seorang pemilik tanah meninggal dunia maka tanah tersebut menjadi milik ahli waris. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam waktu 6 (enam) bulan ahli waris tersebut harus mendaftarkan tanah warisannya tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Perbuatan hukum, perolehan hak atas tanah sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang termasuk tanah dan *properti*, dan pihak lain untuk membayar harga yang sudah dijanjikan.

[64] I Ketut Oka Setiawan..2021.*Hukum Perikatan*.Sinar Grafika Jakarta..Hal.158.

Secara yuridis peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:[65]

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar menukar
4. Pemisahan dan pembagian biasa
5. Pemisahan dan pembagian harta warisan
6. Penyerahan hibah wasiat
7. Hak tanggungan

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Dikarenakan sebagai tindakan hukum untuk mengalihkan hak, akta tersebut menegaskan bahwa pihak yang menerima hak atau pembeli adalah emegang hak yang baru dari hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian selambat lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan. Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil :[66]

---

[65] Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertipikat,* Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, Hal. 16.

[66] Sufirman Rahman. Ilham Abbas.2023.*Hukum Dalam Jual Beli Tanah*.Sefa Media Utama.Aceh.Hal.9

1. Syarat Materil

Sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut;

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk membeli tanah yang akan dibelinya. Pembeli berhak menjual tanah yang bersangkutan Maksudnya yang berhak menjual suatu bidang tanah adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.

b. Tanah hak yang bersangkutan boleh untuk diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah hak yang dapat untuk diperjual-belikan telah ditentukan dalam Undang-undang yaitu PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan hak sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kehidupan manusia yang senantisa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana

seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. [67]

1) Hak Milik (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria)
2) Hak Guna Usaha (Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria),
3) Hak Guna Bangunan (Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria)
4) Hak Pakai (Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria).

2. Syarat Formil

Suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang bertujuan untuk membuktikan adanya suatu pelaksanaan yang bermaksud memindahkan hak atas tanah. Setelah akta dibuat, selambatlambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersbut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan hak sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kehidupan manusia yang senantisa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di

[67] Sufirman Rahman. Ilham Abbas.2023.*Hukum Dalam Jual Beli Tanah*.Sefa Media Utama.Aceh.Hal.10

masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.[68]

Jual beli tanah, jika dilihat dari undang-undang atau peraturan yang ada, jual beli tanah yang dianggap sah oleh Pemerintah adalah jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang mencakup ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[69]

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 5 menyebutkan bahwa jual beli tanah yang sah adalah jual beli tanah menurut hukum adat selagi tidak bertentangan dengan kepentingan Negara. Dalam hukum adat jual beli tanah harus bersifat tunai dan terang. Tunai maksudnya penjual menyerahkan hak atas tanah dan pembeli menyerahkan uang secara bersamaan, walaupun uang yang diserahkan hanya sebagai tanda jadi atau panjer. Sedangkan terang

[68] J Andy Hartanto, 2014, Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya, *Laksbang Justitia*, Surabaya, Hal.86

[69] Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

maksudnya jual beli tersebut dilakukan di hadapan kepala adat, dalam hal ini adalah PPAT, yang kemudian membuatkan surat bukti tanda kesepakatan.[70]

E. Tinjauan Umum tentang Jual beli menurut Hukum Islam

Istilah ahli fiqh, jual beli adalah "tukar menukar barang dengan barang yang lain atau uang disertai ijab qabul dengan syarat dan rukun tertentu". Atau pengertian lain adalah, suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lainnya menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah disepakati dan dibenarkan syara'. Jual beli merupakan usaha yang baik untuk mencari rizki. Hukum jual beli pada prinsipnya adalah mubah atau boleh, artinya setiap muslim diperbolehkan mencari nafkah dengan cara jual beli dan boleh juga dengan cara yang lainnya. Namun apabila melakukan jual beli, maka wajib melaksanakannya dengan cara yang halal sesuai tuntunan Islam. Dilarang berjual beli dengan cara yang haram misalnya menipu, dusta, curang, riba dan sejenisnya.[71]

Dalam perspektif hukum Islam, jual beli tanah termasuk dalam salah satu bentuk transaksi yang diatur dalam syariat, dan prinsip-prinsipnya terkait dengan transaksi ini diatur berdasarkan Al-Qur'an, Hadis, dan ijtihad para

[70] Fredrik Mayore Saranaung,Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun1997, *Jurnal Lex Crimen Vol.* 4 No. 1 (2017), 15-16.

[71] Siti Choiriyah.2009.*Mu'amalah Jual Beli Dan Selain Jual Beli*.Stain Surakarta.Surakarta.Hal.16

ulama. Jual beli tanah, seperti transaksi jual beli lainnya, harus memenuhi beberapa syarat agar dianggap sah menurut hukum Islam. Jual beli tanah dalam hukum Islam adalah suatu transaksi yang melibatkan pertukaran kepemilikan atas tanah dengan harga yang disepakati oleh kedua pihak, yakni penjual (bai') dan pembeli (mushtarī). Dalam Islam, prinsip dasar jual beli adalah tukar menukar (tabādu) atau saling memberi dan menerima barang (dalam hal ini tanah) dengan harga yang telah disepakati. Hukum jual beli pada dasarnya adalah halal atau diperbolehkan. Adapun dasar hukum yang disyariatkannya jual beli dalam Islam yaitu:

1. Al-Qur'an

   Al-Qur'an yaitu kalam Allah swt. yang diturunkan oleh-Nya melalui perantara malaikat Jibril ke dalam hati Rasul dengan lafadz bahasa Arab dan makna-makna untuk menjadi hujjah bagi Rasul atas pengakuan sebagai Rasul, menjadi undang-undang bagi manusia untuk mengikuti petunjuk dan menjadi ibadah dengan membacanya.[72] Allah Subhanahu wa ta'ala berfirman dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah ayat 275 :

   اَلَّذِيْنَ يَأْكُلُوْنَ الرِّبٰوا لَا يَقُوْمُوْنَ اِلَّا كَمَا يَقُوْمُ الَّذِيْ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطٰنُ مِنَ الْمَسِّۗ ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ قَالُوْٓا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبٰواۘ وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰواۗ فَمَنْ جَاۤءَهٗ مَوْعِظَةٌ مِّنْ رَّبِّهٖ فَانْتَهٰى فَلَهٗ مَا سَلَفَۗ وَاَمْرُهٗٓ اِلَى اللّٰهِۗ وَمَنْ عَادَ فَاُولٰۤىِٕكَ اَصْحٰبُ النَّارِۚ هُمْ فِيْهَا خٰلِدُوْنَ

   Allażīna *ya'kulūnar-ribā lā yaqūmūna illā kamā yaqūmul-lażī yatakhabbaṭuhusy-syaiṭānu minal-maa(i), żālika biannahum qālū innamal-bai'u miṡlur-ribā, wa aḥallallāhul-bai'a wa ḥarramar-ribā, faman jā'ahū mau'iẓatum mir rabbihī fantahā falahū mā salaf(a), wa amruhū ilallāh(i), wa man 'āda fai), umm fīhā khālidūn(a).*

[72] Abdul Wahhab Khallaf, 2003, *Ilmu Ushul Fiqh*, Penerjemah: Moh. Zuhri Dan Ahmad Qarib, Pustaka Amam, Jakarta, Hal.18.

Artinya: Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.[73]

Penghalalan jual beli oleh Allah itu mengandung dua kemungkinan makna, yaitu Pertama, Allah menghalalkan setiap jual beli yang bisa ditransaksikan manusia dengan sikap saling rela dengan keduanya. Ini adalah maknanya yang paling kuat. Kedua, Allah menghalalkan jual beli apabila tidak dilarang oleh Rasulullah S.A.W. sebagai penerang dari Allah tentang makna yang dia kehendaki. Dengan demikian, jual beli itu termasuk hukum mujmal yang telah ditetapkan hukumnya oleh Allah dalam kitabnya dan dijelaskan tata caranya melalui lisan Nabinya atau termasuk hukum umum yang dimaksudkan berlaku khusus, lalu Rasulullah S.A.W. menjelaskan apa yang dimaksud dengan kehalalannya serta apa yang diharamkan darinya atau dia masuk ke kategori keduanya atau termasuk hukum umum yang dibolehkan Allah kecuali yang diharamkannya melalui lisan nabinya dan sumber hukum yang semakna. Oleh karena Rasulullah melarang beberapa jenis jual beli meskipun penjual dan pembeli saling rela, maka kami menjadikannya dalil bahwa jual beli halal yang dimaksud Allah adalah yang tidak ditunjukkan

[73] Kementerian Agama Ri.*Alquran Dan Terjemah*, Diakses Di Https://Quran.Kemenag.Go.Id/ Pada 7 April 2025

keharamannya melalui lisan Nabinya, bukan diharamkan Allah secara langsung.[74]

2. Hadits

Sunnah adalah ajaran-ajaran Rasulullah SAW. baik yang disampaiakan melalui ucapan, tindakan atau persetujuan.[75] Ajaran-Ajaran tersebut direkam dalam suatu catatan yang namankan Hadits. Hadist mengenai jual beli antara lain:

Rasulullah *shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ الْحَارِثِ عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صلى الله عليه وسلم قَالَ: الْبَيِّعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَفْتَرِقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَتِ الْبَرَكَةُ مِنْ بَيْعِهِمَا. قَالَ أَبُو دَاوُدَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا أَوْ يَخْتَارَ

"Dari Abdullah bin Al-Harits, dari Hakim bin Hizam bahwasanya Rasulullah SAW bersabda: "dua orang yang melakukan jual beli mempunyai hak *khiyar* dalam jual belinya selama mereka belum berpisah, jika keduanya jujur dan keduanya menjelaskan nya (*transparan*), niscaya diberkahi dalam jual beli mereka berdua, dan jika mereka berdua menyembunyikan atau bedusta, niscaya akan dicabut keberkahan dari jual beli mereka berdua". Abu Dawud berkata "sehingga mereka berdua berpisah atau melakukan jual beli dengan akad *khiyar*"". (HR. Al-Bukhari-Muslim)[76].

Berdasarkan hadist diatas bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi ihtikar yaitu penimbunan barang sehingga persedian dan harga melonjak naik. Apabila terjadi praktek semacam ini maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual barang sesuai dengan harga di pasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan

[74] Imam Syafi'i. 2012, *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i*, Penerjemah Beni Hamzah Dan Shalihin, Pustaka Azzam, Jakarta, Hal. 216.

[75]Ridwan Khairandy,2016, *Perjanjian Jual Beli*,UII Press,Yogyakarta.hal.17

[76]Muhammad Fuad Abdul Baqi, 2017, *Sahih Bukhari Muslim, terj. Muhammad Hasan Bin Usman*, PT. Elex Media Komputindo.Jakarta.hal565

pemerintah dalam menentukan harga di pasaran serta pedangan juga dapat dikenakan sanksi karena tindakan tersebut dapat merusak atau mengacaukan ekonomi rakyat. Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah *jaiz* (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli.[77] Dalam jual beli harus memenuhi 5 (lima) rukun, yaitu :[78]

1. Penjual, Penjual boleh perorangan, lembaga atau badan usaha
2. Pembeli, Pihak pembeli juga boleh perorangan, lembaga atau badan usaha
3. Benda yang diperjualbelikan. Benda yang diperjualbelikan harus memenuhi persyaratan sebagaimana telah dibahas sebelumnya
4. Alat penukaran, Alat penukar dapat berupa uang atau benda lain yang sudah disepakati bersama bentuk atau harganya
5. Ijab qabul, Ijab adalah perkataan penjual untuk menjual barangnya, umpamanya : saya jual barang ini sekian. Qabul adalah perkataan pembeli untuk membeli barang yang dimaksud, misalnya : saya terima (saya beli) dengan harga sekian. Selain dengan perkataan penyerahan dan penerimaan, ijab qabul dapat juga berbentuk tulisan seperti faktur kuitansi dan yang sejenisnya.

Ijab qabul yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus memenuhi beberapa syarat diantara keadaan ijab dan qabul ber- hubungan, artinya salah satu dari keduanya pantas menjadi jawab dari yang lain. Adanya kemufakatan

[77] Siti Choiriyah.2009.*Mu'amalah Jual Beli Dan Selain Jual Beli*.Stain Surakarta.Surakarta.Hal.22

[78] Ibid hal.23

makna diantara keduanya. Keadaan keduanya tidak disangkutkan dengan urusan yang lain, misalnya : kalau aku jadi pergi, saya jual barang ini sekian. Tidak berwaktu, atau tidak dibatasi dengan waktu, misalnya saya jual barang ini sebulan, setahun dan sebagainya. Jika jual beli ijab dan qabulnya terjadi demikian, maka hukumnya tidak sah.

Hukum-hukum yang berkaitan dengan jual beli tidak semua jual beli yang dilakukan seseorang dibolehkan dalam Islam, tetapi ada ketentuan hukumnya. Ketentuan hukum itu bisa berfariasi sesuai dengan situasi dan kondisi tertentu. Diantara ketentuan hukum jual beli sebagai berikut :

1. Mubah (boleh) adalah asal hukum jual beli
2. Wajib, seperti seorang hakim wajib menjual harta orang yang muflis (bangkrut) yaitu, orang yang lebih banyak hutangnya dari pada hartanya.
3. Haram, sebagaimana akan dibahas pada bab bentuk-bentuk jual beli yang dilarang
4. Sunnah, seperti jual beli kepada sahabat atau famili dan kepada orang yang sangat membutuhkan.[79]

Prinsip dasar setiap transaksi adalah menghindari kerugian bagi pihak mana pun. Oleh karena itu, jika salah satu pihak merasa dirugikan dalam transaksi jual beli tanah, maka transaksi tersebut bisa dibatalkan atau dilakukan perbaikan sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Jual beli tanah dalam perspektif hukum Islam harus memenuhi ketentuan syariat yang mengutamakan keadilan, transparansi, dan kesepakatan sukarela antara kedua

[79] Ibid,hal.23

belah pihak. Transaksi ini harus bebas dari unsur penipuan, ketidakjelasan, dan riba. Selain itu, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang jelas, dan tanah yang dijual harus sah kepemilikannya serta bebas dari sengketa. Dengan memenuhi syarat-syarat tersebut, jual beli tanah dapat dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam yang mengutamakan keadilan, kesejahteraan, dan hak-hak masing-masing pihak.Ketegasan dalam menetapkan status kepemilikan memiliki peranan yang sangat vital dalam mencegah timbulnya konflik.[80] Tidak diperkenankan melakukan transaksi jual beli pada tanah yang merupakan wakaf. Tanah wakaf adalah harta yang diperuntukkan bagi kemaslahatan umat dan tidak bisa diperdagangkan. Agar dapat menghindari perselisihan di masa depan, penting bagi tanah yang akan dijual memiliki batasan fisik yang jelas. Ketidakjelasan batas tanah bisa menimbulkan perselisihan di antara para pemilik tanah. Transaksi jual beli tanah sebaiknya dilakukan tanpa keterlibatan unsur riba, yang dilarang dalam ajaran Islam. Setiap transaksi hendaknya dilakukan dengan penuh integritas dan tidak melanggar prinsip syariat.

[80] Ibid,.hal.23

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah sebagai Dasar Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Nomor Studi Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg

Tanggung jawab (*responsibility*) dalam hukum merupakan kondisi di mana seseorang dikenai akibat hukum atas suatu perbuatan yang dilakukannya, karena ia dianggap sebagai subjek hukum yang mampu memilih dan memahami konsekuensi dari tindakannya, serta tidak memiliki alasan pembenar maupun pemaaf. Dalam konteks ini, tanggung jawab erat kaitannya dengan struktur dasar hukum, yakni norma hukum sebagai aturan yang mengatur perilaku; perbuatan hukum sebagai tindakan konkret dari subjek hukum; sanksi hukum sebagai konsekuensi yang timbul jika norma dilanggar; serta kesalahan (*schuld*) yang menjadi dasar utama penjatuhan sanksi, khususnya dalam hukum pidana. Oleh karena itu, tanggung jawab tidak hanya bersifat represif, tetapi juga merefleksikan prinsip keadilan yang menuntut agar hanya pihak yang benar-benar bersalah secara hukum yang dapat dimintai pertanggungjawaban.[81]

Ranah hukum perdata dan pertanahan, tanggung jawab ini menjadi sangat krusial khususnya bagi pejabat yang diberi kewenangan negara seperti Pejabat

[81] Jimly Asshddiqie,M.Ali Safaat,et.al.2006.*Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*.Sekretariat Jenderal Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.Jakarta.hal.61-63

Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam bahasa Inggris disebut land deed official dan dalam bahasa Belanda dikenal sebagai land titles registrar, merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.[82]

Tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yakni dengan menyusun akta sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Akta tersebut kemudian menjadi dasar dalam perubahan data pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Perbuatan hukum dimaksud antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan, pemberian hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, serta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Wilayah kerja PPAT dibatasi oleh lokasi tanah yang menjadi objek perbuatan hukum. Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, wilayah kerja PPAT disesuaikan dengan wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten/kota tempat PPAT diangkat. [83]

---

[82] Taufan Fajar Riyanto.2023.*Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*.Samudera Biru.Semarang. Hal. 227

[83] Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, hal. 16.

Teori pertanggungjawaban hukum, setiap subjek hukum wajib mempertanggungjawabkan setiap perbuatan hukumnya, baik karena kesalahan (*schuld*) maupun karena kelalaian (*culpa*). Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa "Pertanggungjawaban hukum adalah kewajiban untuk menanggung akibat dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan, baik yang dilakukan secara sengaja maupun karena kelalaian". Kewenangan yang besar menuntut tanggung jawab yang seimbang. Dalam hal ini, PPAT tidak hanya bertugas membuat akta otentik, tetapi juga bertanggung jawab atas keabsahan formal dan prosedural dokumen yang digunakan dalam proses pembuatan akta.[84] Dengan demikian, jika seorang PPAT lalai dalam memverifikasi keaslian dokumen atau tetap membuat akta meskipun mengetahui adanya sengketa, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum.

Pertanggungjawaban menurut Philipus M. Hadjon, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah melakukan pelanggaran hukum, dapat juga dijatuhkan pertanggung jawaban meliputi dapat dibedakan menjadi:

1. Pertanggungjawaban Administratif, yaitu apabila PPAT melanggar aturan jabatan, seperti melampaui wilayah kerja atau tidak melaporkan adanya dokumen palsu. Sanksi administratif dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau pencabutan izin jabatan.
2. Pertanggungjawaban Perdata, apabila kelalaian PPAT menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. Dalam hal ini, PPAT dapat digugat di pengadilan untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

[84] Sudikno Mertokusumo,2005,Hukum Acara Perdata Indonesia: Suatu Pengantar,Liberty,Yogyakarta,hal.72

3. Pertanggungjawaban Pidana, apabila PPAT secara aktif ikut serta dalam tindak pidana, seperti pemalsuan data atau menyusun akta berdasarkan dokumen palsu. Hal ini diatur dalam Pasal 55 KUHP, yang menyatakan bahwa orang yang turut serta melakukan tindak pidana dapat dikenai pidana yang sama dengan pelaku utama.[85]

Pendapat ini diperkuat oleh Prof. Subekti, yang menyatakan Pertanggungjawaban hukum pada dasarnya melekat pada setiap orang yang melakukan perbuatan hukum, dan harus mempertanggungjawabkan akibat hukumnya, baik secara perdata, pidana, maupun administrasi. [86] Dalam praktiknya, PPAT juga diwajibkan untuk menolak pembuatan akta apabila diketahui bahwa objek tanah sedang dalam sengketa, dokumen yang diajukan tidak lengkap atau tidak sah, atau terdapat indikasi pelanggaran hukum lainnya. Jika PPAT tetap melanjutkan pembuatan akta, maka ia dianggap telah melanggar asas kehati-hatian dan profesionalitas, serta dapat dikenai sanksi hukum.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg mengatur pertanggungjawaban pidana seorang Notaris/PPAT dalam kasus pemalsuan akta otentik terkait peralihan hak atas tanah. Dengan kronologi pada tanggal 28 Desember 2013, di sebuah kantor notaris di Kota Semarang, terjadi peristiwa hukum yang cukup serius. Seorang notaris berinisial M.H. diduga telah menyuruh stafnya yang berinisial F.E.W. untuk membuat empat buah Akta Kuasa Menjual masing-masing bernomor

[85] Philipus M. Hadjon, 2002,Pengantar Hukum Administrasi Negara,Ghalia Indonesia,Jakarta,hal.155-157;

[86] Subekti,1985,Pokok-Pokok Hukum Perdata,Intermasa,Jakarta,hal.45

53, 54, 55, dan 58 yang mencantumkan nama seorang perempuan berinisial S sebagai pemberi kuasa. Namun, pembuatan akta-akta tersebut dilakukan tanpa kehadiran dan tanpa persetujuan dari S. Bahkan, tanda tangan S pada akta-akta itu ternyata bukan ditandatangani langsung olehnya, melainkan diduga telah dipalsukan. Akta-akta tersebut kemudian digunakan oleh seseorang berinisial P.A. untuk menjual dua bidang tanah milik S, yaitu SHM No.5435 dan SHM No.5436, yang berlokasi di wilayah Srondol Wetan, Semarang. Tanah tersebut dijual kepada pihak lain dengan total nilai mencapai Rp1,75 miliar. Sementara itu, S sendiri tidak pernah merasa memberi kuasa ataupun menjual tanah tersebut.

Berdasarkan hasil pemeriksaan laboratorium forensik, tanda tangan yang tercantum dalam Akta Nomor 53 dan 54 dinyatakan tidak identik dengan tanda tangan asli milik S. Hal ini menjadi bukti penting dalam persidangan. Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya menyatakan bahwa M.H. dan F.E.W. terbukti bersalah melakukan pemalsuan akta otentik, dan masing-masing dijatuhi pidana penjara selama 1 tahun 6 bulan dan 1 tahun 4 bulan. Namun, perkara ini tidak berhenti di sana. Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi menguatkan putusan terhadap M.H., namun membatalkan putusan terhadap F.E.W., dengan pertimbangan bahwa peran F.E.W. sebatas mengetik dan menyiapkan akta, dan tindakannya tidak memenuhi unsur tindak pidana. Oleh karena itu, F.E.W. dinyatakan bebas dan dipulihkan hak-haknya. Kemudian, pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung menolak permohonan dari kedua belah pihak, sehingga putusan Pengadilan Tinggi menjadi berkekuatan

hukum tetap. Amar Putusan hakim Tingkat pertama pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg meliputi :[87]

1. Menyatakan Terdakwa I bersama sama dengan Terdakwa II. telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Yang Menyuruh Melakukan, Dan Yang Turut Serta Melakukan Perbuatan Pemalsuan Surat Otentik" sebagaimana dakwaan Primair Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa I oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) Bulan dan Terdakwa II oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 4 (empat) Bulan;
3. Menetapkan bahwa masa penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Menetapkan Para Terdakwa tetap ditahan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
    - 1 (satu) bendel asli Minuta Akta Kuasa Menjual Nomor 53 tanggal 28 Desember 2013 dari NotarisM.H., S.H.
    - 1 (satu) bendel asli Minuta Akta Kuasa Menjual Nomor 54 tanggal 28 Desember 2013 dari NotarisM.H. , S.H.
    - 1 (satu) bendel asli Minuta Akta Kuasa Menjual Nomor 55 tanggal 28 Desember 2013 dari NotarisM.H. , S.H.

[87] Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg

- 1 (satu) bendel asli Minuta Akta Kuasa Menjual Nomor 58 tanggal 28 Desember 2013 dari Notaris M.H. , S.H.
- 1 (satu) lembar Permohonan Penggantian Buku Tabungan BPR MAA, yang ditanda tangani oleh Suratinah di Ungaran tanggal 26 – 11 - 2015.
- 1 (satu) bendel Surat Perintah Kerja No : 007 / SPK / ARTLAB / XII / 2012, tgl 4 Des 2012.
- 1 (satu) bendel Turunan Akta dari NotarisM.H. , SH Nomor 46 tanggal 31 Januari 2013 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli.
- 1 (satu) bendel Turunan Akta dari Notaris M.H. SH Nomor 47 tanggal 31 Januari 2013 tentang Kuasa Menjual.
- 1 (satu) bendel Surat dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Tengah Nomor : 01 / P-MPW.50 / V / 2019, tanggal 13 Juni 2019, perihal peringatan tertulis pertama.
- 1 (satu) bendel Surat dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Tengah Nomor : 01 / P-MPW.53 / VII / 2019, tanggal 17 Juli 2019, perihal peringatan tertulis kedua.
- 1 (satu) bendel Surat dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Tengah Nomor : 01 / P-MPW.54 / VIII / 2019, tanggal20 Agustus 2019, perihal peringatan tertulis ketiga.
- 1 (satu) buah Buku Tabungan BPR MAA ,yang ada mutasi kredit tanggal 31 Januari 2013.

- 2 (dua) buah buku Tahapan BCA KCP Ungaran Nomor: 2220273183, yang ada mutasi kredit tanggal 19Desember 2013 dan mutasi debet tgl 10 Desember 2012.
- 1 (satu) bendel fc surat pernyataan lunas yang ditanda tangani di atas meterai 6000 oleh S dan mengetahui ISHERIYANTO, SH, ter tgl 31 Januari 2013, yang dilegalisasi oleh Notaris M.H., SH Nomor : 010 / Leg / I/ 2013, tgl31 Januari 2013.

6. Tetap terlampir dalam berkas perkara ;
7. Membebankan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara masing masing sejumlah Rp. 2.000,00 (dua ribu rupiah);

Pertimbangan majelis hakim sebagaimana dijabarkan dalam uraian unsur-unsur tindak pidana pemalsuan akta otentik di atas, menunjukkan adanya penerapan prinsip kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dan pertanggungjawaban pidana (*criminal liability*) yang sesuai dengan asas-asas hukum pidana positif Indonesia.

- Menimbang, bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, Majelis Hakim berpedoman pada prinsip kepastian hukum sebagaimana dijamin dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP yang menyatakan bahwa tiada suatu perbuatan dapat dipidana kecuali atas kekuatan ketentuan perundang-undangan pidana yang telah ada terlebih dahulu. Oleh karena itu, setiap unsur pidana yang didakwakan terhadap Para Terdakwa harus dibuktikan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku secara objektif dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- Menimbang, bahwa selain unsur pidana yang bersifat formil dan materil, Majelis juga menilai kapasitas dan tanggung jawab hukum Para Terdakwa berdasarkan prinsip pertanggungjawaban pidana, yakni bahwa hanya mereka yang memiliki kesalahan (baik dalam bentuk kesengajaan maupun kelalaian), yang dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana.

Teori kepastian hukum (*legal certainty*) menekankan bahwa hukum harus ditegakkan secara tegas, konsisten, dan dapat diprediksi oleh setiap warga negara. Dalam perkara ini, Majelis Hakim dengan teliti menafsirkan unsur-unsur dalam Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dengan merujuk pada:[88]

1. Definisi formal dari akta otentik (berdasarkan Undang-Undang dan pendapat ahli),
2. Bukti konkret berupa hasil laboratorium forensik yang menunjukkan tanda tangan tidak identik,
3. Keterangan saksi dan terdakwa yang memperkuat temuan objektif,
4. doktrin hukum yang memperkuat tafsir atas makna "pemalsuan" dalam konteks akta otentik.

Hakim berpijak pada hukum tertulis, serta menolak dalil subjektif dari penasihat hukum terdakwa (yang menyebut pemalsuan hanyalah kesalahan administratif). Dengan begitu, asas legalitas dan asas non-retroaktif dijaga secara utuh, selaras dengan doktrin kepastian hukum dalam sistem hukum kontinental seperti Indonesia. Pertanggungjawaban pidana berhubungan langsung dengan prinsip individualisasi kesalahan, yaitu bahwa setiap orang hanya dapat dihukum jika:[89]

1. Ia cakap secara hukum (mampu mempertanggungjawabkan tindakannya),
2. Perbuatannya memenuhi unsur delik, dan

[88] Penjelasan Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP

[89] Barda Nawawi.2012.*Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut*.Badan Penerbit Universitas Diponegoro.Semarang.hal.88

3. Tidak terdapat alasan pemaaf atau pembenar.

Majelis Hakim secara eksplisit menyatakan bahwa tidak ditemukan alasan pembenar maupun pemaaf dalam diri para terdakwa, dan kedua terdakwa merupakan pihak yang secara sadar dan aktif terlibat dalam pembuatan akta palsu. Bahkan, peran masing-masing terdakwa dibedakan secara jelas: satu menyuruh, satu melaksanakan. Ini menunjukkan penerapan teori pertanggungjawaban pidana yang adil dan proporsional. Hakim tidak menyamaratakan tanggung jawab, tetapi mengidentifikasi siapa pelaku utama dan siapa pelaku penyerta. Penilaian ini sesuai dengan *asas nulla poena sine culpa* (tiada pidana tanpa kesalahan).[90]

Teori kepastian hukum menekankan pentingnya hukum yang jelas, tegas, dan dapat diprediksi dalam penerapannya. Dalam konteks ini, hakim wajib menilai apakah perbuatan para terdakwa telah memenuhi unsur-unsur dalam pasal yang didakwakan secara objektif dan terukur berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Majelis hakim dalam putusan ini secara sistematis membedah unsur-unsur Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, mulai dari unsur "barang siapa" hingga unsur "yang turut serta melakukan", dengan mengaitkannya secara langsung kepada fakta hukum yang terungkap. Penilaian atas kesesuaian unsur dengan perbuatan terdakwa juga disandarkan pada alat bukti yang sah, termasuk hasil laboratorium forensik terkait tanda tangan yang terbukti non-identik dengan tanda tangan asli.

[90] Sudarto.2013.*Hukum Pidana I.*Yayasan Sudarto Fakultas Hukum Undip.Semarang.hal.189

Berdasarkan teori kepastian hukum terdapat kesesuaian dengan unsur pidana (Pasal 264 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) KUHP) meliputi :

1. Unsur Subjek Hukum (Barang Siapa)

   - Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur barang siapa adalah setiap orang selaku subyek hukum yang dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatan yang telah dilakukannya yang didakwa telah melakukan suatu tindak pidana;
   - Menimbang, bahwa Para Terdakwa adalah subyek hukum dan menurut hemat Majelis Para Terdakwa adalah orang yang mampu bertanggung jawab, mengenai identitas lengkap Terdakwa telah dibenarkan dan diakui Para Terdakwa di persidangan sehingga dalam perkara ini tidak terjadi kesalahan mengenai orang yang didakwa (error in persona), sehingga unsur ini telah terpenuhi;

   Majelis Hakim secara tegas menilai bahwa para terdakwa merupakan subjek hukum yang cakap dan bertanggung jawab secara pidana, tanpa adanya kesalahan identifikasi (*error in persona*). Hal ini sesuai dengan teori kepastian hukum yang menuntut agar hukuman hanya dijatuhkan kepada pihak yang benar-benar dapat dipertanggungjawabkan secara pribadi.

2. Unsur Objektif: Pemalsuan Akta Otentik

   Akta yang dibuat dengan cara seperti ini disebut “akta palsu” atau “akta yang tidak asli.” Pemalsuan tidak hanya berarti membuat surat baru yang palsu, misalnya surat jual beli yang mencantumkan nama penjual dan pembeli yang sama padahal sebenarnya berbeda, tetapi juga bisa berarti membuat isi akta yang tidak benar atau membuat akta sedemikian rupa sehingga asal usulnya menjadi tidak benar. Memalsukan akta juga bisa berarti mengubah isi akta sehingga berbeda dari aslinya. Untuk bisa dihukum, pelaku harus punya niat menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta tersebut

seolah-olah asli dan tidak dipalsu. Menurut Simons, pemalsuan tidak hanya bisa terjadi pada surat atau dokumen saja, tapi juga pada tanda tangan yang ada di surat tersebut. Jadi, sebuah akta bisa dianggap palsu meskipun secara fisik tidak berubah, asalkan isi atau keterangan di dalamnya tidak sesuai kenyataan. Isi yang tidak benar ini disebut pemalsuan intelektual atau material, yaitu saat sejak awal dibuat, isi tulisan itu tidak benar atau pembuatnya tahu bahwa isi tersebut tidak sesuai fakta. Van Bemmelen-van Hattum menambahkan, pemalsuan material biasanya dilakukan dengan maksud jelas supaya dokumen palsu itu dipakai seolah-olah asli, sedangkan pemalsuan intelektual lebih pada kebohongan yang tertulis di dokumen.[91]

Berdasarkan fakta yang ada, Majelis Hakim menilai para terdakwa sengaja membuat akta yang digunakan saksi "P" tidak benar. Hal ini diperkuat oleh keterangan saksi dan hasil pemeriksaan laboratorium forensik yang menunjukkan tanda tangan Suratinah pada akta nomor 53, 54, dan 55 bukan tanda tangan asli. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa akta tersebut bukan ditandatangani oleh Suratinah, sehingga para terdakwa telah membuat akta palsu yang dapat menimbulkan hak, perikatan, atau pembebasan hutang, dan mereka sadar akan hal tersebut. Unsur pidana pemalsuan telah terpenuhi dari perbuatan mereka. Pemalsuan ini juga dibuktikan dengan alat bukti yang sah, yaitu Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik yang menunjukkan tanda tangan Suratinah bukan asli. Tindakan ini termasuk pemalsuan material, yaitu perubahan fisik atau substansi dokumen, sesuai

[91] Barda Nawawi.2012.*Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut*.Badan Penerbit Universitas Diponegoro.Semarang.hal.88

dengan doktrin Van Bemmelen dan Simons. Dengan bukti ilmiah yang objektif ini, hakim menegakkan hukum secara konsisten, sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

3. Unsur Kerugian

Hakim mengacu pada yurisprudensi Hoge Raad tahun 1923 yang menyatakan bahwa kerugian tidak harus nyata terjadi, cukup bersifat potensial. Walaupun belum diatur secara eksplisit dalam KUHP Indonesia, penerapan prinsip ini menunjukkan upaya hakim melindungi kepentingan hukum korban secara preventif. Ini memperlihatkan bahwa penerapan teori kepastian hukum tidak hanya sekadar formil, tetapi juga substantif untuk menjamin keadilan. Menurut Majelis perbuatan para terdakwa membuat Akta Kuasa Menjual nomor 53, 54, dan 55 yang tidak ditandatangani oleh pihak terkait, selanjutnya akta tersebut digunakan oleh saksi yang seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, sehingga telah merugikan pihak yang sebenarnya berhak atas hak tersebut. Karena sebenarnya saksi tersebut masih terikat dengan kesepakatan kerjasama dan Surat Perintah Kerja Nomor 007/SPK/ARTLAB/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012, untuk pembangunan empat buah ruko di alamat tertentu. Di mana atas pembiayaan yang dikeluarkan saksi, jika pihak yang berhak tidak mampu membayar, maka pembayaran dilakukan dengan dua unit ruko nomor 20 A dan 20 B, sedangkan dua unit ruko sisanya tetap menjadi milik pihak yang berhak.

4. Unsur Turut Serta (Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP)

Peran masing-masing terdakwa dipisahkan dengan jelas: Terdakwa I sebagai penyuruh dan Terdakwa II sebagai pelaksana langsung. Pembagian ini menunjukkan bahwa pertanggungjawaban pidana diberikan secara individual sesuai kontribusi masing-masing, memperkuat kepastian hukum agar tidak ada hukuman yang diberikan secara kolektif tanpa dasar. Berdasarkan putusan disebutkan bahwa hakim :

- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, menurut hemat Majelis perbuatan Terdakwa I Madiyana menyuruh Terdakwa II membuat Akta Kuasa Menjual No. 53, No.54 dan No.55 yang tidak ditandatangani oleh Suratinah; Selanjutnya Akta Kuasa Menjual tersebut digunakan oleh saksi Puput Arianto yang seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran tersebut telah merugikan saksi Suratinah;

Peran masing-masing terdakwa dipisahkan dengan jelas, di mana Terdakwa I bertindak sebagai penyuruh, sementara Terdakwa II berperan sebagai pelaksana langsung dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual yang dipermasalahkan. Pembagian tanggung jawab seperti ini menunjukkan bahwa pertanggungjawaban pidana dijatuhkan secara individual sesuai dengan kontribusi nyata masing-masing terdakwa. Hal ini sangat penting untuk menegakkan prinsip kepastian hukum, karena memastikan bahwa tidak ada hukuman yang diberikan secara kolektif tanpa dasar yang jelas. Setiap orang hanya dihukum berdasarkan perannya dan keterlibatannya dalam tindak pidana tersebut, sehingga menghindari ketidakadilan.

Majelis Hakim menilai bahwa Terdakwa I memberikan perintah kepada Terdakwa II untuk membuat Akta Kuasa Menjual nomor 53, 54, dan 55 yang tidak ditandatangani oleh pihak berwenang. Akta-akta tersebut kemudian digunakan oleh saksi dengan cara yang seolah-olah benar, yang kemudian

menyebabkan kerugian bagi pihak yang dirugikan. Dengan demikian, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa unsur keterlibatan kedua terdakwa telah terpenuhi secara jelas; Terdakwa I sebagai penyuruh dan Terdakwa II sebagai pelaksana, yang memperkuat dasar pertanggungjawaban pidana masing-masing secara tepat dan terukur.

5. Kesesuaian dengan Asas Legalitas

Majelis Hakim hanya mempertimbangkan dakwaan primer setelah unsur-unsur tindak pidana terbukti secara sah dan meyakinkan, sesuai dengan asas legalitas (*nullum crimen sine lege*) dan proses peradilan yang adil. Putusan harus berlandaskan ketentuan undang-undang tanpa melampaui batas hukum. Dari pemeriksaan, majelis tidak menemukan alasan pemaaf atau pembenar bagi para terdakwa, sehingga mereka dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana yang setimpal. Pidana ini bertujuan mendidik, bukan membalas dendam.[92] Masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani dikurangkan dari hukuman. Karena risiko melarikan diri atau mengulangi perbuatan, terdakwa tetap ditahan hingga putusan berkekuatan hukum tetap. Majelis juga mempertimbangkan keadaan yang memberatkan dan meringankan terdakwa, sebagai bagian dari penerapan asas legalitas guna memastikan kepastian dan keadilan hukum.

6. Pertimbangan yang Meringankan dan Memberatkan

Hakim dalam menjatuhkan hukuman, mempertimbangkan faktor sosial para terdakwa, seperti status sebagai ibu rumah tangga dan adanya tanggungan

[92] Sudarto.2013.*Hukum Pidana I.*Yayasan Sudarto Fakultas Hukum Undip.Semarang.hal.189

keluarga, yang menjadi hal meringankan. Sebaliknya, ketidakakuan para terdakwa atas perbuatannya dan belum terjadinya perdamaian menjadi faktor pemberat. Pendekatan ini menunjukkan bahwa putusan diambil secara proporsional dan tidak semata-mata bersifat represif, sesuai dengan ketentuan Pasal 197 ayat (1) huruf f KUHAP.[93] Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg :[94]

a. keadaan yang memberatkan meliputi :
    1) Para Terdakwa tidak mengakui perbuatannya;
    2) Belum adanya perdamaian
b. Keadaan yang meringankan:
    1) Para Terdakwa adalah ibu rumah Tangga;
    2) Peran Terdakwa mempunyai tanggungan Keluarga ;
    3) Terdakwa II mempunyai anak anak yang masih kecil ;
    4) Para Terdakwa belum pernah dihukum;

7. Pengguanaan Doktrin dan Alat Bukti

Majelis Hakim mengacu pada doktrin hukum klasik dan modern (Simons, van Bemmelen), yurisprudensi Hoge Raad, serta alat bukti sah sesuai Pasal 184 KUHAP (saksi, dokumen, dan laboratorium forensik). Hal ini menunjukkan upaya membangun konsistensi dan obyektivitas dalam penerapan hukum, yang menjadi inti dari teori kepastian hukum.

Majelis Hakim mengutip pendapat Simons yang menyatakan bahwa keterangan tertulis yang tidak sesuai dengan kenyataan dapat dianggap

[93] Suryono Sudarto, 2005,*Hukum Acara Pidana*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro,Semarang,hal.18

[94] Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg

sebagai pemalsuan intelektual, dan ini termasuk dalam ruang lingkup Pasal 264 KUHP. Simons membedakan dua jenis pemalsuan:

1. Pemalsuan Material: Ini terjadi ketika ada perubahan fisik pada dokumen, misalnya mengubah isi atau bentuk asli suatu akta.
2. Pemalsuan Intelektual: Ini terjadi ketika keterangan yang tercantum dalam akta tidak sesuai dengan kenyataan, meskipun secara fisik dokumen tersebut tidak mengalami perubahan.

Simons juga menegaskan bahwa pemalsuan tidak hanya terbatas pada isi surat, tetapi juga meliputi tanda tangan yang dibubuhkan pada surat atau akta tersebut. Jadi, jika tanda tangan pada akta tidak benar atau palsu, maka akta tersebut dapat dikategorikan sebagai akta palsu, meskipun bentuk fisiknya tidak berubah.[95]

Majelis Hakim juga mengutip pendapat Van Bemmelen untuk memperkuat argumen bahwa baik pemalsuan material maupun intelektual dapat dijerat Pasal 264 KUHP. Ini berlaku jika ada niat untuk menggunakan dokumen palsu tersebut seolah-olah asli dan tidak dipalsu. Van Bemmelen membedakan pemalsuan material dan intelektual berdasarkan tujuan dan konsekuensi hukumnya:

1. Pemalsuan Material: Pelaku hampir selalu memiliki tujuan agar dokumen yang dipalsukan ini digunakan seolah-olah asli.

[95] Joko Sriwidodo,2019,*Kajian Hukum Pidana Indonesia "Teori dan Praktek"*.Kepel Press,Yogyakarta.hal.31

2. Pemalsuan Intelektual: Fokus utamanya adalah pada kebohongan atau ketidakbenaran informasi yang tercantum dalam dokumen, bukan pada perubahan fisik dokumen itu sendiri.[96]

Pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg berfokus pada kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam tindak pidana pemalsuan akta autentik serta dampaknya terhadap peralihan hak atas tanah. Fakta-fakta hukum dalam putusan ini menggarisbawahi pentingnya integritas dan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku dalam pembuatan akta autentik. Putusan pengadilan ini menegaskan akibat hukum dari pemalsuan akta dan pentingnya notaris atau PPAT bertanggung jawab jika mereka melanggar hukum. Dalam putusan tersebut, Notaris M.H. disebutkan sebagai "pelaku yang terlibat dalam pembuatan akta autentik palsu, atau pemalsuan akta autentik yang bisa menimbulkan hak, kewajiban, atau pembebasan utang. Akta ini kemudian dipakai sebagai bukti dengan tujuan agar seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan, yang pada akhirnya dapat menimbulkan kerugian". Notaris M.H. bisa dimintai pertanggungjawaban pidana atas tindakannya jika memenuhi syarat-syarat yang berlaku, yaitu adanya subjek hukum yang bisa bertanggung jawab dan adanya unsur kesalahan, baik karena sengaja maupun lalai. Selain itu, tindakan para terdakwa yang membuat Akta Kuasa Menjual tanpa izin, pengetahuan, dan tanda tangan dari Suratinah mengakibatkan Suratinah kehilangan hak atas dua Sertifikat Hak Milik (SHM) miliknya, atau setidaknya

[96] Ibid.hal 46

menderita kerugian sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). [97]

Akta kuasa menjual adalah dokumen yang memberikan wewenang kepada pihak tertentu (penerima kuasa) untuk menjual tanah atas nama pemiliknya (pemberi kuasa). Akta ini dibuat oleh notaris dan berfungsi memfasilitasi proses jual beli tanah terutama ketika pemilik tidak bisa hadir menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan akta ini, penerima kuasa dapat bertindak atas nama pemilik secara sah dalam transaksi jual beli tanah. Menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pemberian kuasa adalah perjanjian yang memberikan kekuasaan kepada pihak lain untuk mengurus suatu urusan atas nama pemberi kuasa. Kuasa untuk menjual termasuk kuasa yang memindahtangankan benda yang hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya, sehingga harus diberikan dengan kata-kata tegas dalam akta. Akta kuasa menjual dapat berdiri sendiri atau menjadi klausul dalam akta pengikatan jual beli (PJB).

Penggunaan akta kuasa menjual harus mematuhi aturan, termasuk Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 yang melarang penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, akta kuasa menjual tidak boleh disalahartikan sebagai kuasa mutlak yang memungkinkan pengalihan hak tanpa persetujuan pemiliknya. Fungsi utama akta kuasa menjual adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan

[97] Penjelasan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg

bagi pembeli yang sudah membayar lunas namun belum bisa balik nama, serta memudahkan pelaksanaan jual beli tanah tanpa harus kehadiran langsung pemilik. Akta ini juga menjadi alat bukti otentik yang kuat dalam proses peralihan hak atas tanah.[98]

Perkara pidana sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg, Majelis hakim telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup komprehensif dan rinci. Pertimbangan tersebut tidak hanya mengacu pada fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, tetapi juga menunjukkan penerapan kaidah hukum pidana yang berlaku. Menurut Tjahjo Arianto dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg, menjelaskan bahwa PPAT yang juga seorang notaris memiliki tugas untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah, seperti akta peralihan hak (jual beli, hibah), serta akta pembebanan hak seperti agunan. Selain itu, akta jual beli yang disusun untuk proses balik nama di BPN harus memenuhi persyaratan tertentu, seperti pembayaran biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan sebelum akta dibuat. Sebelum akta jual beli, biasanya ada akta pendahuluan seperti akta kuasa menjual atau perjanjian ikatan jual beli yang juga dibuat oleh notaris. Akta jual beli adalah akta otentik, sementara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) meskipun telah terjadi peralihan hak, belum dianggap sebagai akta otentik. BPN melakukan pengecekan administratif terhadap data, sementara validasi tanda tangan telah dilakukan oleh PPAT, yang memastikan keabsahan dokumen, sehingga BPN

[98] Paulus Meldif Dika Pratama.2017.Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris. *Jurnal Akta*,Vol.4.hal.724

tidak memiliki kewenangan untuk memverifikasi tanda tangan. Terkadang, BPN memeriksa tanda tangan pada dokumen dengan yang tertera di KTP untuk memastikan kehati-hatian. Untuk pengurusan peralihan hak di BPN, tidak selalu harus melalui PPAT. Pembeli dan penjual dapat langsung membawa dokumen tersebut ke BPN tanpa kehadiran PPAT. Dalam transaksi jual beli, baik pembeli maupun penjual, atau kuasanya, harus bertemu dengan PPAT. Jika penjual tidak dapat hadir, ia dapat memberikan kuasa melalui akta notarial, karena kuasa dengan tulisan tangan tidak diperkenankan. Pembuatan akta otentik bertujuan untuk memberikan jaminan hukum dan sebagai bukti yang menjamin kepastian hukum di masa depan.[99]

Akta kuasa menjual dibutuhkan ketika penjual tidak bisa hadir langsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, jual beli tanah sebenarnya sudah sah meskipun belum ada akta resmi, asalkan pembeli sudah melunasi pembayaran. Akta autentik sendiri dibuat oleh PPAT untuk mencatat dan memublikasikan transaksi tersebut secara resmi. Jika tanah yang sudah dipecah dijual kembali, tidak diperlukan lagi akta kuasa jual yang baru. Namun, apabila terjadi pemalsuan akta, akta tersebut harus diperbaiki dengan merujuk pada surat kuasa jual yang asli.

Surat kuasa menjual harus dibuat secara tertulis dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Akta ini memberikan kewenangan kepada pihak penerima kuasa untuk melakukan transaksi jual beli atas nama pemberi kuasa. Penyusunan akta kuasa menjual didasarkan pada Pasal 1868 KUHPerdata, di

[99] Pendapat Tjahjo Arianto dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg

mana notaris akan memeriksa kelengkapan dokumennya. Meskipun ada kendala, surat kuasa dapat diguankan sementara untuk memenuhi kewajiban hingga persyaratan utama terpenuhi. Surat kuasa juga dapat mencantumkan hak substitusi (hak untuk mengalihkan kuasa kepada pihak lain) dan batas waktu berlakunya.

Setiap transaksi jual beli tanah harus disahkan di hadapan PPAT. Pasal 1792 dan 1796 KUHPerdata mengatur pemberian kuasa menjual dengan bahasa yang tegas untuk menghindari masalah di kemudian hari. Akta autentik wajib dibuat sesuai undang-undang dan oleh pejabat yang berwenang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata. .[100] Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris bertanggung jawab penuh atas akta yang dibuatnya, dan jika ada kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta tersebut, pertanggungjawaban bisa dibebankan kepadanya. Hal ini sesuai dengan teori tanggung jawab hukum menurut Hans Kelsen yang menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya dan harus menerima sanksi jika perbuatannya bertentangan dengan hukum.[101] Akta kuasa menjual merupakan turunan dari akta jual beli, yang digunakan ketika hak atas tanah hendak dipindahkan ke pihak lain, namun akta jual beli belum dibalik nama.

Teori kepastian hukum dalam pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg mencerminkan

[100] Indah Puspitaarum. Siti Malikhatun Badriyah.2023.Kekuatan Surat Kuasa Jual Pada Pembelian Tanah Yang Tidak Dibalik Nama Untuk Developer Perumahan.*Notarius*,Vol 13,Hal.1712

[101] I Dewa Gede Atmadja,Nyoman Putu Budiarta.2018.*Teori-Teori Hukum*.Setara Press.Malang.hal.205

pentingnya perlindungan hak-hak hukum pihak terkait, memastikan peralihan hak atas tanah berjalan sesuai dengan prosedur hukum yang sah. Keputusan hakim menegaskan bahwa tindakan pemalsuan akta autentik oleh PPAT merusak kepastian hukum, yang seharusnya menjadi dasar bagi setiap transaksi tanah Dalam pertimbangannya, hakim memeriksa apakah tindakan PPAT memenuhi unsur-unsur tindak pidana pemalsuan akta autentik, dengan mempertimbangkan apakah akta tersebut dibuat dengan sengaja atau karena kelalaian. Hakim juga mengidentifikasi dampak dari perbuatan pemalsuan tersebut terhadap pihak yang dirugikan, termasuk kehilangan hak atas tanah atau kerugian materiil lainnya. Selain itu, hakim menilai bahwa tindakan pemalsuan akta autentik oleh PPAT tidak hanya melanggar aturan formalitas pembuatan akta, tetapi juga dapat menyebabkan peralihan hak yang tidak sah, yang merugikan pihak yang berhak atas tanah tersebut. Keputusan ini menegaskan pentingnya integritas dan kehati-hatian dalam menjalankan tugas sebagai PPAT serta konsekuensi hukum dari kesalahan yang dilakukan dalam pembuatan akta autentik. Majelis Hakim mempertimbangkan dakwaan primer sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang Siapa;
2. Unsur Membuat Akta Otentik Palsu Atau Memalsukan Akta Otentik 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;

3. Unsur Yang Dapat Menimbulkan Kerugian.
4. Unsur Mereka Yang Melakukan, Yang Menyuruh Melakukan dan Yang Turut Serta Melakukan Perbuatan

Secara umum, pemalsuan dapat dipahami sebagai tindakan yang sengaja dilakukan untuk meniru atau mengubah karya, dokumen, atau akta otentik yang mengandung unsur kebohongan atau kepalsuan, yang terlihat seperti benar pada pandangan pertama, meskipun sebenarnya bertentangan dengan kenyataan. Surat palsu merujuk pada surat yang tidak sesuai dengan kenyataan atau meniru dokumen asli, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum. Surat palsu memiliki dua pengertian, yakni surat palsu substantif dan surat palsu formalistik. Surat palsu substantif merujuk pada isi surat yang tidak benar, tidak sesuai dengan kenyataan, atau bertentangan dengan hukum. Sedangkan surat palsu formalistik mengacu pada surat yang menggunakan nama orang sebagai penulis atau penandatangan, meskipun orang tersebut tidak terlibat dalam proses tersebut.

Ketentuan pada Pasal 263 ayat (1) KUHP mengatur tentang pemalsuan surat, yang menyatakan bahwa siapa saja yang membuat atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan, pembebasan utang, atau digunakan sebagai bukti, dengan tujuan menggunakan atau memerintahkan orang lain untuk menggunakan surat tersebut seolah-olah isinya benar, dapat

dihukum dengan pidana penjara maksimal enam tahun. Berdasarkan pasal ini, ada beberapa unsur yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Setiap orang;
2. Membuat surat palsu atau memalsukan surat;
3. Dengan akibat atau potensi akibat yang dapat: a. Menimbulkan hak, b. Menimbulkan perikatan, c. Pembebasan utang, atau d. Digunakan sebagai bukti.
4. Dilakukan dengan sengaja;
5. Menggunakan atau memerintahkan orang lain untuk menggunakan surat tersebut seolah-olah isinya benar

Sudarto dalam konteks Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) memiliki relevansi yang signifikan terhadap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pandangan Sudarto, asas "tiada pidana tanpa kesalahan" menekankan bahwa untuk dapat dijatuhi pidana, seseorang harus memiliki unsur kesalahan meliputi:[102]

1. Asas kesalahan: sudarto berpendapat bahwa untuk menjatuhkan hukuman, perlu ada kesalahan dari pelaku, baik dalam bentuk kesengajaan (*dolus*) maupun kealpaan (*culpa*). Ini berarti bahwa tindakan kriminal harus disertai dengan niat atau kelalaian yang dapat dipertanggungjawabkan.
2. Unsur subjektif dan objektif: dalam pandangannya, unsur subjektif dari tindak pidana mencakup kemampuan bertanggung jawab dan adanya

[102] Sudarto.2013.*Hukum Pidana I*.Yayasan Sudarto Fakultas Hukum Undip.Semarang.hal.189

kesalahan. Sementara itu, unsur objektif berkaitan dengan perbuatan yang dilakukan dan sifat melawan hukumnya. Sudarto menggarisbawahi bahwa pertanggungjawaban pidana hanya dapat dikenakan kepada mereka yang memiliki kapasitas untuk dipertanggungjawabkan atas tindakan mereka.

3. Kriteria pertanggungjawaban: sudarto menyatakan bahwa pertanggungjawaban pidana mensyaratkan dua hal: pelaku harus mampu bertanggung jawab dan tidak ada alasan pemaaf yang membebaskan mereka dari tanggung jawab. Ini menunjukkan pentingnya evaluasi terhadap keadaan psikologis pelaku saat melakukan tindak pidana.[103]

Berdasarkan teori pertanggungjawaban hukum, hakim dapat mempertimbangkan bahwa PPAT melakukan Perbuatan yang Dapat Dipertanggungjawabkan *actus reus*, yaitu perbuatan yang dapat dipertanggungjawabkan, yakni memalsukan akta autentik. Ini adalah tindakan nyata yang dilakukan oleh PPAT, yaitu membuat akta yang seharusnya sah namun dipalsukan. Perbuatan ini menyebabkan adanya kerugian bagi pihak lain, misalnya pihak yang bertransaksi tanah berdasarkan akta tersebut. Ketika PPAT melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya, seperti membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta atau hukum, maka pertanggungjawaban pidana dapat diterapkan. Dalam hal ini, teori kesalahan Sudarto menjadi penting untuk menentukan apakah PPAT dapat dipidana berdasarkan adanya kesalahan dalam tindakan mereka.

[103] Sudarto.2013.*Hukum Pidana I.*Yayasan Sudarto Fakultas Hukum Undip.Semarang.hal.

Selaras dengan pendapat Ralph C. Hoeber, agar seseorang dapat dipertanggungjawabkan secara pidana atas suatu delik, terdapat tiga unsur yang harus dipenuhi. Pertama, tindakan yang patut disalahkan secara sosial, yaitu perbuatan yang melanggar larangan atau kewajiban hukum yang berlaku. Kedua, pelaku harus memiliki kompetensi mental, artinya dia harus memahami sifat tindakannya dan mengetahui bahwa perbuatan tersebut salah. Ketiga, adanya niat yang diperlukan, yang berarti pelaku harus memiliki tujuan jahat atau tercela dalam perbuatannya, seperti tindakan sengaja, salah, curang, lalai, atau sembrono. Ketiga unsur ini menjadi dasar untuk menentukan apakah seseorang dapat dipertanggungjawabkan secara pidana.[104]

Barda Nawawi dalam bukunya menyatakan bahwa pertanggungjawaban pidana karena perbuatannya harus memenuhi unsur kesalahan (*mens rea*) dan perbuatan yang dapat dipertanggungjawabkan (*actus reus*). Mens rea merupakan unsur batin yang menunjukkan adanya niat atau kesalahan dalam tindakan yang dilakukan. Dalam konteks PPAT, jika terbukti bahwa PPAT dengan sengaja (dengan niat) memalsukan akta autentik, maka dapat dianggap bahwa PPAT telah memenuhi unsur kesalahan dalam pertanggungjawaban pidana. Pemalsuan akta autentik yang dilakukan oleh PPAT bukan hanya sekedar kelalaian, namun tindakan yang direncanakan dengan kesadaran penuh untuk merubah atau memalsukan dokumen yang sah, yang dapat

[104] Hasbullah F. Sjawie, 2015, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi pada tindak pidana korupsi*, PT Balebat Dedikasi Prima, Jakarta, hal.11

merugikan pihak lain. Menurut Barda Nawawi, *actus reus* adalah perbuatan atau tindakan nyata yang dilakukan oleh pelaku.[105]

Perbuatan nyata yang dilakukan oleh PPAT adalah memalsukan akta autentik. Sebagai pejabat yang berwenang, PPAT bertanggung jawab untuk memastikan keabsahan dan kebenaran akta yang dibuat. Pemalsuan akta autentik adalah tindakan yang melanggar hukum karena bertentangan dengan kewajiban hukum PPAT yang harus membuat akta sesuai dengan prosedur yang sah. Tindakannya ini dapat dilihat sebagai perbuatan yang dapat dipertanggungjawabkan dalam hukum pidana, karena menyebabkan akibat hukum yang merugikan, yaitu peralihan hak atas tanah yang tidak sah. Sehingga Pasal pidana yang dapat digunakan untuk melakukan penuntutan tersebut adalah Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang menyatakan:

"Barang siapa menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hak didalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan maksud untuk mempergunakannya atau menyuruh orang lain mempergunakannya *seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya tujuh tahun jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian. Notaris yang membuat akta otentik sebagaimana dimaksud diatas meskipun ia tidak terlibat dalam pemalsuan keterangan dalam akta otentik tersebut dapat saja dilakukan pemanggilan oleh pihak penyidik Polri dalam kapasitasnya sebagai saksi dalam masalah tersebut. bila dalam penyelidikan dan penyidikan pihak kepolisian ternyata didapati bukti permulaan yang cukup atas keterlibatan Notaris dalam memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik yang dibuatnya tersebut, maka tidak menutup kemungkinan Notaris tersebut dapat dijadikan tersangka"*

Bukti Permulaan yang cukup menurut Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana antara lain :

[105] Barda Nawawi.2012.*Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut*.Badan Penerbit Universitas Diponegoro.Semarang.hal.88

Dengan sadar/sengaja memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik yang dibuatnya sehingga menguntungkan dirinya dan/atau orang yang memasukkan keterangan palsu itu kedalam akta otentik tersebut serta merugikan pihak lain karena kelalaian/kecerobohannya yang membuat masuknya keterangan palsu tersebut kedalam akta otentik yang dibuatnya.

Berdasarkan perfektif hukum islam, Pemalsuan adalah tindakan yang tercela dan dilarang dalam agama. Tindakan ini merupakan bentuk kebohongan yang dapat menyebabkan kerugian dalam berbagai hal. Oleh karena itu, pemalsuan termasuk perbuatan yang tercela (akhlak yang buruk) dan siapa saja yang melakukannya berarti telah melanggar aturan yang ditetapkan oleh Allah SWT. Larangan mengenai perbuatan dusta sudah dijelaskan dalam Al-Qur'an dalam Q.S.An-Nisa ayat 29 berbunyi :[106]

تَرَاضٍ مِّنْكُمْۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا يَاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ
٢٩ۗسَكُمْۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا اَنْفُ

yâ ayyuhalladzîna âmanû lâ ta'kulû amwâlakum bainakum bil-bâthili illâ an takûna tijâratan ‘an tarâdlim mingkum, wa lâ taqtulû anfusakum, innallâha kâna bikum raḥîmâ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Berdasarkan kasus tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas perbuatannya dalam pembuatan akta dengan mencantumkan keterangan palsu. Menurut Hans Kelsen, kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan

[106] Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-Qur`an Surat An-Nisa ayat 29, diakses melalui https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/4?from=29&to=29 pada 7 April 2025

(*negligence*), yang sering dianggap sebagai salah satu bentuk kesalahan (*culpa*), meskipun tidak seberat kesalahan yang disengaja.[107]

Kekhilafan ini mengarah pada konsekuensi yang membahayakan, meskipun pelaku tidak mengantisipasi atau menghendaki akibat tersebut, baik dengan atau tanpa niat jahat. Dalam hal ini, pertanggungjawaban mencakup *liability* dan *responsibility*. *Liability* merujuk pada tanggung jawab atau risiko yang timbul dari tindakan tersebut, sementara *responsibility* mengacu pada kewajiban untuk mempertanggungjawabkan suatu perbuatan, termasuk dalam hal pengambilan keputusan atau putusan yang diambil.[108] Dengan demikian, Jika dilihat dari tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam aspek perdata, pidana, dan administratif,

1. Sanksi Perdata

   Pertanggung-jawaban dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, pasal 1366 KUH Perdata menerangkan, Tiap-tiap orang memiliki tanggung jawab, tidak hanya dari kerugjan yang disebabkannya sejumlah perbuatan, namun dari kerugian yang disebabkannya pula dari sifat lalai serta sembrono. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dimintakan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum. Bentuk tanggung jawab perdata ini bisa mencakup:[109]

---

[107] Jimly Asshddiqie, M.Ali Safaat,et.al.2006. *Teori Hans Kelsen Tetang Huku*m.Jakarta : Sekretariat Jendral Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.Jakarta.hal.60

[108] Elisabeth Ayustina Putri Sonbai, Ni Luh Made Mahendrawati, Ida Bagus Agung Putra Santika, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Menjalankan Jabatan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*, Literasi Nusantara Abadi, Malang, Hal.116

[109] Penjelasan 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Penggantian biaya
b. Ganti rugi atas kerugian materiil yang dialami oleh pihak lain akibat kelalaian tersebut.

2. Saksi pidana

Pertanggung jawaban dari segi pidana, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dianggap melanggar hukum pidana berdasarkan beberapa pasal dalam KUHP, seperti:

a. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP mengenai pembuatan dan penggunaan surat palsu.
b. Pasal 264 KUHP mengenai pemalsuan dokumen.
c. Pasal 266 KUHP terkait penyertaan keterangan palsu dalam akta otentik.
d. Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92, Pasal 264, dan Pasal 266 KUHP, yang mengatur mengenai perbuatan yang dilakukan bersama atau turut serta dalam pemalsuan.
e. Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2), Pasal 264, atau Pasal 266 KUHP yang mengatur mengenai bantuan dalam pembuatan atau penggunaan surat palsu.

3. Sanksi Administrasi

Saksi merupakan alat memaksa sebgaai hukuman untuk mentaati ketetapan yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Pemberian sanksi dikenakkan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pelanggaran berupa :

a. Saksi teguran tertulis

b. Sanksi pemeberhentian sementara

   1) Sampai putusan pengadilan yang memiliki kekuuatan hukum tetap

   2) Sampai terpenuhinya kewajiban

   3) 3 (tiga) bulan

   4) 6 (enam) bulan

   5) 1 (satu) tahun

   6) 2 (dua) tahun

   7) 3 (tiga) tahun

c. Sanksi pemberhentian dengan hormat

d. Sanksi pemberhentian tidak hormat.[110]

Pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg dalam telah sesuai dengan aturan perundang-undangan karena:

1. Memenuhi seluruh unsur dakwaan primer secara sistematis.
2. Menggunakan alat bukti sah dan standar pembuktian yang tepat.
3. Mempertimbangkan aspek sosiologis (faktor memberatkan/meringankan) sesuai KUHAP.
4. Kelemahan minor dalam penggunaan yurisprudensi asing tidak mengurangi keabsahan putusan secara keseluruhan. Karena putusan tetap

[110] Taufan Fajar Riyanto, 2023, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum ke-PPAT-an*, Samudera Biru.Semarang.hal.230

berlandaskan hukum nasional dan unsur-unsur pidana terbukti secara sah, maka putusan tetap sah dan dapat diterima secara hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg merupakan salah satu contoh konkret penerapan hukum yang mengedepankan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam sistem peradilan pidana Indonesia. Dalam perkara ini, majelis hakim menjatuhkan pidana kepada dua terdakwa atas perbuatan pemalsuan akta otentik, sesuai dengan ketentuan Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. Unsur-unsur delik dibuktikan secara sah melalui alat bukti yang valid, seperti hasil laboratorium forensik, keterangan saksi, dan dokumen resmi. Penerapan hukum secara konsisten dan berdasarkan norma yang jelas menunjukkan bahwa putusan ini selaras dengan teori kepastian hukum (*legal certainty*), yang menuntut agar hukum ditegakkan secara tegas, dapat diprediksi, dan tidak bersifat sewenang-wenang.

Berlandaskan teori keadilan, putusan ini menunjukkan keberpihakan terhadap nilai-nilai keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Bagi korban, majelis hakim mengakui bahwa akta yang dipalsukan dapat menimbulkan kerugian potensial, yang meskipun belum terjadi secara nyata, sudah cukup untuk melanggar hak dan kepentingan hukum pihak yang seharusnya dilindungi. Hal ini sejalan dengan keadilan substantif, yaitu keadilan yang tidak hanya berdasarkan prosedur, tetapi juga melindungi nilai-nilai moral dan hak asasi. Bagi para terdakwa, majelis hakim tidak memberikan hukuman

secara membabi buta, melainkan mempertimbangkan peran masing-masing terdakwa yang satu sebagai penyuruh dan yang lain sebagai pelaksana.

Pertanggungjawaban ini mencerminkan keadilan retributif, yakni bahwa setiap individu hanya dihukum sesuai kadar kesalahannya. Hakim juga menilai faktor yang meringankan seperti status sosial, tanggungan keluarga, dan riwayat hukum terdakwa yang bersih. Pendekatan ini mencerminkan keadilan korektif, yaitu keadilan yang tidak hanya menghukum, tetapi juga mempertimbangkan kemanusiaan dan upaya untuk memperbaiki keseimbangan sosial. Putusan ini tidak hanya memberikan hukuman, tetapi juga menjadi bentuk edukasi hukum bahwa perbuatan melawan hukum harus dipertanggungjawabkan secara adil dan proporsional.

Dengan demikian, putusan ini telah mencerminkan perpaduan antara penegakan hukum yang pasti dan perlindungan terhadap hak-hak setiap pihak, baik korban, terdakwa, maupun masyarakat secara umum. Hukum tidak hanya dijadikan alat represif, tetapi juga sarana untuk menjaga ketertiban, keadilan, dan kepercayaan publik terhadap lembaga peradilan. PPAT dapat dimintakan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan, dikenakan sanksi pidana sesuai KUHP, dan menerima sanksi administratif seperti teguran atau pemberhentian. Semua ini mencerminkan pentingnya mempertanggungjawabkan perbuatan yang merugikan orang lain sesuai dengan prinsip hukum dan ajaran agama. Pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg dalam telah sesuai dengan aturan perundang-

undangan, putusan tetap berlandaskan hukum nasional dan unsur-unsur pidana terbukti secara sah, maka putusan tetap sah dan dapat diterima secara hukum.

B. Akibat Hukum terhadap Akta Otentik yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat Unsur Tindak Pidana Pemalsuan Autentik

Teori kepastian hukum menekankan bahwa setiap dokumen hukum, termasuk akta otentik, harus memenuhi standar dan ketentuan yang jelas agar status dan kekuatan hukumnya terjamin tanpa keraguan. Ketentuan Pasal 165 Hukum Acara Perdata (HIR) menyatakan bahwa "Akta otentik adalah suatu akta yang disusun oleh atau dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu. Akta tersebut berfungsi sebagai bukti yang lengkap antara para pihak serta para ahli warisnya, dan juga bagi mereka yang mendapatkan hak sesuai dengan akta tersebut, mengenai hal-hal yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan semata; namun demikian, ketentuan ini berlaku sejauh pemberitahuan tersebut memiliki keterkaitan yang erat dengan pokok dari akta". [111] Secara umum, akta yang disusun oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan dokumen yang pembuatannya dimulai dari proses penghadapannya hingga pada tahap penandatanganan akta tersebut. Seluruh langkah dalam proses ini tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku, khususnya pada undang-undang yang mengatur tentang jabatan Notaris. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur hal tersebut.

[111] Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

"Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat"

Berkenaan dengan elemen-elemen dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah sebagai berikut :[112]

1. Akta tersebut harus disusun sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dengan kata lain, jika bentuk akta tersebut tidak diatur oleh Undang-Undang, salah satu unsur penting dari akta autentik tidak akan terpenuhi. Jika unsur tersebut tidak ada, maka akta autentik tidak akan pernah dapat dihasilkan.
2. Akta harus disusun oleh dan di hadapan seorang pejabat publik. Pejabat publik yang dimaksud antara lain adalah Notaris, seorang Hakim, Panitera, seorang Juru Sita pada suatu pengadilan, seorang Pegawai Catatan Sipil dan sebagainya. Dengan demikian maka suatu akta Notaris, suatu surat putusan hakim, suatu surat proses verbal yang dibuat oleh seorang Juru Sita pengadilan dan akta perkawinan, akta kelahiran, akta kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil adalah akta autentik.[113]

Kepastian hukum diwujudkan melalui ketentuan formil dan materil yang mengatur pembuatan akta, termasuk keharusan pembuatan oleh pejabat publik yang memiliki kewenangan, seperti Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Hal ini

[112] Hermin, 2024, *Regulasi Penandatanganan Secara Elektronik Terhadap Akta Autentik*, Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo, Hal.3
[113] Ibid Hal.3

memastikan bahwa akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, baik secara formal, material, maupun eksternal. Akta harus disusun oleh pejabat umum yang berwenang di tempat yang ditentukan, dengan kewenangan mencakup pihak, jenis akta, waktu, dan lokasi. Notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam menyusun akta autentik dalam ranah perdata. Akta yang disusun oleh mereka sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, memberikan perlindungan hukum. Menurut Irawan Soerodjo, ada tiga unsur esensial agar akta autentik memenuhi syarat formal yang berlaku :[114]

1. Dalam format yang diatur oleh undang-undang
2. Disusun oleh pejabat umum yang berwenang.
3. Akta yang disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu dan di tempat akta tersebut dibuat

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai akta otentik yang mencerminkan kebenaran formal sesuai dengan informasi yang diberikan oleh para pihak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk memastikan bahwa isi akta tersebut telah dipahami dengan jelas oleh para pihak, dengan cara membacakannya dan memberikan akses kepada informasi, termasuk peraturan yang relevan. Hal ini memungkinkan para pihak untuk dengan bebas memutuskan apakah mereka setuju atau tidak dengan isi akta tersebut sebelum menandatanganinya. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus disusun dalam

[114] Kementerian Keuangan Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Akta Risalah Lelang sebagai Akta Otentik diakses melalui https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/Akta-Risalah-Lelang-sebagai-Akta-Otentik.html#:~:text=Syarat%2Dsyarat%20sebagai%20Akta%20adalah:%20*%20Surat%20harus,*%20Surat%20itu%20diperuntukkan%20sebagai%20alat%20bukti. Pada 1 Januari 2025

Bahasa Indonesia, namun jika para pihak menginginkan penggunaan bahasa asing, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menterjemahkannya ke dalam Bahasa Indonesia. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat menerjemahkan, seorang penerjemah resmi harus menjelaskan isi akta tersebut. Jika para pihak tidak memahami bahasa yang digunakan dalam akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memberikan penjelasan dalam bahasa yang dimengerti oleh mereka. Apabila terdapat perbedaan penafsiran, akta yang berbahasa Indonesia yang akan digunakan sebagai acuan[115]

Berdasarkan hal tersebut menurut penulis, agar akta dapat memperoleh status otentik seperti akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata, akta tersebut harus memenuhi persyaratan berikut:

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, dalam hal ini akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkaitan dengan perjanjian dan ketetapan.
2. Akta harus sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, sehingga jika tidak sesuai dengan ketentuan tersebut, akta dapat kehilangan status keotentikannya.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat karena menggabungkan beberapa kekuatan yang ada padanya. Namun, jika salah satu elemen dari kekuatan tersebut cacat, maka akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari tiga aspek. [116]

---

[115] I Made Hendra Kusuma, 2019, *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, P.T. Alumni, Bandung, Hal.9

[116] Kholida, Putra Halomoan Hasibuan, et.al. 2024, *Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta*, Semesta Aksara, Yogyakarta, Hal.32

1. Kekuatan pembuktian formal yaitu untuk membuktikan bahwa antara para pihak, mereka telah menyatakan dengan jelas apa yang tertulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian material yaitu untuk membuktikan bahwa peristiwa yang tercatat dalam akta tersebut memang benar-benar terjadi sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta.
3. Kekuatan pembuktian eksternal yaitu untuk membuktikan tidak hanya antara para pihak yang terlibat, tetapi juga kepada pihak ketiga, bahwa pada tanggal yang tercantum dalam akta, mereka telah hadir di hadapan pejabat umum dan mengungkapkan apa yang tertulis dalam akta tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan kewenangannya diwajibkan membuat akta yang sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Apabila tidak memenuhi salah satu atau beberapa ketentuan tersebut, akta yang dibuat dapat batal atau dibatalkan. Terkait dengan pembatalan akta, perlu dipahami syarat sahnya sebuah perjanjian, yang menurut Pasal 1320 KUHPerdata terdiri dari empat syarat, yaitu:

1. Sepakat antara pihak-pihak yang terlibat.
2. Cakap untuk melakukan perjanjian.
3. Mengenai objek yang jelas.
4. Dengan sebab yang sah.

Dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena berkaitan dengan pihak yang terlibat dalam perjanjian, sementara dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena berhubungan dengan perjanjian itu sendiri. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, yang berarti perjanjian itu seolah-olah tidak pernah ada dan tidak menghasilkan kewajiban apa pun..

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Sebagai akta autentik, akta PPAT harus memenuhi persyaratan dan prosedur tertentu yang ditetapkan untuk pembuatan akta autentik. Bentuk akta yang dibuat oleh PPAT sudah diatur oleh peraturan perundang-undangan, dan pejabat yang membuatnya juga tidak dapat diabaikan. Agar memiliki kekuatan hukum yang setara, ketentuan ini juga harus ditetapkan oleh undang-undang atau peraturan yang setingkat dengan undang-undang.[117]

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Menurut Habib Adjie, pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) berkaitan dengan kepastian mengenai isi akta, yang menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam akta dapat dijadikan bukti yang sah bagi para pihak yang membuat akta atau yang memperoleh hak dari akta tersebut, serta berlaku secara umum, kecuali jika ada bukti yang bertentangan (*tegenbewijs*). Setiap pernyataan atau keterangan yang dimuat dalam akta oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau yang diberikan oleh pihak-pihak di hadapan PPAT harus dianggap benar. Jika pernyataan tersebut ternyata tidak benar, maka tanggung jawabnya ada pada pihak yang memberikan keterangan, dan PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan atas hal tersebut. Dengan demikian, isi akta PPAT dianggap sebagai kebenaran yang sah dan menjadi bukti yang dapat diterima di antara pihak-pihak terkait, ahli waris, dan penerima hak mereka.[118]

Pertanggungjawaban hukum pejabat pembuat akta menjadi sangat penting, Pejabat pembuat akta, seperti Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

---

[117] Herlien Budiono, 2007.*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*.PT. Citra Aditya Bakti.Bandung.hal. 59

[118] Habib Adjie, Menilai Pembuktian Akta Notaris diakses melalui http;//habibadjie.dosen narotama.ac.id/files/2013/07 /Menilai-Pembuktin akta Notaris.pdf pada 7 April 2025

memiliki kewajiban hukum yang sangat ketat dalam pembuatan akta otentik. Mereka harus mematuhi seluruh prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang mengatur tata cara pembuatan akta, mulai dari memastikan identitas para pihak, memverifikasi kebenaran informasi, hingga menjelaskan isi akta secara lengkap agar semua pihak memahami apa yang mereka tandatangani meliputi :

1. Memastikan kebenaran isi akta: pejabat harus memastikan bahwa data dan pernyataan dalam akta sesuai dengan fakta yang ada dan tidak mengandung informasi palsu atau menyesatkan. Mereka tidak boleh mengabaikan adanya potensi kecurangan atau pemalsuan yang dapat merugikan pihak lain.
2. Memberikan penjelasan yang jelas: pejabat wajib membacakan atau menjelaskan isi akta kepada para pihak dengan bahasa yang mudah dipahami, termasuk menyediakan penerjemah bila bahasa yang digunakan bukan bahasa yang dipahami para pihak. Hal ini penting agar para pihak menyetujui isi akta dengan sadar dan tanpa paksaan.
3. Mematuhi prosedur formal: pejabat harus membuat akta sesuai dengan format dan syarat formal yang ditentukan oleh undang-undang, seperti penggunaan cap, tanda tangan, tanggal, serta tempat pembuatan akta. Ketidaksesuaian formal dapat menyebabkan akta kehilangan kekuatan hukumnya.
4. Menjaga integritas dokumen: pejabat bertanggung jawab memastikan bahwa akta tidak mengalami perubahan, pemalsuan, atau manipulasi setelah pembuatan. Jika akta mengalami cacat formil atau materiil, pejabat dapat dikenakan sanksi hukum dan akta tersebut dapat dibatalkan.

Akta autentik, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun, kekuatan bukti tersebut dapat berkurang dan setara dengan akta di bawah tangan jika syarat materiil atau

formil tidak terpenuhi, atau jika akta tersebut memiliki cacat hukum atau yuridis. Cacat hukum ini dapat menyebabkan akta autentik dibatalkan atau batal demi hukum, terutama jika terdapat pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku.[119] Berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terdapat beberapa implikasi hukum terkait dengan pembatalan dan kebatalan akta PPAT:

1. Akta ppat dapat dibatalkan: ini adalah sanksi terhadap perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis, yang berarti perbuatan hukum tersebut bisa dibatalkan atas permintaan pihak tertentu. Akibat pembatalan adalah perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukum sejak pembatalan dilakukan.
2. Akta ppat batal demi hukum: akta ppat dapat batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian yang diperlukan. Batal demi hukum berarti perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukum sejak dilakukan atau menjadi tidak berlaku.

Berdasarkan peraturan tersebut, jika akta PPAT mengandung unsur tindak pidana seperti surat palsu atau keterangan palsu, akta tersebut melanggar Pasal 263, 264, dan 266 KUHP. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata ayat (4), akibat hukum dari akta otentik yang mengandung keterangan palsu adalah menimbulkan sengketa yang dapat diperkarakan di pengadilan, dan pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan ganti rugi [120] Akta jual beli tanah dibatalkan karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memalsukan tanda tangan pihak-pihak yang terlibat. Hal ini terjadi karena salah satu pihak tidak kooperatif dalam penerbitan sertifikat, sehingga PPAT melakukan pemalsuan. Akibatnya, gugatan muncul dan akta jual beli tersebut

[119] Pieter Latumenten, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya, (Surabaya 28 Januari 2009), hlm. 2.

[120] Niken Ariska Handayani, Aminah, 2023, Tanggung Jawab Notaris Terkait Adanya Keterangan Palsu Di Dalam Akta Yang Dibuatnya, *Humani*, Vol.13,, Hal. 123

dibatalkan oleh Pengadilan. Pembatalan perjanjian yang disebabkan oleh kekhilafan, paksaan, atau penipuan mengembalikan semua pihak dan harta benda pada kondisi semula. Untuk membatalkan perjanjian, pihak yang dirugikan harus membuktikan bahwa perjanjian tersebut tidak sah atau cacat hukum. Pembatalan ini dapat diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Faktor yang menyebabkan pembatalan perjanjian jual beli tanah meliputi:

1. Tidak terpenuhinya persyaratan formil yang ditentukan undang-undang dalam perjanjian
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
3. Terpenuhinya syarat batal dalam perjanjian bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar tindakan hukum yang sah.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Tingkat kasasi nomor Putusan nomor 1209 K/Pid/2022, beberapa faktor yang dapat menyebabkan pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jual-beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara lain:[121]

1. Akta dibatalkan karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.
2. Akta dibatalkan karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

[121] Putusan Nomor 1209 K/Pid/2022,

3. Akta dibatalkan karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.
4. Akta dibatalkan karena mengandung cacat yuris.

Disimpulkan bahwa akta yang mengandung keterangan palsu dapat menimbulkan sengketa yang dapat diajukan ke pengadilan, dan pihak yang dirugikan berhak meminta ganti rugi (Pasal 1320 KUHPerdata). Akta jual beli tanah dibatalkan karena PPAT memalsukan tanda tangan pihak yang terlibat. Pembatalan perjanjian dapat diajukan kepada pengadilan jika terdapat kekhilafan, paksaan, atau penipuan, dengan syarat bahwa pihak yang dirugikan harus membuktikan perjanjian tersebut cacat hukum. Faktor penyebab pembatalan perjanjian jual beli tanah meliputi tidak terpenuhinya syarat formal, tidak terpenuhinya syarat sah, atau syarat batal dalam perjanjian bersyarat. Putusan pengadilan, seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg, menunjukkan penerapan prinsip kepastian hukum dan pertanggungjawaban hukum ini, dengan membatalkan akta jual beli yang terbukti dipalsukan oleh PPAT, sehingga memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan. Dengan demikian, teori kepastian hukum menuntut akta otentik yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan, sementara teori pertanggungjawaban hukum memastikan pejabat pembuat akta bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan akta yang dibuatnya.

C. Contoh Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

(ANDY BHARATA YUDHA DWI SAPUTRA,S.H.,M.Kn)

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 803/KEP-17.3/X/2005

Tanggal: 21 Oktober 2005

Jl. Taman Mugas Timur, Mugassari,Kota Semarang

Telp/Fax 02158222000

AKTA JUAL BELI

Nomor : 50/2025

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, senin, tanggal 7 (tujuh) bulan April tahun 2025 ---- (duaribu duapuluh lima.). ----------

Hadir dihadapan saya Andy Bharata Yudha Dwi Saputra, Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal tanggal 21 Oktober 2013 Nomor 803/KEP-17.3/X/2005 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang --Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Administrasi Kota Semarang dan berkantor di Jl. Taman Mugas Timur, Mugassari,Kota Semarang dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: ----------

I. Nyonya **SURATINAH**, lahir pada tanggal pada tanggal duapuluh dua Mei seribu sembilanratus enampuluh lima (22-05-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat

tinggal di Kota Semarang, , Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 007, Kelurahan Taman Mugas Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3322112205790001; ----------

- Menurut Keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari suaminya yang sah yang turut hadir menandatangani akta ini yaitu : -----

- Tuan **HARUN**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh dua Mei seribu sembilanratus enampuluh (22-05-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, , Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 007, Kelurahan Taman Mugas Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3322112205600001; ----------

-selaku Penjual, selanjutnya disebut **"Pihak Pertama"**; ---------

II. Tuan **SALEH**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 12-03-1972 (duabelas Maret seribu sembilanratus tujuhpuluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Semarang Perumahan Pedalangan indah, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322191203600001 ----------

-selaku Pembeli, selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**". ----------

-Para penghadap dikenal oleh Saya PPAT dari Identitasnya,-----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : ----------

• Hak Guna Bangunan : - Nomor 30/Mugas atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20/4/2000 Nomor : 4920/Mugas/2000 seluas 800 m2 (meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.07.18.19.04084, terdaftar atas nama Perseroan Terbatas (PT) Bakti Amartha dan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.22.141.003.033.0004.0 dengan batas-batas sebagai berikut: ----------

- Sebelah Utara : Jalan ----------
- Sebelah Timur : 04083 ----------
-
- Sebelah Selatan : Jalan ----------

- Sebelah Barat : 04086 ----------
-
- berdasarkan alat-alat bukti berupa: ----------
-
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Karangsari, tercatat atas nama **SURATINAH** penerbitan sertifikat tanggal 24/08/2000, seluas 800 m2 (delapan ratus meter persegi); yang terletak di: ----------
-
- Provinsi : Jawa Tengah ; ----------
- Kota : Semarang ; ----------
-
- Kecamatan : Semarang Selatan; ----------
- Kelurahan : Mugasari ; ----------
- Jual beli ini meliputi pula :----------
- atas sebidang untuk perumahan.----------

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "**Obyek Jual Beli**".----------

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 100.000.000, (duaratus enampuluh juta Rupiah),----------
-
b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penermaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi),----------

- Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : ----------

----------**Pasal 1**----------

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. ----------

---------- **Pasal 2**----------

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. ----------

----------**Pasal 3** ----------

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini

kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.----------

----------**Pasal 4**----------

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. ----------

----------**Pasal 5** ----------

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2018 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2019 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. ----------

----------**Pasal 6**----------

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.----------

----------**Pasal 7** ----------

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Rembang di Jawa Tengah. ----------

----------**Pasal 8**----------

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.----------

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan----------

1. Nyonya **NUNUNG IDAYANTI**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Rembang Perumahan Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004,- Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Kaliori, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., ----------

----

2. Tuan **BUDI KRISTIONO**, lahir di Semarang, pada tanggal 24 Maret 1979, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Rembang, Jalan Sriwidodo Utara, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Wates, Kecamatan kaliori, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374122403790001,----------

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. ------

Pihak Pertama	Pihak Kedua
Ny. SURATINAH	Tn. Saleh
Persetujuan Suami	
Tn.Harun	
Saksi	Saksi
NUNUNG IDAYANTI	BUDI KRISTIONO

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ANDY BHARATA YUDHA DWI SAPUTRA,S.H.,M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan penjelasan atas hasil penelitian dan analisis sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat dirumuskan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memalsukan akta autentik dapat dipertanggungjawabkan dalam tiga aspek hukum, yaitu perdata, pidana, dan administratif. Dalam aspek perdata, PPAT dapat dimintakan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat pemalsuan akta autentik tersebut, karena tindakan tersebut merugikan pihak yang terlibat dalam transaksi. Dari sisi pidana, pemalsuan akta autentik oleh PPAT dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), seperti pasal yang mengatur pemalsuan surat dan keterangan palsu. Selain itu, dalam aspek administratif, PPAT yang melakukan pemalsuan dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian secara permanen, tergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan. Semua ini menegaskan pentingnya pertanggungjawaban hukum atas perbuatan yang merugikan orang lain, sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku dan nilai-nilai moral yang terkandung dalam ajaran agama dan etika profesional.
2. Akta yang mengandung keterangan palsu dapat menimbulkan sengketa yang dapat diajukan ke pengadilan, dan pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam Putusan Mahkamah Agung

(Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg), akta jual beli tanah dibatalkan karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memalsukan tanda tangan pihak yang terlibat. Pembatalan perjanjian dapat diajukan ke pengadilan jika terdapat kekhilafan, paksaan, atau penipuan, dengan syarat bahwa pihak yang dirugikan dapat membuktikan adanya cacat hukum pada perjanjian tersebut. Beberapa faktor yang menyebabkan pembatalan perjanjian jual beli tanah antara lain tidak terpenuhinya syarat formal, syarat sah perjanjian, atau syarat batal pada perjanjian bersyarat. Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung, faktor-faktor lain yang menyebabkan pembatalan perjanjian jual beli tanah termasuk tidak terpenuhinya kesepakatan atau syarat objektif sahnya perjanjian, penggunaan surat kuasa mutlak, atau jual beli harta bersama.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah Sebagai Pemangku Kebijakan

   Diharapkan pemerintah memperkuat sistem pengawasan terhadap kinerja PPAT melalui inspeksi berkala dan pembinaan berkelanjutan. Langkah ini penting guna memastikan setiap akta yang dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku dan terhindar dari cacat hukum.

2. Bagi Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pembina dan Pengawas PPAT

   Diharapkan Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan meningkatkan pengawasan terhadap akta PPAT melalui audit rutin dan verifikasi langsung transaksi yang dilaporkan, guna meminimalkan potensi pemalsuan dan kesalahan administratif.

3. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Diharapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih teliti dalam memverifikasi identitas dan keaslian dokumen para pihak guna mencegah terjadinya pemalsuan dalam pembuatan akta.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Bandung:Citra Aditya Bakti

Abdul Wahhab Khallaf, 2003, *Ilmu Ushul Fiqh, Penerjemah: Moh. Zuhri Dan Ahmad Qarib*, Jakarta:Pustaka Amam.

Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta:Sinar Grafika.

Ashofa Burhan, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:Rineka Cipta.

Barda Nawawi, 2012, *Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut*, Semarang:Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Hasbullah F. Sjawie, 2015, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi pada tindak pidana korupsi*, Jakarta:PT Balebat Dedikasi Prima.

Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Hermin, 2024, Regulasi Penandatanganan Secara Elektronik Terhadap Akta Autentik, Ponorogo:Uwais Inspirasi Indonesia.

Hilman Hadikusuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung:Xitra Aditya Bakti.

I Dewa Gede Atmadja, Nyoman Putu Budiarta, 2018, *Teori-Teori Hukum*, Malang:Setara Press.

I Ketut Oka Setiawan, 2021, *Hukum Perikatan*, Jakarta:Sinar Grafika.

I Made Hendra Kusuma, 2019, *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, Bandung:P.T. Alumni.

Imam Syafi'i. 2012, *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i, Penerjemah Beni Hamzah Dan Shalihin*, Jakarta:Pustaka Azzam.

J.Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya:LaksBang Justitia.

J. Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Surabaya:Laksbang Justitia.

Jimly Asshddiqie, M.Ali Safaat, et.al, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta :Sekretariat Jenderal Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.

Johnny Ibrahim, 2005, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang:Bayumedia.

Komisi Yudisial, *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, 2010, Jakarta:Komisi Yudisial Republik Indonesia.

Lukman Santoso AZ dan Yahyanto, 2016, *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang:Setara Pes.

Muhammad Fuad Abdul Baqi, 2017, *Sahih Bukhari Muslim, terj. Muhammad Hasan Bin Usman*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.

Mulyoto, 2010, *Kesalahan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perubahan dasar* Yogyakarta:Cikrawala Media

Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta:Kencana Prenada Group.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta:Kencana Prenada Media Group.

Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta:UII Press

Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak (Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta:Sinar Grafika.

Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Thohari, Et.Al, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Solo:Pustaka Iltizam.

Siti Choiriyah, 2009, *Mu'amalah Jual Beli Dan Selain Jual Beli*, Surakarta:Stain Surakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta:Liberty.

Sufirman Rahman, Ilham Abbas, 2023, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah*, Aceh:Sefa Media Utama.

Suteki.Galang Taufani, et.al, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok:Rajawali Press.

Sudarto, 2013, *Hukum Pidana I*, Semarang:Yayasan Sudarto Fakultas Hukum Undip.

Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Malang:Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.

Taufan Fajar Riyanto, 2023, Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum ke-PPAT-an, Semarang :Samudera Biru.

Tuti Harwati, 2015, *Peradilan di Indonesia*, Mataram:Sanabil Puri Bunga Amanah.

Y.Sari Murti Widiyastuti, 2020, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*, Yogyakarta:Cahaya Atma Pustaka.

Yapiter Marpi, 2020, *Ilmu Hukum Suatu Pengantar*, Tasikmalaya:PT. Zona Media Mandiri.

Jurnal dan Penelittian

Fredrik Mayore Saranaung,2017.Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun1999, *Jurnal Lex Crimen*.Vol.4

Indah Puspitaarum, Siti Malikhatun Badriyah.2023.Kekuatan Surat Kuasa Jual Pada Pembelian Tanah Yang Tidak Dibalik Nama Untuk Developer Perumahan.*Notarius*.Vol 13,

Kholida, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, Amil Keramat, 2024, Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta, *Semesta Aksara*, Yogyakarta,

Meisya Adista. 2024.Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli.*Unesa Law Review*.Vol. 6.Hal 8016. Url: Https://Review-Unes.Com/Index.Php/Law/Article/View/1704 Pada 14 Agustus 2024

Niken Ariska Handayani, Aminah, 2023, *Tanggung Jawab Notaris Terkait Adanya* Keterangan *Palsu Di Dalam Akta Yang Dibuatnya*, Humani, Vol.13, No.1,

Paulus Meldif Dika Pratama.2017.Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris. *Jurnal Akta*.Vol.4

Said Ilham Putra Phoenna.2020. Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah. *Skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry*. Banda Aceh.

Sudjatmiko Adji Kurniawan, Suhariningsih., 2013.Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak.Universitas Brawijaya.Malang. Url:https://media.neliti.com/media/publications/35035-ID-tanggung-jawab-pejabat-pembuat-akta-tanah-terhadap-pembuatan-akta-jual-beli-berd.pdf diakses pada 27 September 2024,

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia,

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg.

Putusan Mahakamh Agung nomor 1209 K/Pid/2022,

Website

Habib Adjie, Menilai Pembuktian Akta Notaris diakses melalui http;//habibadjie.dosen narotama.ac.id/files/2013/07 /Menilai-Pembuktin akta Notaris.pdf pada 7 April 2025

Hukum Online, perbedaan Posita dan Petitum dalam gugatan diakses melalui https://www.hukumonline.com/berita/a/perbedaan-posita-dan-petitum-dalam-isi-gugatan-lt62ea9b18364e4/ pada 7 April 2025

Kementerian Keuangan direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Aktai Risailaih Leilaing seibaigaii Aktai Oteintik diaikseis meilailui https://www.djkn.keimeinkeiu.go.id/airtikeil/baicai/14819/Aktai-Risailaih-Leilaing-seibaigaii-Aktai-Oteintik.html#:~:teixt=Syairait%2Dsyairait%20seibaigaii%20Aktai%20aidailaih:%20*%20Surait%20hairus,*%20Surait%20itu%20dipeiruntukkain%20seibaigaii%20ailait%20bukti. Paidai 1 Januari 2025

Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-Qur`an Surat An-Nisa ayat 29, diakses melalui https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/4?from=29&to=29 pada 7 April 2025

Pengadilan Negeri Semarang. Tugas Pokok Pengadilan Negeri diakses melalui https://pn-semarangkota.go.id/web/wilayah-kerja/#:~:text=Tugas%20pokok%20Pengadilan%20Negeri%20Semarang,Perkara%20dan%20Administrasi%20Umum%20lainnya pada 7 April 2025