TESIS

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI YANG DIDASARKAN ATAS TANDA TANGAN PALSU

Ditulis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

NAMA : KELEN

NPM : 01656230063

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PELITA HARAPAN
JAKARTA

2025

UNIVERSITAS PELITA HARAPAN

FAKULTAS HUKUM

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya, mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Pendidikan Tinggi Magister pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan,

Nama : KELEN

Nomor Pokok Mahasiswa : 01656230063

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang saya buat dengan judul **"PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI YANG DIDASARKAN ATAS TANDA TANGAN PALSU "** adalah :

1) Dibuat dan diselesaikan sendiri, dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan dan buku-buku serta jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya;
2) Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar magister atau gelar lainnya di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dalam referensi dengan cara yang semestinya; dan
3) Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang telah dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini batal.

Jakarta, 21 Mei 2025

Yang membuat pernyataan,

(KELEN)

UNIVERSITAS PELITA HARAPAN

FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada Senin, 23 Juni 2025 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, atas nama:

Nama : Kelen
Nomor Pokok Mahasiswa : 01656230063
Program Studi : Kenotariatan

termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul "**PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI YANG DIDASARKAN ATAS TANDA TANGAN PALSU**" oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda tangan
1. Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M.	Ketua	
2. Dr. Unita Christina Winata, S.H., M.Kn.	Anggota	
3. Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum.	Anggota	

UNIVERSITAS PELITA HARAPAN

FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI YANG DIDASARKAN ATAS TANDA TANGAN PALSU

Oleh :

Nama	: Kelen
Nomor Pokok Mahasiswa	: 01656230063
Program Studi	: Kenotariatan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Jakarta.

Jakarta, 21 Mei 2025

Menyetujui,

Dosen Pembimbing

(Dr. Unita Christina Winata, S.H., M.Kn.)

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

(Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M.)

Dekan Fakultas Hukum

(Assoc. Prof. Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H.)

ABSTRAK

Kelen (01656230063)

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI YANG DIDASARKAN ATAS TANDA TANGAN PALSU

(xii + 111 halaman)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran krusial dalam menjamin legalitas dan kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah melalui pembuatan akta otentik. Namun, dalam praktiknya sering kali ditemukan bahwa akta jual beli disusun berdasarkan keterangan palsu, seperti pemalsuan tanda tangan atau identitas, yang berujung pada sengketa hukum dan pembatalan akta oleh pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta yang didasarkan pada tanda tangan palsu serta akibat hukum yang ditimbulkan dari akta tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif dengan studi terhadap putusan pengadilan, terutama Putusan Mahkamah Agung Nomor 1146 K/Pdt/2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, bahkan pidana apabila terbukti lalai atau terlibat aktif dalam pembuatan akta yang mengandung tanda tangan palsu. Penelitian ini merekomendasikan penguatan sistem verifikasi data, peningkatan integritas profesi PPAT, serta reformasi regulasi guna mencegah penyalahgunaan wewenang. Dengan demikian, kehadiran PPAT sebagai pelindung kepastian hukum dapat benar-benar terwujud dalam praktik pertanahan di Indonesia.

Kata Kunci: PPAT, akta jual beli, tanda tangan palsu, pertanggungjawaban hukum, kepastian hukum.

ABSTRACT

Kelen (01656230063)

THE LIABILITY OF LAND DEED OFFICIAL (PPAT) IN DRAWING UP SALE AND PURCHASE DEEDS BASED ON FORGED SIGNATURES

(xii + 111 pages)

Land Deed Officials play a critical role in ensuring the legality and legal certainty of land sale and purchase transactions through the issuance of authentic deeds. However, in practice, cases have emerged where such deeds are based on false information, including forged signatures or identities. These issues often result in legal disputes and annulment of the deeds by the courts. This study aims to analyze the legal liability of Land Deed Officials in drafting deeds based on forged information, as well as the legal consequences arising from such deeds. Using a normative approach and a case study of the Supreme Court Decision No. 1146 K/Pdt/2020, the research reveals that Land Deed Officials can be held legally accountable—civilly, administratively, and even criminally—if proven negligent or complicit in issuing deeds containing false statements. The findings underline the urgent need to strengthen identity verification systems, enforce professional ethics, and improve regulatory oversight to prevent abuse of authority. Ultimately, these efforts are essential to uphold the role of Land Deed Officials in maintaining legal certainty and protecting good-faith parties in land transactions.

Keywords: Land Deed Official, sale and purchase deed, forged signature, legal liability, legal certainty.

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang sebesar-besarnya Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena hanya dengan kasih dan karuniaNya Penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah dengan judul "PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI YANG DIDASARKAN ATAS TANDA TANGAN PALSU" Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Penulis sadar tanpa bimbingan, dukungan, dan doa dari para pihak, tesis ini tidak akan selesai secara tepat waktu. Maka dari itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan tesis ini, yaitu kepada:

1) Assoc. Prof. Dr. Velliana Tanaya S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2) Prof. Dr. Agus Budianto, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3) Dr. Susi Susantijo, S.H., L.LM. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan
4) Dr Unita Christina Winata, S.H.,M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah sabar dalam membimbing dan menyisakan waktu beliau untuk membantu dan memeriksa satu per satu skripsi Penulis, serta memberikan nasihat-nasihat

dan pendapat terhadap thesis yang tidak akan Penulis lupakan.

5) Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan edukasi dan pengetahuan yang mendalam kepada Penulis tentang hukum dalam teori maupun praktek disaat proses pembelajaran di kelas.

6) Seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah membantu Penulis ketika Penulis masih belajar di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

7) Yang tercinta Papi, Mami, Koko, dan Meimei serta keluarga besar yang selalu berdoa, memberi semangat, dan mendukung Penulis dalam proses penulisan tugas akhir serta yang menjadikan Penulis menjadi pribadi yang lebih baik.

8) William Widjaja, Pacar tersayang Penulis yang selalu, mendukung, menyemangati, dan menemani Penulis disaat senang maupun susah.

9) Felicia Kusnadi, Allinie Anjani, Ranti Alifia, Sintya Rebeka dan Prisillia Permata Putri, teman teman terdekat selama masa perkuliahan Magister Kenotariatan yang selalu mendukung, mendengarkan, membantu, dan memberikan kepercayaan diri kepada Penulis dalam proses pembelajaran serta perjalanan hidup Penulis selama menempuh studi di Universitas Pelita Harapan.

10) Kelzi Leslie dan Tricia Eleora, teman-teman terdekat Penulis yang selalu menghibur, membantu, mendukung, menemani, menggila bersama dan tidak pernah meninggalkan Penulis disaat senang maupun susah serta teman-teman

lain yang tidak bisa Penulis sebutkan satu per satu namanya.

11) Semua orang yang tidak dapat disebutkan satu per satu oleh Penulis yang telah membantu dalam penulisan tesis ini.

Penulis menyadari tesis ini masih jauh dari sempurna baik dalam penulisan maupun penyajian. Kesempurnaan hanya dimiliki oleh Sang Pencipta. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya Penulis dan pembaca pada umumya, terutama dalam perkembangan hukum di Indonesia.

Jakarta, 21 Mei 2025

Penulis

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR ..... **ii**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR ..... **iii**

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR ..... **iv**

ABSTRAK ..... **v**

ABSTRACT ..... **vi**

KATA PENGANTAR ..... **vii**

DAFTAR ISI ..... **x**

BAB I PENDAHULUAN **1**

1.1 Latar Belakang Masalah 1

1.2 Rumusan Masalah 10

1.3 Tujuan Penelitian 10

1.4 Manfaat Penelitian 11

1.4.1 Manfaat Teoritis 11

1.4.2 Manfaat Praktis 11

1.5Sistimatika Penulisan 12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **14**

2.1 Tinjauan Teori 14

2.1.1 Teori Kepastian Hukum..... 14

2.1.2 Teori Pembuktian.....26

2.2 Tinjauan Konseptual 30

2.2.1 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah 30

2.2.2 Akta Jual Beli..... 35

2.2.3 Tanda Tangan Palsu.....39

BAB III METODE PENELITIAN 57

3.1 Jenis Penelitian 57

3.2 Jenis Data 58

3.3 Cara Perolehan Data 59

3.4 Jenis Pendekatan 59

3.5 Analisis Data.....61

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....62

4.1. Hasil Penelitian Tentang Akta Jual Beli Yang Didasarkan Atas Tanda Tangan Palsu.....62

4.1.1 Kronologi Kasus.....62

4.1.2 Putusan Nomor 640/PDT/2018/PT.DKI.....66

4.1.2.1 Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Tinggi.....66

4.1.2.2 Amar Putusan.....69

4.1.3 Putusan Nomor 1146k/Pdt/2020 (Putusan Kasasi / Putusan MA).....70

4.1.3.1 Pertimbangan Hukum Hakim Kasasi.....70

4.1.3.2 Amar Putusan.....72

4.2. Pertanggungjawaban PPAT dalam Membuat AJB yang Didasarkan atas Tanda Tangan Palsu Terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 1146k/Pdt/2020.....73

4.3. Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh PPAT Berdasarkan Keterangan Palsu.....119

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....124

5.1 Kesimpulan.....124

5.2 Saran.....128

DAFTAR PUSTAKA.....130

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") pada dasarnya merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan secara tegas oleh peraturan perundang-undangan untuk menyusun dan menerbitkan akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah atas perbuatan hukum tertentu dalam ranah pertanahan, khususnya dalam hal peralihan hak seperti transaksi jual beli. Dalam kerangka hukum pertanahan nasional, keberadaan akta yang dibuat oleh PPAT bukan hanya menjadi syarat administratif semata, melainkan juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijs) dan menjadi dasar hukum utama dalam proses balik nama hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, akta yang diterbitkan oleh PPAT seyogianya mencerminkan kebenaran, baik dari sisi formil—yakni terkait dengan tata cara dan prosedur penyusunan akta—maupun dari sisi materiil—yakni isi atau substansi keterangan yang dituangkan dalam akta tersebut.

Namun demikian, dalam kenyataan praktik di lapangan, tidak jarang ditemukan penyimpangan yang terjadi dalam proses pembuatan akta tersebut. Beberapa kasus menunjukkan bahwa akta PPAT kerap disusun berdasarkan informasi yang tidak valid, seperti penggunaan identitas palsu, ketidakjelasan status hukum tanah, hingga pernyataan sepihak yang tidak

didukung oleh verifikasi dan pembuktian yang layak. Praktik-praktik semacam ini menciptakan kerentanan dalam sistem administrasi pertanahan, membuka ruang bagi terjadinya sengketa, serta menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan pihak-pihak yang bertindak dengan itikad baik. Selain itu, kondisi tersebut juga berdampak lebih luas pada menurunnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap integritas sistem pertanahan nasional.

Situasi ini mencerminkan adanya jurang yang cukup lebar antara kaidah hukum yang ideal (*das sollen*) dan kondisi faktual yang terjadi dalam praktik (das sein). Ketidaksesuaian ini umumnya disebabkan oleh sejumlah faktor, antara lain lemahnya mekanisme verifikasi data oleh PPAT, terbatasnya akses terhadap sistem informasi kepemilikan tanah yang akurat dan terintegrasi, serta adanya tekanan atau pengaruh eksternal yang dapat mengganggu independensi dan profesionalitas PPAT dalam menjalankan tugasnya. Oleh karena itu, upaya untuk memperkuat posisi dan fungsi PPAT tidak hanya memerlukan reformasi regulasi, tetapi juga penguatan sistem pendukung dan pengawasan yang menyeluruh guna memastikan bahwa akta yang dibuat benar-benar mencerminkan legalitas dan kepastian hukum sebagaimana yang dicita-citakan dalam sistem hukum nasional.

Dalam praktik peradilan, sejumlah putusan telah menjadi preseden penting yang menunjukkan bagaimana hukum merespons pembuatan akta yang secara formil maupun materiil mengandung cacat. Yurisprudensi telah memberikan pijakan konkret mengenai konsekuensi hukum yang dapat

timbul apabila akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ternyata disusun berdasarkan informasi yang tidak benar atau menyesatkan. Salah satu contoh nyata dapat ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1146 K/Pdt/2020, di mana majelis hakim secara tegas membatalkan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT karena diketahui bahwa akta tersebut didasarkan pada tanda tangan palsu. Putusan ini menegaskan bahwa akta otentik yang tidak memenuhi prinsip kebenaran substansial dapat kehilangan kekuatan pembuktiannya, bahkan bisa dianggap tidak sah sebagai alat bukti hukum.

Lebih jauh, berbagai kasus yang terjadi di wilayah Bandung maupun Jakarta juga menggarisbawahi pentingnya akuntabilitas PPAT dalam menjalankan tugasnya. Dalam sejumlah perkara, ditemukan bahwa kelalaian atau keterlibatan aktif PPAT dalam proses pembuatan akta yang bermasalah—baik karena verifikasi yang tidak cermat, ketidakpedulian terhadap legalitas objek transaksi, maupun adanya indikasi kolusi—dapat berujung pada pertanggungjawaban hukum yang tidak ringan. PPAT dalam posisi seperti itu dapat dimintai pertanggungjawaban tidak hanya secara perdata oleh pihak yang dirugikan, tetapi juga dapat dikenai sanksi administratif dari instansi pembina, serta bahkan diproses secara pidana apabila terbukti ada unsur kesengajaan atau perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain.

Dalam ranah kenotariatan pertanahan, akta jual beli tanah memiliki posisi yang sangat sentral sebagai instrumen hukum yang tidak hanya

bersifat otentik, tetapi juga menjadi dasar hukum utama dalam proses peralihan hak atas tanah. Sebagai pejabat umum yang diangkat melalui mandat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memikul tanggung jawab yang tidak ringan. Setiap akta yang ia buat harus mencerminkan keabsahan hukum baik dari segi formalitas—seperti prosedur dan bentuk akta—maupun dari sisi substansi, yakni kebenaran materiil atas transaksi yang dilakukan oleh para pihak. Kewenangan yang melekat pada jabatan PPAT tidak berdiri sendiri, melainkan harus dijalankan seiring dengan kewajiban untuk menjunjung tinggi asas kehati-hatian, profesionalitas, serta integritas dalam pelaksanaan tugas-tugas kenotariatannya.

Meski demikian, realitas di lapangan menunjukkan bahwa idealisme hukum tersebut tidak selalu tercermin dalam praktik. Tidak jarang timbul persoalan hukum sebagai akibat dari akta jual beli yang dibuat berdasarkan informasi yang keliru atau bahkan palsu. Keterangan palsu ini bisa muncul dalam berbagai bentuk, mulai dari pemalsuan identitas pihak yang bertransaksi, penyembunyian status hukum tanah yang ternyata masih dalam sengketa, pemalsuan tanda tangan, hingga rekayasa formalitas dari suatu perbuatan hukum yang pada kenyataannya tidak pernah terjadi. Dalam kondisi seperti ini, apabila PPAT tidak melaksanakan kewajiban verifikasi dengan seksama terhadap keaslian dokumen dan legalitas para pihak yang terlibat, maka akta yang dibuatnya tidak hanya kehilangan kekuatan otentiknya, tetapi juga berpotensi digunakan sebagai instrumen

penyimpangan yang merugikan pihak lain, khususnya mereka yang beritikad baik.

Akibat lebih lanjut dari kelalaian tersebut adalah timbulnya kerugian baik secara material maupun imaterial terhadap pihak yang telah mempercayai keabsahan akta, bahkan dapat menyebabkan akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan akta oleh lembaga peradilan, dalam banyak putusan yurisprudensi, umumnya terjadi ketika terbukti bahwa terdapat cacat dalam substansi pembuatan akta yang bersumber dari informasi palsu yang tidak diverifikasi secara layak oleh PPAT. Keadaan ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum dalam transaksi pertanahan, tetapi juga membuka ruang bagi pertanggungjawaban hukum terhadap PPAT, baik secara perdata, administratif, maupun dalam beberapa kasus, pidana.

Secara teoritis dalam kajian ilmu hukum, dikenal dikotomi antara das sein dan das sollen sebagai dua pendekatan konseptual yang menggambarkan hubungan antara kenyataan dan norma. Das sein menggambarkan realitas yang terjadi dalam praktik, sedangkan das sollen merujuk pada norma hukum atau bagaimana seharusnya hukum dijalankan. Dalam konteks kewenangan dan tanggung jawab PPAT, dikotomi ini menjadi penting untuk menjelaskan ketimpangan antara idealisme hukum dan kenyataan di lapangan, khususnya terkait keabsahan akta jual beli tanah.

Realitas yang tergambar dalam *das sein* menunjukkan bahwa masih kerap dijumpai pembuatan akta jual beli yang tidak dilandasi oleh data yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan. Keterangan palsu yang diberikan

oleh para pihak, baik mengenai identitas, status hukum tanah, ataupun kapasitas hukum dalam melakukan transaksi, tidak jarang luput dari verifikasi menyeluruh oleh PPAT. Kelalaian ini dapat terjadi karena beberapa faktor, mulai dari kelemahan sistem verifikasi dokumen, keterbatasan akses informasi pertanahan yang akurat, hingga adanya tekanan atau pengaruh dari pihak tertentu yang berkepentingan. Akibatnya, akta yang seharusnya menjamin kepastian dan perlindungan hukum justru menjadi instrumen yang memfasilitasi perbuatan melawan hukum, yang pada akhirnya berujung pada sengketa dan pembatalan akta oleh pengadilan. Salah satu contohnya tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1146 K/Pdt/2020, di mana akta jual beli dibatalkan karena didasarkan pada informasi yang terbukti palsu.

Di sisi lain, das sollen menggambarkan bagaimana hukum idealnya menuntut PPAT untuk menjalankan tugas dan kewenangannya secara profesional, penuh tanggung jawab, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT ("PP 37/1998"), telah secara tegas mengatur kewajiban PPAT untuk memeriksa dan memastikan kebenaran materiil dari pernyataan para pihak yang dituangkan dalam akta. PPAT tidak cukup hanya mencatat pernyataan,

tetapi wajib melakukan konfirmasi, verifikasi dokumen, dan pemeriksaan aspek legalitas dari objek dan subjek hukum transaksi tersebut.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1146 K/Pdt/2020 menjadi preseden penting yang menegaskan kedudukan dan tanggung jawab hukum seorang PPAT dalam proses pembuatan akta otentik, khususnya akta jual beli tanah. Dalam perkara tersebut, Mahkamah Agung membatalkan akta jual beli yang ternyata disusun berdasarkan tanda tangn palsu, sehingga akta tersebut dinilai cacat secara hukum. Putusan ini menggarisbawahi bahwa PPAT tidak hanya bertindak sebagai pencatat atau formalitas administratif belaka, melainkan sebagai pejabat publik yang memiliki kewajiban untuk menjamin keabsahan substansi hukum dari akta yang dibuatnya. Apabila PPAT terbukti lalai, alpa, atau dengan sengaja membiarkan masuknya data atau pernyataan palsu ke dalam akta yang disusunnya, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban secara menyeluruh, baik dalam ranah administratif, perdata, maupun pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Di luar putusan tersebut, berbagai kasus serupa juga memperkuat urgensi profesionalitas dan kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya. Salah satunya adalah perkara yang terjadi di Kota Bandung pada tahun 2021, di mana seorang PPAT terlibat dalam pembuatan akta jual beli yang menggunakan identitas fiktif. Dalam perkara ini, akta tersebut kemudian dibatalkan oleh pengadilan karena dianggap tidak memenuhi syarat keabsahan formil dan materiil. PPAT yang bersangkutan dikenakan sanksi

administratif oleh instansi pembina berupa pencabutan izin praktik. Sanksi ini dijatuhkan karena pejabat tersebut dinilai tidak menjalankan kewajibannya untuk memverifikasi data secara teliti sebelum menuangkannya ke dalam akta otentik.

Lebih lanjut, dalam kasus yang terjadi di Jakarta pada tahun 2020, tanggung jawab PPAT bahkan memasuki ranah hukum pidana. Dalam perkara tersebut, seorang PPAT ditetapkan sebagai tersangka atas dugaan keterlibatannya dalam pemalsuan dokumen tanah yang merugikan berbagai pihak dengan nilai kerugian mencapai miliaran rupiah. PPAT tersebut diduga mengetahui adanya ketidaksesuaian data, namun tetap melanjutkan proses pembuatan akta. Perbuatan ini dianggap sebagai bentuk turut serta dalam tindak pidana pemalsuan dokumen sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ("KUHP"), dan membuka ruang bagi penerapan sanksi pidana terhadap pejabat publik yang menyalahgunakan wewenangnya.

Salah satu problematika mendasar dalam mencegah masuknya keterangan palsu ke dalam akta jual beli tanah adalah lemahnya sistem verifikasi yang tersedia bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya. Secara empiris, dalam banyak kasus ditemukan bahwa PPAT cenderung hanya bergantung pada dokumen yang diserahkan oleh para pihak tanpa melakukan validasi yang memadai terhadap keabsahan dan keautentikan dokumen tersebut. Praktik semacam ini kerap terjadi akibat berbagai faktor yang saling berkaitan, seperti keterbatasan waktu dalam proses transaksi,

minimnya dukungan teknologi dan akses data dari lembaga terkait, serta tekanan eksternal dari pihak-pihak yang berkepentingan agar proses jual beli segera diselesaikan meskipun terdapat indikasi cacat informasi. Keadaan ini menempatkan PPAT pada posisi yang rentan, baik terhadap potensi kelalaian administratif maupun terhadap pelanggaran hukum yang lebih serius. Oleh karena itu, sangat mendesak untuk dilakukan reformasi sistem verifikasi data kepemilikan dan identitas yang dapat diakses secara digital dan terintegrasi lintas lembaga, sehingga PPAT memiliki landasan kuat untuk bertindak secara akurat dan objektif.

Namun demikian, tantangan dalam menjaga kualitas dan integritas akta tidak hanya bersumber dari aspek teknis atau administratif, melainkan juga berkaitan erat dengan aspek etika profesi. Sebagai pejabat publik yang diangkat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, PPAT terikat oleh kode etik yang menuntutnya untuk bertindak jujur, adil, dan profesional dalam menjalankan kewenangannya. Etika profesi menggariskan bahwa seorang PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara hukum, tetapi juga secara moral terhadap dampak yang ditimbulkan oleh akta yang ia buat. Sayangnya, dalam praktik di lapangan, masih banyak ditemukan penyimpangan terhadap prinsip etika tersebut, di mana sejumlah PPAT terbukti terlibat dalam perilaku tidak patut, seperti menerima gratifikasi untuk meloloskan akta yang cacat atau menyusun akta berdasarkan dokumen yang telah diketahui palsu.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang didasarkan atas tanda tangan palsu serta implikasi hukumnya terhadap para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan rekomendasi bagi PPAT dalam meningkatkan kehati-hatian dan akurasi dalam pembuatan akta guna mencegah terjadinya penyalahgunaan hukum di masa mendatang. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam perbaikan regulasi dan sistem pengawasan bagi PPAT agar lebih profesional dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugasnya.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT dalam membuat akta jual beli untuk memberikan perlindungan kepada pihak penjual dan pihak pembeli?
2. Apa akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berdasarkan tanda tangan palsu?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli untuk memberikan perlindungan kepada pihak penjual dan pihak pembeli
2. Mengidentifikasi akibat hukum yang timbul dari akta jual beli yang dibuat dengan tanda tangan palsu.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis:

1.4.1. Secara Teoritis

a. Menambah wawasan dalam ilmu hukum agraria mengenai pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli.
b. Memberikan kontribusi bagi akademisi dalam mengembangkan kajian hukum terkait perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah.

1.4.2. Secara Praktis

a. Menjadi pedoman bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya secara lebih hati-hati dan bertanggung jawab.
b. Memberikan referensi bagi masyarakat dalam memahami hak dan kewajiban dalam transaksi jual beli tanah.

c. Membantu pembuat kebijakan dalam merancang regulasi yang lebih efektif untuk mencegah penyalahgunaan wewenang oleh PPAT.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai peran dan tanggung jawab PPAT serta solusi dalam mencegah terjadinya praktik penggunaan tanda tangan palsu dalam pembuatan akta jual beli tanah.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini merupakan susunan dari tesis secara sistematis sehingga dapat dengan jelas dan mudah diketahui hubungan antara bab yang satu dengan bab yang lain. Dalam sistematika penulisan tesis ini, Penulis membagi penulisannya menjadi 5 (lima) bab yang terdiri dari:

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini membahas mengenai tinjauan pustaka yang digunakan dalam penulisan tesis ini, diantaranya adalah teori pertanggungjawaban, teori pembuktian, PPAT, AJB, dan tanda tangan palsu.

BAB III: METODE PENELITIAN

Dalam bab ini membahas tentang jenis penelitian, jenis data, cara

perolehan data, pendekatandan analisis data.

BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis menguraikan secara mendalam tentang jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan tesis ini diantaranya adalah pertanggungjawaban PPAT dalam membuat Akta Jual Beli yang didasarkan atas tanda tangan palsu palsu terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 1146K/Pdt/2020 dan akibat yang muncul.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan serta saran yang diperoleh dari hasil penelitian tesis ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Teori Kepastian Hukum

Kesulitan yang sering timbul dalam memahami hukum adalah memandangnya menurut cara yang ditetapkan oleh undang-undang, yaitu menetapkan hubungan antara sebab-sebab dengan sebab-sebab lain, antara sesuatu dengan hal-hal yang disebabkan olehnya. Alam berasumsi atau alam berpikir atas hukum merupakan cara berpikir yang unik dengan ciri-ciri yang tidak terdapat pada cara berpikir lainnya.[1] Secara etimologis, kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal- formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada

[1] H.R.Otje Salman S, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, (Bandung: PT Reflika Aditama, 2016), hal.37.

ketertiban.[2]

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah "kepastian" diartikan sebagai keadaan yang jelas, pasti, dan tetap. Dalam konteks hukum, konsep kepastian hukum memiliki makna yang lebih substansial. Menurut Nudirman Munir, kepastian hukum merupakan suatu kondisi di mana terdapat aturan hukum tertulis yang bersifat umum, sehingga setiap individu memiliki pedoman yang jelas mengenai perbuatan apa yang diperbolehkan dan yang dilarang oleh hukum.[3] Lebih jauh, kepastian hukum juga memberikan jaminan perlindungan bagi individu dari potensi kesewenang-wenangan pihak berwenang atau pemerintah. Dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum tersebut, masyarakat dapat mengetahui secara pasti hak dan kewajiban mereka, serta memahami batas-batas tindakan yang dapat dikenakan oleh negara terhadap individu. Oleh karena itu, kepastian hukum menjadi elemen fundamental dalam menciptakan ketertiban dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Dalam pandangan filsuf hukum Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari sistem hukum dan bahkan diposisikan sejajar dengan nilai-nilai fundamental lainnya seperti keadilan dan kemanfaatan. Menurutnya, hukum kehilangan

---

[2] Moh. Mahfud MD, "Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik", Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

[3] Nudirman Munir, *Pengantar Hukum Siber Indonesia: Edisi Ketiga*, (Depok: RajaGrafindo Persada), hal. 264.

maknanya apabila tidak menjamin kepastian, sebab tanpa kepastian hukum tidak dapat menjalankan fungsinya sebagai pedoman normatif dalam mengatur perilaku individu dalam masyarakat. Hukum yang tidak pasti tidak hanya membuka ruang bagi kekacauan sosial, tetapi juga menciptakan ketidakadilan karena perlakuan hukum dapat menjadi sewenang-wenang dan tidak dapat diprediksi. Pemikiran ini sejalan dengan pandangan Mahfud MD sebagaimana dikutip oleh Nudirman Munir menegaskan bahwa kepastian hukum memberikan kerangka yang jelas bagi individu untuk mengetahui mana perbuatan yang diperbolehkan dan mana yang dilarang oleh negara.[4] Selain itu, kepastian hukum juga merupakan bentuk perlindungan terhadap potensi kesewenang-wenangan negara, karena dengan adanya norma-norma hukum yang bersifat umum dan tertulis, individu dapat memahami secara konkret batas kewenangan yang dimiliki oleh negara dalam memperlakukan warganya.

Konsep kepastian hukum dalam tradisi pemikiran hukum banyak dipengaruhi oleh pendekatan yuridis-dogmatik yang berakar pada aliran positivisme. Aliran ini memandang hukum sebagai suatu sistem norma yang berdiri sendiri, otonom, dan terpisah dari nilai-nilai moral maupun pertimbangan sosiologis. Aliran ini memandang hukum sebagai sekumpulan norma atau aturan tertulis yang harus dipatuhi secara ketat tanpa mempertimbangkan aspek keadilan

[4] *Ibid.*, hal. 264.

substantif atau kemanfaatan sosial. Bagi para penganut positivisme hukum, tujuan utama hukum adalah menciptakan kepastian hukum yang stabil dan dapat diprediksi, sehingga hukum berfungsi sebagai pedoman yang jelas bagi perilaku masyarakat. Asas kepastian hukum dapat dikatakan merupakan anak kandung dari penalaran positivisme terhadap hukum. Positvisme hukum seperti yang sebelumnya telah dijelaskan berusaha menciptakan suatu hukum yang objektif ataupun tertulis yang dibuat oleh negara untuk menciptakan keteraturan bagi masyarakatnya. Dengan hukum yang demikian maka akan menciptakan apa yang dikatakan sebagai asas kepastian hukum, dimana masyarakat tempat hukum berada terjamin secara pasti bahwa terdapat hukum yang mengaturnya tentang apa yang harus dilakukan dan tidak harus dilakukan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa positivisme hukum ini mensarikan nilainya untuk menciptakan suatu hukum yang jelas ke dalam asas kepastian hukum.[5]

Dalam konteks ini, kaum legalis melihat kepastian hukum sebagai hasil dari kebijakan legislatif yang harus dijalankan dengan ketaatan penuh, meskipun seringkali hal tersebut diibaratkan dengan menggunakan "kacamata kuda" yang sempit—artinya fokus yang sangat terbatas hanya pada penerapan aturan secara literal tanpa

[5] Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Jurnal Crepido*, Volume 01, Nomor 01, Juli 2019, hal. 13-22..

menghiraukan konteks sosial atau nilai keadilan.[6] Pendekatan ini menekankan bahwa selama aturan hukum diterapkan secara konsisten dan tanpa penyimpangan, maka kepastian hukum sudah tercapai. Namun, pandangan legalisme ini mendapat kritik karena mengabaikan kemungkinan adanya ketidakadilan atau ketidaksesuaian antara hukum positif dengan kebutuhan masyarakat. Bahkan jika penerapan hukum menimbulkan ketidakadilan atau tidak memberikan manfaat yang luas bagi masyarakat, menurut penganut aliran ini hal tersebut tidak menjadi masalah selama kepastian hukum tetap terjaga. Dengan kata lain, kepastian hukum dianggap sebagai nilai tunggal yang harus dijaga, meskipun mengorbankan aspek keadilan atau kemanfaatan hukum bagi masyarakat.

Pendekatan sempit ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam aliran positivis dogmatis lebih menitikberatkan pada aspek formalitas dan kestabilan aturan hukum, sehingga seringkali dianggap kurang responsif terhadap dinamika sosial dan kebutuhan keadilan substantif yang berkembang di masyarakat. Oleh karena itu, dalam praktiknya, konsep kepastian hukum menurut positivisme dogmatis perlu dipadukan dengan pendekatan lain yang mampu menjembatani antara kepastian aturan dengan keadilan dan

---

[6] Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2002), hal. 284

kemanfaatan hukum secara lebih holistik.[7] Artinya, hukum harus dapat ditegakkan dengan jelas, dapat diprediksi penerapannya, serta memberikan jaminan perlakuan yang sama bagi setiap individu di hadapan aturan. Kepastian hukum di sini dimaknai sebagai kondisi di mana norma-norma hukum disusun secara rasional, logis, dan konsisten, serta diterapkan tanpa penyimpangan subjektif.

Berkaca dari uraian di atas maka kepastian hukum merupakan suatu konsep yang mengandung makna sebagai seperangkat norma hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang bersifat umum dan berfungsi sebagai pedoman utama dalam mengatur interaksi sosial antar anggota masyarakat. Pandangan ini sejalan dengan Roscoe Pound yang mengemukakan bahwa hukum adalah alat rekayasa sosial (*a tool of social engineering*), yang bertujuan mengarahkan serta membatasi perilaku individu agar interaksi sosial dapat berlangsung secara tertib dan terkontrol. Norma-norma hukum tersebut disusun secara jelas dan tegas untuk memberikan panduan yang pasti terhadap tindakan-tindakan yang dilakukan oleh masyarakat, sehingga tercipta kejelasan dalam konteks hukum yang berlaku. Oleh sebab itu, kepastian hukum menuntut aturan yang dirumuskan dengan ketegasan dan keabsahan hukum, serta bersifat rasional agar tidak menimbulkan keraguan ataupun tafsiran ganda.

Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum terkemuka dari Jerman,

---

[7] Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian dan Sosiologis)*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Kencana, 2015), hal. 82-83

mengemukakan bahwa kepastian hukum memiliki beberapa aspek penting yang saling berkaitan dan membentuk fondasi dari sistem hukum yang dapat diandalkan.[8] Menurut Radbruch, kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila hukum itu sendiri bersifat positif, yaitu berupa norma-norma yang ditetapkan secara resmi oleh otoritas yang berwenang, seperti peraturan perundang-undangan. Hukum tidak cukup hanya menjadi ideal atau gagasan abstrak semata, tetapi harus diformalkan dan berlaku secara umum agar bisa menjadi acuan perilaku dalam masyarakat. Dalam hal ini, hukum harus didasarkan pada fakta atau kenyataan sosial yang ada. Artinya, keberadaan dan penerapan hukum tidak boleh lepas dari konteks empiris masyarakat yang menjadi subjek hukumnya. Hukum harus menjawab kebutuhan riil dan situasi faktual agar dapat menjalankan fungsinya secara efektif.

Selain itu, Radbruch menekankan pentingnya kejelasan dalam perumusan fakta-fakta hukum. Norma hukum harus dirumuskan dengan bahasa yang tegas dan tidak ambigu, agar dapat menghindari kekeliruan serta penafsiran ganda yang berpotensi menciptakan ketidakadilan atau ketidakpastian. Rumusan yang jelas memungkinkan setiap individu memahami hak dan kewajibannya secara pasti, serta menumbuhkan rasa aman dalam berinteraksi secara hukum. Kepastian hukum juga menuntut agar hukum positif

[8] Shidarta, *Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan, dari buku Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, (Jakarta: Komisi Yudisial, 2010), hal. 3

tidak mudah diubah. Perubahan hukum yang terlalu sering atau tidak konsisten akan menciptakan kebingungan dan ketidakpastian di kalangan masyarakat. Oleh karena itu, stabilitas norma menjadi penting agar masyarakat dapat membangun ekspektasi hukum yang jelas dan dapat merencanakan tindakannya berdasarkan aturan yang tetap. Dari keseluruhan pandangan Radbruch tersebut, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum bukan hanya menyangkut keberadaan norma tertulis, tetapi juga meliputi kejelasan, konsistensi, dan keterkaitan hukum dengan realitas sosial yang mendasarinya.

Berbeda pendapat dengan Gustav Radbruch mengungkapkan pandangan tentang kepastian hukum yang menjadi salah satu dari tujuan hukum, Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa kepastian hukum sebaga suatu jaminan agar hukum dapat berjalan, artinya bahwa kepastian hukum individu memiliki hak dan telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri. Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan

hukum adalah hal yang berbeda,[9] sehingga kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya dan masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut

Sebagai salah satu pilar utama dalam sistem hukum, kepastian hukum berfungsi sebagai landasan agar setiap individu, kelompok, dan lembaga dapat menjalankan hak dan kewajibannya secara teratur dan terarah. Menurut pandangan Jan Michiel Otto, pencapaian kepastian hukum tidak hanya sebatas keberadaan peraturan tertulis, melainkan mencakup serangkaian kondisi yang harus terpenuhi secara menyeluruh agar hukum dapat berfungsi secara efektif dan dipercaya oleh seluruh elemen masyarakat.[10] Pertama, keberadaan aturan yang jelas dan transparan menjadi fondasi utama. Aturan tersebut harus dirumuskan dengan bahasa yang tegas dan mudah dipahami, serta disusun secara konsisten sehingga tidak menimbulkan ambiguitas atau tafsir ganda. Selain itu, aksesibilitas terhadap peraturan ini harus dijamin, artinya masyarakat luas harus

[9] Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 158

[10] Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, (Bandung: Refika Aditama, 2006), hal. 85.

memiliki kemampuan untuk memperoleh dan mempelajari peraturan tersebut tanpa hambatan, yang pada gilirannya meningkatkan kesadaran hukum dan kepatuhan masyarakat.

Selanjutnya, pemerintah sebagai pelaksana utama dalam penyelenggaraan negara harus menunjukkan komitmen yang tinggi dalam menegakkan aturan hukum yang ada. Ketundukan pemerintah pada peraturan ini mencerminkan kedaulatan hukum (*rule of law*) yang menjadi indikator utama dalam sebuah negara demokratis. Ketika pemerintah konsisten dalam menerapkan hukum tanpa diskriminasi atau penyimpangan, maka legitimasi hukum semakin diperkuat, dan rasa keadilan serta keamanan hukum dapat dirasakan oleh masyarakat. Di sisi lain, peran masyarakat tidak kalah penting, karena masyarakat sebagai subjek hukum harus menginternalisasi dan menyesuaikan perilakunya sesuai dengan norma yang berlaku. Hal ini menunjukkan adanya sinergi antara norma hukum dengan realitas sosial yang hidup di masyarakat, sehingga hukum tidak menjadi sekadar aturan formal, melainkan juga norma yang hidup dan dihormati.

Dalam aspek peradilan, peranan hakim menjadi krusial dalam menjaga konsistensi dan independensi dalam penegakan hukum. Hakim dituntut untuk menafsirkan dan menerapkan hukum secara objektif berdasarkan fakta dan bukti yang ada tanpa terpengaruh oleh tekanan eksternal atau kepentingan tertentu. Prinsip independensi ini

menjamin bahwa putusan pengadilan tidak hanya memenuhi aspek formal, tetapi juga mencerminkan keadilan substantif yang diharapkan oleh masyarakat. Lebih jauh lagi, putusan tersebut harus memiliki kekuatan eksekutorial yang nyata, sehingga keputusan pengadilan dapat diimplementasikan secara efektif dan dapat mengubah keadaan hukum dan sosial sesuai dengan tujuan hukum itu sendiri.

Teori kepastian hukum Jan M. Otto dapat digambarkan sebagai kepastian hukum praktis. Kepastian hukum atau kepastian hukum, dimana kepastian hukum menghendaki adanya keselarasan antara negara dengan pihak-pihak yang memahami dan mempunyai orientasi terhadap sistem hukum yang ada; Menurut Jan-Michel Otto, kepastian hukum sebenarnya bisa lebih berdimensi hukum. Namun, ini terbatas pada lima situasi yang disebutkan di atas. Jan M. Otto juga berpendapat bahwa penegakan hukum hendaknya dilakukan oleh lembaga penegak hukum yang bertugas menjamin kepastian hukum guna menjaga ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat.[11]Berdasarkan penjelasan di atas, kepastian hukum pada hakikatnya memberikan landasan mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh masyarakat, serta melindungi seluruh individu dalam masyarakat dari tindakan otoriter yang dilakukan negara. Namun yang tidak kalah pentingnya adalah nilai kepastian hukum

[11] Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 22

tidak hanya dituangkan dalam bentuk ketentuan hukum dan peraturan saja, melainkan adanya keterkaitan yang bersifat hierarkis dan substantif antara satu norma hukum dengan norma hukum lainnya. Artinya, untuk menciptakan kepastian hukum dalam pelaksanaan suatu norma hukum, maka norma hukum harus bersifat hierarkis dan muatannya sehingga menimbulkan tumpang tindih dan pertentangan antara yang umum dan yang khusus.

Menurut Nurhasan Ismail, penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan tidak hanya memerlukan keberadaan hukum positif, tetapi juga menuntut terpenuhinya syarat-syarat internal yang berkaitan erat dengan struktur norma hukum itu sendiri.[12] Dalam pandangannya, norma hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum harus disusun dengan konsep-konsep yang jelas dan tegas. Artinya, setiap norma hukum harus mengandung uraian yang spesifik mengenai perilaku tertentu yang dilarang, diperintahkan, atau diperbolehkan, yang terangkum dalam konsep-konsep yang tidak multitafsir. Ketegasan konsep ini menjadi kunci utama dalam membatasi ruang interpretasi sehingga masyarakat dapat memahami secara pasti apa yang diatur oleh hukum.

Lebih lanjut, kejelasan dalam struktur hierarki peraturan perundang-undangan juga merupakan prasyarat penting untuk

---

[12] Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi – Politik*, (Yogyakarta: HUMA dan Magister Hukum UGM, 2007), hal. 49.

menjamin efektifitas pelaksanaannya. Hierarki hukum yang jelas menentukan tingkat kekuatan hukum suatu peraturan dan berfungsi sebagai acuan dalam menilai apakah suatu norma mengikat atau tidak. Ketidakjelasan dalam hal ini dapat menimbulkan kebingungan normatif, bahkan membuka ruang konflik antarnorma yang pada akhirnya menggerus kepastian hukum itu sendiri. Di samping itu, konsistensi antar peraturan perundang-undangan menjadi aspek yang tidak kalah penting. Norma-norma hukum tidak boleh saling bertentangan, terutama jika berkaitan dengan pokok bahasan yang sama. Ketidakkonsistenan norma akan menciptakan keraguan hukum, yang pada akhirnya menghambat pelaksanaan hukum secara adil dan merata. Nurhasan Ismail juga menekankan bahwa kepastian hukum hanya dapat dicapai apabila pengaturan hukum dilakukan oleh lembaga atau pihak yang memiliki kewenangan secara sah. Oleh karena itu, legalitas formal dari suatu norma menjadi penting, karena menjamin bahwa aturan yang berlaku telah melalui proses pembentukan hukum yang sah. Undang-undang yang ditetapkan oleh lembaga berwenang bukan hanya memiliki kekuatan hukum yang mengikat, tetapi juga mencerminkan legitimasi yang dibutuhkan agar dapat diterima dan dipatuhi oleh masyarakat.

2.1.2 Teori Pembuktian

Dalam ranah hukum acara perdata, pembuktian merupakan proses yang memegang peranan sentral, karena melalui mekanisme

inilah para pihak berupaya meyakinkan hakim atas kebenaran dalil-dalil hukum yang mereka ajukan dalam persengketaan. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 163 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) serta Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang secara eksplisit menyatakan bahwa pihak yang mendalilkan suatu peristiwa atau keadaan berkewajiban untuk membuktikannya. Dalam konteks ini, pembuktian bukanlah sekadar pembenaran sepihak, melainkan proses untuk memberikan landasan yuridis kepada hakim agar dapat menilai secara objektif dan logis terhadap kebenaran yang disampaikan di persidangan.[13] Oleh karena itu, pembuktian harus dilihat sebagai sarana untuk menghadirkan kepastian hukum secara formil, yakni kebenaran yang ditentukan hanya berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan dan diperiksa dalam ruang lingkup persidangan perdata.[14] Hakim tidak diberi kewenangan untuk mencari bukti secara aktif di luar persidangan, karena asas hukum acara perdata menempatkan hakim pada posisi yang pasif dan netral, hanya menilai dan mempertimbangkan apa yang disajikan oleh para pihak.

Sistem hukum acara perdata yang menganut asas inersia atau pasivitas hakim, kedudukan hakim bersifat pasif. Artinya, hakim tidak secara aktif menggali atau mencari bukti, melainkan hanya menilai dan menakar kekuatan serta validitas alat bukti yang diajukan oleh

[13] R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cet. XII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hal. 1
[14] Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata: Teknis Menangani Perkara di Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hal. 81

para pihak dalam persidangan. Posisi ini menempatkan beban pembuktian—atau burden of proof—pada pundak pihak yang mengajukan klaim, meskipun dalam praktiknya, pengalihan beban pembuktian dapat terjadi tergantung pada kompleksitas kasus dan pertimbangan objektif dari hakim. Misalnya, dalam perkara perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, beban untuk membuktikan adanya unsur kesalahan umumnya dibebankan kepada penggugat.

Lebih jauh, hukum pembuktian dalam hukum acara perdata memiliki kedudukan istimewa karena ia berfungsi sebagai penghubung antara hukum formil dan hukum materil. Di satu sisi, secara formil, hukum pembuktian mengatur tata cara bagaimana pembuktian harus dilakukan—yakni prosedur formal yang diatur secara eksplisit dalam HIR dan RBg. Di sisi lain, secara materil, hukum pembuktian mengatur sejauh mana suatu alat bukti dapat diterima dalam persidangan dan seberapa besar kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh masing-masing jenis alat bukti. Artinya, pembuktian bukan hanya mengenai tata cara teknis menyerahkan dokumen atau menghadirkan saksi, tetapi juga menyangkut substansi: apakah bukti tersebut sah, relevan, dan memiliki bobot yang cukup untuk memengaruhi penilaian hakim.

Adapun alat bukti yang diakui secara hukum tercantum dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 284 RBg, yang mencakup surat atau

dokumen tertulis, keterangan saksi, persangkaan yang timbul baik dari undang-undang maupun hakim, pengakuan, dan sumpah. Masing-masing alat bukti ini memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda, dan keberadaannya diakui sebagai dasar dalam proses peradilan perdata. Dalam konteks ini, asas pembuktian bertujuan untuk mencapai kebenaran formil, bukan kebenaran materiil sebagaimana dalam hukum pidana. Oleh karena itu, hakim hanya akan memutus berdasarkan fakta-fakta yang dapat dibuktikan secara sah dan meyakinkan. Sementara itu, doktrin dan teori pembuktian yang berkembang memberikan warna tersendiri terhadap bagaimana bukti ditafsirkan dan diterima dalam praktik peradilan. Teori positif legalistik (*positief wettelijk*) menyatakan bahwa hakim hanya boleh menjatuhkan putusan berdasarkan bukti yang secara limitatif ditentukan oleh undang-undang. Sebaliknya, teori *conviction intime* atau keyakinan batin hakim membuka ruang bagi subjektivitas hakim sepanjang keyakinan tersebut dibentuk atas dasar akal sehat dan pengalaman. Teori *conviction raisonnée* atau keyakinan yang beralasan mencoba menjembatani dua kutub tersebut, yakni dengan menilai bukti berdasarkan kombinasi antara ketentuan hukum dan penalaran logis.

Namun dalam praktiknya, pembuktian tidak selalu berjalan mulus. Terdapat sejumlah hambatan atau faktor penyulit, terutama dalam sistem adversarial di mana kedua belah pihak aktif

menyampaikan bukti, sementara hakim tidak memiliki peran investigatif. Di sisi lain, fakta-fakta tertentu tidak perlu dibuktikan, seperti hukum positif, fakta umum yang telah diketahui secara luas, atau hal-hal yang sifatnya tidak terbantahkan. Selain itu, pembuktian oleh pihak lawan (*contra proof*) diperbolehkan untuk menyangkal dalil atau alat bukti yang diajukan oleh pihak lain, sebagai bentuk mekanisme *check and balance* dalam proses beracara. Perlu juga dicatat bahwa dalam bidang hukum tertentu, seperti hukum lingkungan hidup dan perlindungan konsumen, berlaku prinsip pembuktian mutlak atau *strict liability*, di mana tanggung jawab hukum tidak mensyaratkan adanya unsur kesalahan. Dalam situasi ini, beban pembuktian dapat dialihkan kepada pihak tergugat secara otomatis berdasarkan ketentuan undang-undang, guna memberikan perlindungan maksimal kepada pihak yang rentan atau memiliki posisi tawar lebih lemah dalam hubungan hukum yang berlangsung.

2.2 Tinjauan Konseptual

2.2.1 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas utama seorang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dengan membuat akta otentik sebagai alat bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah

susun.[15] Fungsi ini memiliki kedudukan yang sangat penting dalam konteks administrasi pertanahan nasional, karena menjadi bagian tak terpisahkan dari sistem pendaftaran tanah yang dijalankan oleh negara guna mewujudkan asas kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh masyarakat. Landasan hukum atas tugas tersebut dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 19 UUPA, yang secara eksplisit mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum, Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan yang lebih lanjut ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA mencakup beberapa aspek mendasar. Pertama, dilakukan pengukuran, perpetaan, dan pembukaan tanah, yang berfungsi untuk memberikan kepastian mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang dimaksud. Kedua, mencakup pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak tersebut, di mana di sinilah PPAT menjalankan perannya, yaitu membuat akta-akta otentik sebagai dasar bagi perubahan data dalam sistem pendaftaran. Ketiga, adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang memiliki kekuatan sebagai alat pembuktian hukum yang kuat mengenai eksistensi dan status hukum suatu hak atas tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah itu sendiri, menurut Pasal 19 ayat (3) UUPA, harus memperhatikan kondisi

[15] Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2014, hal. 92-93

objektif negara dan masyarakat, dinamika lalu lintas sosial dan ekonomi, serta mempertimbangkan aspek teknis dan administratif penyelenggaraannya, yang menjadi kewenangan pertimbangan dari Menteri Agraria. Selanjutnya, Pasal 19 ayat (4) UUPA memberikan ketentuan tambahan mengenai aspek pembiayaan, yaitu bahwa dalam Peraturan Pemerintah akan diatur lebih lanjut mengenai biaya-biaya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, dengan memberikan ketentuan bahwa masyarakat yang tidak mampu dapat dibebaskan dari kewajiban membayar biaya-biaya tersebut. Ketentuan ini menegaskan prinsip aksesibilitas dan keadilan sosial dalam proses administrasi pertanahan.

Mengacu pada ketentuan Pasal 19 UUPA, keberadaan PPAT memiliki peran strategis dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, khususnya dalam kaitannya dengan pembuatan akta otentik atas perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru, atau membebankan hak atas tanah kepada pihak lain.[16] Fungsi tersebut secara hukum dimaksudkan untuk mendukung sistem pendaftaran tanah nasional yang diselenggarakan oleh pemerintah guna menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan ketertiban dalam bidang pertanahan. Lebih lanjut, peran dan kewenangan PPAT ini diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP 37/1998. Regulasi

[16] Michell Eko Hardian, "Pelaksanaan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pada Pembuatan Akta Tanah Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Perahu*, Volume 8, Nomor 1, Maret 2020, hal. 23-32.

tersebut diterbitkan dengan semangat untuk mempertegas dan memperluas fungsi PPAT dalam rangka meningkatkan efektivitas pelayanan publik, serta memastikan bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak-hak atas tanah dapat dilakukan secara cepat, transparan, dan akuntabel. PP No. 24 Tahun 2016 juga menjadi instrumen hukum yang menyesuaikan regulasi sebelumnya dengan dinamika hukum dan kebutuhan masyarakat dalam sektor pertanahan, terutama seiring dengan meningkatnya intensitas transaksi atas hak-hak atas tanah dan perkembangan teknologi dalam sistem pelayanan pertanahan.

Dalam praktik jabatan, PPAT memiliki tanggung jawab hukum yang tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga menyangkut aspek perlindungan hukum terhadap para pihak yang menggunakan jasanya. Perlindungan hukum ini menjadi penting terutama ketika muncul kerugian yang dialami oleh para pihak akibat adanya dugaan kesalahan atau pelanggaran hukum dalam pelaksanaan tugas oleh PPAT. Secara normatif, tanggung jawab hukum PPAT senantiasa dihubungkan dengan prinsip tanggung jawab atas dasar kesalahan (*liability based on fault*), yang berarti bahwa PPAT hanya dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat unsur kesalahan atau kelalaian dalam pelaksanaan tugas jabatannya, baik dalam bentuk tindakan aktif yang bertentangan dengan hukum maupun kelalaian

yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain.[17]

Dalam konteks pembuatan akta otentik, tanggung jawab PPAT sangat tergantung pada kebenaran materiil yang disampaikan oleh para pihak yang menghadap. Sebab dalam praktiknya, PPAT bukanlah penyelidik atau penyidik yang wajib menguji kebenaran setiap keterangan yang diberikan, melainkan pejabat umum yang bertugas untuk mencatat dan mengkonstatir—yaitu mencatat apa yang secara nyata dikemukakan, disampaikan, atau diperlihatkan oleh para pihak—untuk kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta otentik. Oleh karena itu, apabila terjadi kesalahan atau ketidakbenaran yang bersumber dari pihak-pihak yang menghadap, misalnya berupa penyampaian identitas palsu atau keterangan yang tidak sesuai fakta, maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada para pihak tersebut, bukan pada PPAT.

Namun demikian, posisi PPAT akan berbeda apabila kesalahan atau pelanggaran yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain timbul sebagai akibat langsung dari tindakan atau kelalaiannya sendiri, misalnya dengan memalsukan isi akta, melampaui kewenangan, atau tidak memenuhi ketentuan formil dalam penyusunan akta sebagaimana diatur dalam PP 37/1998. Dalam situasi demikian, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum, baik dalam bentuk sanksi administratif oleh instansi pembina dan pengawas (Badan

[17] Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 37.

Pertanahan Nasional/Kementerian ATR/BPN), maupun pertanggungjawaban secara perdata jika terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahkan dalam hal tertentu, jika ditemukan unsur pidana seperti pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang, PPAT yang bersangkutan dapat pula dikenakan sanksi pidana.[18]

2.2.2 Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) merupakan instrumen hukum berbentuk akta otentik yang dibuat secara resmi oleh PPAT dan berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli.[19] Dalam konteks hukum Indonesia, transaksi jual beli tanah tidak hanya dianggap sebagai kesepakatan antara dua pihak secara privat, melainkan juga merupakan peristiwa hukum yang mengubah status kepemilikan hak atas tanah, yang konsekuensinya harus dicatat dan didaftarkan secara administratif oleh negara demi menjamin kepastian hukum. Prinsip dasar mengenai jual beli tanah ini merujuk pada ketentuan dalam UUPA serta secara lebih teknis diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

[18] Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli", *Lex Renaissance*, Vol. 3, No. 1, Januari 2018, hal. 189-205

[19] Ana Silviana, Khairul Anami, dan Handojo Djoko Waloejo, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah", *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2, November 2020, hal. 191

Tanah. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah—baik melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun bentuk perbuatan hukum lainnya—wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT untuk dapat didaftarkan secara resmi ke kantor pertanahan.[20] Dengan demikian, peran PPAT tidak semata-mata sebagai pembuat dokumen administratif, tetapi sebagai pejabat negara yang menjalankan sebagian fungsi publik dalam memastikan legalitas dan validitas formal suatu peralihan hak atas tanah.

Pengaturan ini merupakan implementasi dari asas publisitas dan asas legalitas dalam hukum pertanahan, di mana setiap perubahan status hak atas tanah wajib tercermin dalam dokumen publik yang sah dan terdaftar secara resmi, sehingga keberadaan dan keabsahan hak-hak atas tanah tersebut tidak dapat dibantah oleh pihak ketiga. Dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT, negara menjamin bahwa proses jual beli tanah telah memenuhi ketentuan hukum baik dari sisi formalitas perbuatan hukum maupun dari sisi administratif pertanahan. Hal ini juga sejalan dengan asas kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik hak yang sah, di mana sertifikat hak atas tanah hanya akan diterbitkan oleh kantor pertanahan apabila perbuatan hukum peralihan hak telah dibuktikan dengan akta otentik, dalam hal ini AJB. Secara substantif, jual beli tanah memuat hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli, yakni penjual berkewajiban

[20] *Ibid.*, hal. 193.

menyerahkan tanah yang dimilikinya kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang disepakati. Namun demikian, agar jual beli tanah tersebut tidak hanya sah menurut hukum perdata, tetapi juga diakui dan tercatat dalam administrasi pertanahan, maka keberadaan AJB menjadi prasyarat mutlak. Oleh sebab itu, dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, keberadaan AJB bukan sekadar formalitas, melainkan sarana utama untuk menjamin legalitas peralihan hak atas tanah dan memperoleh kekuatan pembuktian yang sempurna dalam proses pendaftaran tanah.

AJB yang disusun dan ditandatangani di hadapan PPAT maupun PPAT Sementara memiliki posisi sentral dalam mekanisme pemindahan hak atas tanah. Kekuatan hukum AJB terletak pada sifatnya yang otentik, artinya akta tersebut disusun oleh pejabat publik yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini PPAT, dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai isi, tanggal, dan identitas para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli.[21] AJB tidak sekadar berfungsi sebagai dokumen administratif, melainkan merupakan alat bukti otentik bahwa telah terjadi perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas bidang tanah tertentu dari penjual kepada pembeli, dilakukan secara tunai dan sukarela oleh para pihak yang cakap hukum, serta telah memenuhi syarat formil maupun materiil sesuai dengan hukum yang berlaku.

[21] Yeni Puspita Dewi, Tina Marlina, Irma Maulida, "Kekuatan Akta Jual Beli (AJB) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM)", *Hukum Responsive*, Vol. 11, No. 2, Oktober 2020

Ketentuan hukum yang mempertegas peran AJB sebagai syarat wajib dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tercantum secara eksplisit dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Norma ini menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau PPAT Sementara. Dengan demikian, keberadaan AJB tidak hanya menjadi pembuktian bahwa perbuatan hukum telah terjadi, tetapi juga menjadi syarat konstitutif bagi peralihan hak tersebut agar memperoleh pengakuan negara dan dicatatkan dalam sistem administrasi pertanahan.

Fungsi dari AJB sebagai akta otentik juga mencakup aspek kejelasan dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Pertama, AJB menjamin bahwa transaksi jual beli tanah telah dilakukan dengan sah pada tanggal tertentu dan oleh para pihak tertentu sebagaimana disebut secara jelas dalam akta, sehingga tidak dapat dengan mudah dibantah keabsahannya oleh pihak lain. Kedua, AJB menjadi dokumen pendukung utama yang wajib dilampirkan dalam pengajuan pendaftaran jual beli ke Badan Pertanahan Nasional ("BPN") untuk perubahan data sertifikat hak atas tanah. Tanpa AJB, proses pendaftaran pemindahan hak tidak dapat diproses secara administratif, yang berarti bahwa meskipun secara privat telah terjadi kesepakatan jual beli, namun secara hukum agraria, peralihan haknya belum memperoleh pengakuan resmi dari negara. Oleh karena itu,

AJB tidak dapat dipisahkan dari proses peralihan hak atas tanah yang sah dan resmi. Fungsinya tidak hanya sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum, tetapi juga sebagai mekanisme legal yang menjembatani perbuatan hukum privat menuju pengakuan hak oleh negara.[22] Hal ini menjadi bentuk konkret pelaksanaan asas legalitas dan asas publisitas dalam hukum pertanahan nasional, yang bertujuan menjamin ketertiban, kepastian, dan perlindungan hukum bagi seluruh pelaku jual beli hak atas tanah di Indonesia.

2.2.3 Tanda Tangan Palsu

Dalam perspektif hukum positif Indonesia, tindakan memalsukan tanda tangan tidak semata-mata dipandang sebagai pelanggaran administratif, melainkan telah memenuhi unsur-unsur dari tindak pidana yang tercantum dalam ketentuan mengenai pemalsuan surat. Pemalsuan tanda tangan merupakan bentuk manipulasi identitas yang secara sengaja dilakukan untuk memberikan kesan seolah-olah suatu dokumen telah ditandatangani oleh pihak yang sah, padahal kenyataannya tidak demikian. Praktik semacam ini membawa konsekuensi serius karena secara langsung memengaruhi keabsahan substansi hukum yang terkandung dalam suatu akta, surat, atau dokumen yang memuat perikatan hukum tertentu—baik itu berupa pengalihan hak, pemberian kuasa, atau penciptaan hubungan perdata seperti perjanjian jual beli, utang piutang, hingga akta notarial.

[22] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 77.

Ketika seseorang menempatkan tanda tangan palsu pada suatu dokumen, maka secara hukum peristiwa yang mendasari munculnya hak dan kewajiban dalam hubungan hukum tersebut menjadi cacat formil. Akibatnya, dokumen tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat dibatalkan atau bahkan dianggap tidak sah demi hukum (*null and void*). Padahal, dalam sistem hukum Indonesia, tanda tangan adalah salah satu bentuk autentikasi personal yang dilindungi sebagai alat bukti tertulis dalam proses pembuktian di pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata dan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat. Meskipun ancaman pidana terhadap pelaku pemalsuan telah diatur secara tegas—yakni pidana penjara yang dapat mencapai enam tahun—realitasnya masih banyak individu yang dengan sadar melakukan praktik ini demi memperoleh keuntungan pribadi atau untuk mengelabui pihak lain. Motif pemalsuan tersebut umumnya terjadi pada dokumen-dokumen yang memiliki implikasi hukum dan finansial yang signifikan. Dalam praktiknya, ini mencakup surat pernyataan, kwitansi, akta jual beli, ataupun perjanjian utang piutang yang berfungsi sebagai dasar tuntutan hak dan kewajiban perdata di kemudian hari. Oleh karena itu, pemalsuan tanda tangan tidak hanya merupakan bentuk pelanggaran terhadap norma hukum pidana, tetapi juga berpotensi merugikan pihak-pihak lain secara materiil maupun imateriil, serta mencederai prinsip keadilan dan kepastian hukum yang

dijunjung tinggi dalam sistem hukum nasional.

Dalam doktrin hukum pidana, P.A.F. Lamintang secara eksplisit membedakan antara dua bentuk tindakan melawan hukum yang kerap kali dianggap identik, yakni "pembuatan surat palsu" dan "pemalsuan surat".[23] Perbedaan ini penting untuk dipahami karena berkaitan erat dengan konstruksi delik pemalsuan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 263 KUHP, serta dalam praktik pembuktian unsur pidana di hadapan pengadilan. Menurut Lamintang, pembuatan surat palsu adalah tindakan di mana sebelumnya tidak terdapat suatu surat atau dokumen dalam bentuk apa pun, kemudian seseorang dengan sengaja menciptakan suatu dokumen baru yang isinya sepenuhnya bertentangan dengan fakta atau keadaan yang sebenarnya.[24] Dalam konteks ini, surat atau dokumen tersebut sejak awal merupakan hasil rekayasa belaka—ia lahir dari niat jahat untuk menipu atau mengelabui, dan tidak memiliki dasar atau eksistensi faktual yang sah. Dengan kata lain, dokumen tersebut diciptakan dari ketiadaan (*ex nihilo*), dan mengandung informasi fiktif yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum tertentu bagi pihak yang menjadi sasaran pemalsuan.

Sementara itu, pemalsuan surat menurut Lamintang berbeda secara subtansial. Ia terjadi ketika suatu surat atau dokumen yang sebelumnya telah ada dan sah secara formil, kemudian isinya diubah

[23] PAF Lamintang, *Delik-Delik Khusus Kejahatan Jabatan Dan Kejahatan Jabatan Tertentu Sebagai Tindak Pidana Korupsi*, (Bandung: Pionir Jaya, 1991), hal. 12.
[24] *Ibid.*

sebagian maupun seluruhnya sehingga bertentangan dengan kebenaran.[25] Perbuatan ini tidak menciptakan dokumen baru, tetapi memanipulasi dokumen yang telah ada, baik dengan mengubah tanggal, identitas, substansi pernyataan, maupun tanda tangan atau bagian penting lain dari surat tersebut. Dengan demikian, pemalsuan dalam pengertian ini melibatkan penyalahgunaan surat yang asli, yang kemudian isinya direkayasa untuk memberi kesan seolah-olah tetap mencerminkan kebenaran, padahal kenyataannya telah disimpangkan. Perbedaan konseptual ini membawa implikasi penting dalam penilaian yuridis atas perbuatan pelaku, terutama dalam menentukan jenis dan beratnya pertanggungjawaban pidana. Dalam kedua hal tersebut—baik pembuatan palsu maupun pemalsuan—tujuan utama pelaku adalah untuk menimbulkan akibat hukum dengan cara menyesatkan pihak lain, tetapi modus operandinya berbeda. Oleh karena itu, pemahaman yang tepat atas perbedaan ini sangat diperlukan bagi aparat penegak hukum, khususnya dalam tahap penyidikan dan penuntutan perkara pemalsuan dokumen.

Dalam sistem hukum pidana Indonesia, pemalsuan tanda tangan dikualifikasikan sebagai bagian integral dari tindak pidana pemalsuan surat. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP, yang merumuskan bahwa setiap orang yang dengan sengaja membuat surat palsu atau memalsukan surat—yang dalam pengertian yuridisnya

---

[25] *Ibid.*

mencakup segala bentuk dokumen yang dapat menimbulkan akibat hukum—dapat dikenakan sanksi pidana apabila perbuatannya dilakukan dengan maksud agar surat tersebut digunakan seolah-olah benar, sah, dan tidak dipalsukan, serta penggunaannya berpotensi atau benar-benar menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Tanda tangan sebagai bagian dari identifikasi autentik dalam suatu surat atau dokumen memegang peran sentral dalam menentukan keabsahan substansi dokumen tersebut. Ketika seseorang secara sengaja membubuhkan tanda tangan palsu—yakni menciptakan atau meniru tanda tangan orang lain tanpa hak atau kuasa—maka perbuatan tersebut tidak hanya mencederai prinsip kejujuran dan keotentikan, tetapi juga dapat menimbulkan akibat hukum yang serius, baik dalam ranah perdata maupun pidana. Pemalsuan tanda tangan, dalam hal ini, tidak hanya merupakan bentuk manipulasi formal, melainkan juga merupakan upaya untuk menyampaikan tanda tangan palsu melalui media dokumen, yang secara langsung diatur sebagai delik pemalsuan dalam ketentuan KUHP.

Pasal 263 ayat (1) KUHP menguraikan bahwa jenis-jenis surat yang apabila dipalsukan dapat dikenai sanksi pidana antara lain adalah surat yang dapat menimbulkan hak, menimbulkan kewajiban perjanjian, menyebabkan pembebasan utang, atau surat yang dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian dalam suatu perbuatan hukum. Dengan demikian, ruang lingkup pemalsuan sangat luas, termasuk

dalam perkara-perkara seperti surat kuasa, akta jual beli, kuitansi, maupun perjanjian utang piutang, yang keabsahannya kerap bergantung pada keautentikan tanda tangan para pihak. Unsur penting dalam delik ini adalah adanya niat atau kesengajaan untuk mempergunakan surat tersebut sebagai alat yang tampak sah di mata hukum, padahal pada kenyataannya surat tersebut telah direkayasa. Oleh karena itu, meskipun suatu surat belum digunakan secara aktif, selama terdapat niat untuk mempergunakannya dengan cara menyesatkan orang lain, maka unsur delik telah terpenuhi. Ancaman pidana yang ditentukan oleh undang-undang terhadap pelanggaran ini cukup berat, yakni pidana penjara paling lama enam tahun, sebagai bentuk perlindungan terhadap integritas dokumen dan kepercayaan publik terhadap keabsahan data dalam kehidupan hukum.

Lebih jauh lagi, Pasal 264 KUHP memberikan pengaturan yang lebih khusus mengenai pemalsuan surat dengan menggarisbawahi tingkat keparahan dan objek surat yang dipalsukan. Dalam ketentuan ini ditegaskan bahwa apabila pemalsuan dilakukan terhadap jenis-jenis surat tertentu yang memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat—seperti akta autentik—maka ancaman pidana yang dikenakan menjadi lebih berat, yakni pidana penjara paling lama delapan tahun. Akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam norma tersebut, merupakan dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah

ditentukan oleh undang-undang, serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di muka hukum. Oleh karena itu, jika terjadi pemalsuan terhadap akta autentik, misalnya akta notaris, akta jual beli tanah, atau akta perjanjian yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, maka perbuatan tersebut dinilai sebagai pelanggaran hukum yang sangat serius karena dapat merusak tatanan pembuktian dalam proses peradilan serta menciptakan ketidakpastian hukum di masyarakat.

Tak hanya pelaku utama yang membuat atau memalsukan surat saja yang dapat dimintai pertanggungjawaban pidana, Pasal 264 ayat (2) KUHP secara eksplisit menyebutkan bahwa pihak yang dengan sengaja mempergunakan surat palsu tersebut—yakni menggunakan dokumen yang diketahui isinya tidak benar atau telah dipalsukan, seolah-olah dokumen tersebut benar dan sah—juga dapat dikenakan pidana yang sama, sepanjang penggunaan surat palsu tersebut berpotensi menimbulkan kerugian. Artinya, hukum tidak hanya menyasar pada proses penciptaan surat palsu, tetapi juga pada aspek penggunaan, selama terdapat kesengajaan dan potensi atau akibat konkret yang merugikan pihak lain.

Pemalsuan dalam bentuk pencantuman tanda tangan palsu pada suatu akta autentik merupakan salah satu bentuk konkrit dari tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP. Dalam konteks hukum pembuktian, akta autentik merupakan dokumen resmi yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, seperti Notaris atau PPAT dan karenanya memiliki kekuatan

pembuktian penuh atas apa yang secara formil dan material tercantum di dalamnya. Oleh sebab itu, apabila di dalam akta autentik tersebut termuat suatu tanda tangan yang ternyata tidak dibuat secara sah oleh pihak yang bersangkutan—atau dengan kata lain merupakan hasil pemalsuan—maka keabsahan dan integritas akta tersebut secara otomatis terciderai.

Pemalsuan dalam akta autentik, terlebih lagi jika dilakukan oleh atau dengan keterlibatan pejabat umum seperti Notaris atau PPAT, merupakan pelanggaran yang tidak hanya bersifat administratif atau etik profesi, melainkan juga dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana apabila terpenuhi unsur-unsur sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 263 KUHP. Pasal tersebut menyatakan bahwa siapa pun yang dengan sengaja membuat atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan, atau pembebasan utang, atau yang dimaksudkan sebagai alat bukti atas suatu kejadian, dengan maksud agar surat tersebut digunakan atau agar orang lain menggunakannya seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan, diancam pidana penjara paling lama enam tahun apabila pemakaian surat tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Ancaman pidana yang sama juga berlaku bagi orang yang dengan sengaja mempergunakan surat palsu tersebut, meskipun bukan pembuatnya, selama ia mengetahui bahwa dokumen tersebut tidak autentik dan penggunaannya dapat atau benar-benar menimbulkan kerugian.

Lebih lanjut, apabila pemalsuan tersebut dilakukan terhadap akta autentik, maka pelaku dapat dijerat dengan ketentuan Pasal 264 KUHP, yang mengatur bahwa pemalsuan surat terhadap jenis-jenis tertentu seperti akta-akta resmi yang dibuat oleh pejabat umum, diancam dengan pidana yang

lebih berat, yaitu penjara paling lama delapan tahun. Oleh karena itu, seorang Notaris atau PPAT yang secara sadar membubuhkan tanda tangan palsu dalam akta yang ia buat, atau mengetahui bahwa suatu akta mengandung informasi yang tidak benar termasuk tanda tangan palsu, namun tetap menerbitkannya sebagai akta autentik, tidak hanya melanggar kode etik profesi, tetapi juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana atas dasar pemalsuan surat.

Dalam hal ini, pemalsuan tanda tangan dalam akta autentik tidak dapat dipandang sebelah mata, sebab dokumen tersebut kerap menjadi alat bukti utama dalam berbagai transaksi hukum, termasuk jual beli tanah, hibah, pengalihan hak, maupun perjanjian keperdataan lainnya. Oleh karenanya, pelanggaran terhadap integritas isi akta melalui pencantuman tanda tangan palsu —baik secara langsung oleh pejabat pembuat akta, maupun oleh pihak lain dengan sepengetahuan atau kelalaian pejabat tersebut—mewakili bentuk pelanggaran serius terhadap asas kejujuran dan kepastian hukum yang harus dijaga dalam setiap proses administrasi dan penegakan hukum. Dalam praktik peradilan perdata, keberlakuan suatu akta otentik—khususnya akta notaris—dapat dipersoalkan oleh pihak yang merasa dirugikan melalui mekanisme gugatan pembatalan ke pengadilan.[26] Akta yang dibuat oleh notaris pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang tertulis di dalamnya, sejauh tidak terbukti

[26] Fabryan Nur Muhammad, Yeni Widowaty, Trisno Rahardjo, "Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan oleh Notaris". *Media of Law and Sharia*. Vol. 1, No. 1, Desember 2019, hal. 11.

sebaliknya. Namun, apabila terdapat bukti yang berlawanan (bukti tandingan) yang menunjukkan bahwa isi atau muatan akta tersebut mengandung cacat hukum, seperti adanya pemalsuan tanda tangan, kekhilafan, penipuan, atau paksaan, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pembatalan kepada hakim perdata.

Meskipun demikian, pembatalan akta bukanlah sesuatu yang dapat dilakukan tanpa batas waktu. Hukum perdata memberikan ketentuan mengenai daluwarsa atau tenggat waktu untuk mengajukan tuntutan pembatalan, sebagai bentuk perlindungan terhadap kepastian hukum. Ketentuan jangka waktu ini dimaksudkan untuk menjaga agar tidak terjadi ketidakpastian hukum yang berkepanjangan bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang tertuang dalam akta tersebut. Dengan demikian, UU memberikan hak untuk menuntut pembatalan akta dalam waktu tertentu, baik untuk melindungi kepentingan pribadi maupun untuk menjaga tertib administrasi hukum dalam masyarakat. Selama belum ada putusan pengadilan yang secara tegas menyatakan pembatalan terhadap suatu akta, maka segala bentuk perbuatan hukum atau perjanjian yang dicantumkan di dalam akta tersebut tetap dianggap sah dan mengikat bagi para pihak. Artinya, keberadaan akta tersebut tidak serta-merta kehilangan kekuatan hukumnya hanya karena ada pihak yang merasa dirugikan; dibutuhkan upaya hukum aktif melalui pengajuan gugatan dan pembuktian di hadapan pengadilan. Putusan hakim perdata yang menjatuhkan pembatalan

merupakan satu-satunya instrumen yuridis yang dapat menghapus atau membatalkan akibat hukum dari akta yang telah dibuat secara formil.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP 37/1998, khususnya dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) huruf a, memberikan dasar hukum bagi pemberhentian tidak dengan hormat terhadap seorang PPAT apabila terbukti melakukan pelanggaran berat terhadap larangan maupun kewajiban yang melekat pada jabatannya. Dalam penjelasan pasal tersebut, diuraikan lebih lanjut bahwa salah satu bentuk pelanggaran berat yang dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian tidak hormat adalah apabila PPAT secara aktif terlibat dalam permufakatan jahat—baik secara langsung membantu pelaksanaan maupun menjadi bagian dari permufakatan tersebut—yang pada akhirnya menimbulkan konflik atau sengketa pertanahan.

Permufakatan jahat dalam konteks ini dapat dimaknai sebagai bentuk persekongkolan antara dua pihak atau lebih, dengan maksud melawan hukum, dan dilaksanakan melalui penyusunan atau penerbitan akta otentik yang bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya. PPAT yang seharusnya bertindak sebagai pejabat umum dengan menjunjung tinggi prinsip objektivitas dan keabsahan data yuridis serta data fisik yang dituangkan dalam akta, justru menyalahgunakan kewenangan jabatannya untuk mengakomodasi kepentingan sepihak secara melawan hukum. Akibat dari tindakan

tersebut bukan hanya merugikan pihak lain secara keperdataan, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, mengganggu tertib administrasi pertanahan, serta memicu sengketa agraria yang berkepanjangan di tengah masyarakat.

Pemerintah, melalui regulasi ini, menegaskan bahwa jabatan PPAT bukan semata-mata profesi teknis, melainkan sebuah amanah publik yang dibebankan tanggung jawab besar dalam menjamin keotentikan perbuatan hukum terkait tanah. Oleh karena itu, apabila seorang PPAT dengan sadar dan sukarela menyusun akta yang mengandung unsur rekayasa atau keterangan tidak benar, yang kemudian menjadi alat legitimasi dalam konflik kepemilikan tanah, maka perbuatannya tersebut dianggap sebagai bentuk pelanggaran berat yang tidak dapat ditoleransi. Dalam kerangka ini, sanksi pemberhentian secara tidak hormat bukan hanya merupakan bentuk pertanggungjawaban administratif, tetapi juga menjadi pernyataan tegas negara bahwa integritas jabatan PPAT tidak boleh dikompromikan.

Tanda tangan palsu dalam sebuah akta tentu merusak nilai-nilai keautentikan akta tersebut, karena akta autentik merupakan surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan

perhal pada akta itu. Akta autentik merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.[55] Tanda tangan yang dipalsukan merupakan bagian dari keterangan palsu yang tentunya menjadikan peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan tidak sah menurut hukum.

Keberadaan suatu akta autentik dalam sistem hukum perdata memiliki peranan yang sangat penting, terutama dalam konteks pembuktian hubungan hukum antar subjek hukum. Akta autentik merupakan dokumen resmi yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang, seperti notaris atau PPAT, dengan tujuan utama agar peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya memiliki kekuatan pembuktian penuh terhadap kebenaran formil dari isi akta tersebut. Oleh karena itu, akta autentik tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti semata, tetapi juga menjadi fondasi keabsahan bagi munculnya hak dan kewajiban hukum, baik bagi para pihak yang membuatnya maupun terhadap pihak ketiga dan para ahli warisnya kelak.[27]

Namun demikian, jika suatu akta autentik mengandung tanda tangan palsu, misalnya dengan dicantumkannya tanda tangan yang dipalsukan, maka hal tersebut secara langsung mencederai integritas dan nilai keautentikan akta tersebut. Tanda tangan palsu yang dimuat di dalam akta autentik mengakibatkan dokumen tersebut tidak lagi dapat dipercaya sebagai cerminan objektif dari fakta hukum yang

[27] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 149.

sebenarnya. Apalagi, dalam hukum pembuktian, keberadaan tanda tangan dalam suatu akta menjadi bukti pengikatan bahwa pihak yang menandatangani secara sadar menyetujui isi dari akta tersebut. Apabila tanda tangan tersebut dipalsukan, maka tidak hanya bentuk formal dari akta menjadi cacat, melainkan substansi hukum yang menjadi dasar dari hak atau perikatan yang ditimbulkan juga menjadi batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan.

Dalam perspektif hukum, pemalsuan tanda tangan di dalam akta autentik tidak hanya berdampak secara perdata, tetapi juga berimplikasi pidana. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pemalsuan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP, dengan ancaman pidana yang cukup berat, karena menyangkut kepercayaan publik terhadap validitas dokumen negara dan otoritas pejabat umum. Oleh sebab itu, kehadiran keterangan palsu dalam akta, termasuk dalam bentuk tanda tangan yang dipalsukan, meruntuhkan asas kejujuran dan itikad baik yang menjadi dasar dalam setiap perikatan, serta berpotensi menggugurkan kekuatan pembuktian yang semula dimiliki oleh akta tersebut.

Dalam proses pembuatan dokumen resmi, khususnya akta yang disusun oleh PPAT, setiap pernyataan atau keterangan yang diberikan oleh para pihak sebelum dituangkan secara formal ke dalam dokumen tersebut haruslah berlandaskan pada itikad baik dan didasarkan pada fakta yang sebenarnya. Ketika suatu pernyataan telah dimasukkan ke dalam akta dan ditandatangani di hadapan PPAT, maka secara hukum pernyataan tersebut dianggap benar dan mengikat, kecuali dikemudian hari dapat dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme pembuktian yang sah di hadapan hukum.

Apabila dalam kenyataannya terdapat keterangan yang tidak sesuai dengan fakta atau bertentangan dengan keadaan hukum yang sebenarnya—misalnya salah satu pihak memberikan informasi palsu atau menyesatkan—maka tanggung jawab sepenuhnya atas ketidakbenaran tersebut berada pada pihak yang menyampaikan keterangan tersebut. Dalam hal ini, PPAT berfungsi sebagai pejabat umum yang tidak memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi secara material terhadap setiap isi pernyataan para pihak, selama pernyataan tersebut diberikan secara sukarela dan ditandatangani di hadapannya.[28]

Namun, pembuktian atas ketidakbenaran isi akta tidak dapat didasarkan semata-mata pada asumsi atau dugaan. Harus ada bukti yang konkret dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, baik berupa bukti tertulis, saksi, maupun bentuk pembuktian lain sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata. Dalam hal ini, prinsip pembalikan beban pembuktian (*reversal of burden of proof*) dapat diberlakukan secara terbatas, namun tidak menghapus tanggung jawab utama pihak yang mengklaim adanya pemalsuan atau penyimpangan. Artinya, apabila suatu pihak menuduh bahwa PPAT telah memasukkan informasi yang tidak sesuai dengan kenyataan ke dalam akta, maka pihak tersebut wajib membuktikan bahwa PPAT secara sadar dan aktif telah menyatakan sesuatu yang tidak benar, atau bahwa pihak yang menyampaikan pernyataan kepada PPAT dengan sengaja tidak menyatakan kebenaran yang seharusnya diungkap.

Dalam pelaksanaan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

[28] Habib Adjie dan Dinah Sumayyah, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama, 2015), hal. 20.

memiliki tanggung jawab hukum dan moral yang sangat tinggi, mengingat akta yang dibuat olehnya merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan pembuktian penuh dan mengikat bagi para pihak serta pihak ketiga. Akan tetapi, tidak jarang dalam praktiknya PPAT menghadapi risiko hukum apabila ditemukan adanya ketidaksesuaian antara fakta peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi dengan apa yang tercantum di dalam akta. Ketidaksesuaian tersebut, apabila terbukti, tidak hanya meruntuhkan keabsahan akta sebagai alat bukti otentik, tetapi juga dapat menjadikan PPAT sebagai pihak yang turut bertanggung jawab secara hukum, baik secara perdata, administratif, maupun pidana.

Beberapa bentuk penyimpangan yang dapat menyeret PPAT ke dalam permasalahan hukum antara lain seperti pencantuman tanggal dalam akta yang tidak sesuai dengan waktu kehadiran para pihak.[29] Tindakan semacam ini bukan sekadar kesalahan administratif, tetapi dapat mengarah pada manipulasi kronologi hukum, yang berakibat pada kerugian bagi pihak lain atau mengaburkan hak-hak yang sah. Demikian pula apabila dalam akta disebutkan bahwa para pihak hadir secara langsung di hadapan PPAT, padahal kenyataannya mereka tidak pernah hadir, atau bahwa para pihak telah membubuhkan tanda tangan, padahal tidak demikian, maka hal tersebut merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip kejujuran yang menjadi fondasi utama otentisitas akta.

Ketidaksesuaian lain yang kerap terjadi misalnya pernyataan bahwa akta telah dibacakan oleh PPAT, padahal kenyataannya tidak dilakukan

---

[29] Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, Irma Cahyaningtyas, "Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan", NOTARIUS, Volume 12 Nomor 1 (2019)

pembacaan sebagaimana diwajibkan. Ini merupakan bentuk kelalaian atau bahkan kesengajaan yang dapat berakibat serius terhadap validitas akta dan pertanggungjawaban hukum PPAT. Hal yang serupa juga berlaku apabila informasi mengenai objek perjanjian, seperti luas bidang tanah, tidak sesuai dengan keterangan dan dokumen yang sebenarnya, atau ketika PPAT mencampuri ketentuan-ketentuan dalam perjanjian, yang seharusnya merupakan hasil kesepakatan bebas para pihak, bukan rekayasa pejabat pembuat akta. Lebih lanjut, apabila dalam akta disebutkan bahwa kewajiban pembayaran telah dilunasi seluruhnya, padahal dalam kenyataannya belum dilakukan pembayaran sama sekali, maka ini termasuk pernyataan palsu yang sangat esensial, karena dapat menimbulkan kerugian konkret bagi salah satu pihak. Tidak kalah penting, adalah situasi di mana PPAT mencantumkan bahwa ia mengenal atau mengetahui para pihak yang menghadap, padahal tidak memiliki pengetahuan atau bukti identitas yang cukup untuk memastikan hal tersebut. Ini adalah bentuk kelalaian atau pemalsuan fakta yang dapat dipersoalkan secara pidana.

Dalam semua bentuk penyimpangan di atas, jika terbukti adanya kesengajaan atau kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban, tidak hanya sebagai pelanggaran terhadap ketentuan administrasi jabatan, tetapi juga dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum, bahkan termasuk dalam delik pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP. Oleh karena itu, menjaga akurasi, objektivitas, dan kebenaran isi akta merupakan kewajiban mutlak bagi setiap PPAT dalam menjalankan profesinya, demi menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam setiap

transaksi hukum yang dilayani.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta memngembangkan ilmu pengetahuan.[30] Istiliah "metodologi" berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke". [31] sehingga dapat dirumuskan sebagai salah satu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian. *Legal research* mempunyai peran yang sangat penting di dalam kerangka pengembangan Ilmu Hukum dan mengungkapkan faktor penyebab timbulnya masalah-masalah yang bekaitan dengan hukum. [32]

Pengertian penelitian hukum menurut pakar Soerjono Soekanto Penelitian Hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisanya. Disamping itu, juga mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atau permasalahan yang timbul di dalam gejala hukum tersebut.[33] sedangkan menurut Peter Mahmud Marzuki mengemukakan pengertian penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu

---

[30] Soerjono Soekantor, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1984), hal 3

[31] Ibid, hlm 5

[32] Dr. H.Salim HS, S.H.,M.S dan Erlies Septiana Nurbani, S.H.,LLM, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian tesis dan disertasi, (*Jakarta; RajaGrafindo Persada, 2013), hal 5

[33] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1986), hal 43

hukum yang dihadapi. [34]

3.1 Jenis Penelitian

Soerjono Soekanto membagi penelitian hukum menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

1. Penelitian Hukum normatif; dan
2. Penelitian hukum empiris. [35]

Pengertian penelitian normatif menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji menyajikan Penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah : "Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka" dan Penelitian hukum empiris adalah Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer.[36] Sedangkan menurut Mahmud Marzuki penelitian hukum nromatif adalah mengkaji dan menganalisa batas-batas hukum dan isu-isu hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Jenis Penelitian dalam penulisan tesis ini menggunakan penelitian hukum normatif. Berdasarkan kajian mengkaji hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di dalam masyarakat yang dapat menjadi acuan perilaku setiap orang. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk memecahkan permasalahan yang timbul guna juga memperdalam ilmu pengetahuan khususnya di dalam hukum pertanahan, sedangkan hasil

---

[34] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* (Jakarta:Kencana, 2009), hal 35
[35] Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat,* (Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2010), hal.13-14
[36] Ibid., hal 7

yang akan di capai adalah perubahan prekisi mengenai apa yang seyogyanya dilakukan untuk mengatasi persoalan tersebut. Dalam suatu karya akademik, preskrisi tersebut diberikan dalam bentuk saran dan rekomendasi. [37]

3.2. Jenis Data

Jenis penelitian ini ialah penelitian hukum normatif. sumber data yang utama dalam penelitian hukum normatif ialah data kepustakaan, didalam kepustakaan hukum, maka sumber datanya disebut bahan hukum. Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat dipakai atau diperlukan untuk tujuan menganalisis hukum yang berlaku. Bahan hukum yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian hukum normatif terdiri dari: [38]

1. Bahan Hukum Primer, bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas atau berkekuatan mengikat. [39] sekunder didukung dengan bahan hukum primer yang terdiri dari Peraturan Perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan Hakum. Dalam pemelitian ini bahan hukum Primer yang akan dipergunakan oleh penulis adalah peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT dan akibat hukum yang timbul terhadap pembuatan AJB dengan menggunakan tanda tangan palsu.
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan

[37] Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum,* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hal 52
[38] Soejono Soekanto dan Sri Mamuji., *Op Cit,* hal. 13
[39] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 208

penjelasan mengenai bahan hukum primer, bahan hukum berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi dalam penelitian ini penulis menggunakan buku-buku, literatur-literatur serta karangan ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini,

3. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk, pengertian, pemaknaan maupun penjelasan-penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder untuk menghindari kerancuan dalam pemaknaan arti suatu kata, bahan hukum tersier yang Penulis gunakan antara lain kamus besar bahasa Indonesia, jurnal-jurnal dan website.

3.3. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis ialah studi kepustakaan *(library research)* yaitu penelitian bertujuan untuk memperoleh bahan-bahan data sekunder dengan menelaah buku-buku dokumen dan/atau literatur, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan rumusan masalah yang dibahas dalam tesis ini, studi kepustakaan dilakukan oleh penulis di beberapa tempat, yakni perpustakaan Universitas Pelita Harapan dan perpustakaan Universitas Tarumanegara maupun mengakses data melalui internet.

3.4. Jenis Pendekatan

Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan orang yang diteliti atau metode-metode

untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian. [40]

Peter Mahmud Marzuki menggolongkan pendekatan dalam penelitian hukum normatif menjadi lima pendekatan, yaitu : pendekatan undang-undang *(statute approach),* pendekatan kasus *(case approach),* pendekatan historis *(historical approach),* pendekatan perbandingan *(comparative approach)* dan pendekatan konseptual *(conceptual approach).* [41] Jenis pendekatan yang dilakukan dalam penulisan tesis ini ialah pendekatan undang-undang *(statute approach)* dan Pendekatan kasus *(case approach);* Pendekatan undang-undang *(statute approach)* dilakukan dengan melakukan penelaan terhadap keseluruhan, undang-undang dan regulasi yang bersinggungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini. Pendekatan ini membantu penulis untuk memahami dasar hukum terkait dengan tugas dan tanggung jawab PPAT dan juga dasar hukum mengatur tentang pembuatan akta dan mengevaluasi ketidaksesuaian yang terjadi dengan fenomena hukum yang terjadi di masyarakat pendekatan kasus *(case approach)* dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini yakni putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yaitu putusan pengadilan yang sudah di sebutkan di sub bab 3.2 di atas. Dengan adanya putusan pengadilan tersebut kajiannya adalah fakta-fakta yang terjadi di masyarakat dan bagaimana hukum diterapkan dalam situasi yang sebenarnya analisis ini membantu mengidentifikasi kesejangan antara teori juga

---

[40] Dr. H.Salim HS, S.H.,M.S dan Erlies Septiana Nurbani, S.H.,LLM, Op Cit., hal.17
[41] Peter Mahmud Marzuki, Op Cit., hal 93

praktenya.

3.5. Metode Analisa data

Setelah Penulis mengumpulkan seluruh data yang diperlukan sehubungan dengan penulisan tesis ini langkah selanjutnya yang dilakukan oleh Penulis ialah melakukan analisa terhadap data yang telah terkumpul tersebut. Penelitian dilakukan dengan metode analisis data secara kualitatif yaitu jenis penelitian yang tidak dapat diperoleh menggunakan prosedur-prosedur statistik atau cara-cara lain dari kuantifikasi (pengukuran).[42] Dengan metode pengelolaan data yaitu metode deduktif, yaitu jenis penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan yang tidak dapat diperoleh dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik atau cara lain dari kuantitatif dengan menggunakan metode analisa data kuantitatif melalui peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan serta artikel-artikel yang dapat memperkuat analisa penulis selanjurnya adapun jenis pe elitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan data informasi yang beradsarkan dengan kenyataan (fakta) yang ditemukan dilapangan. [43]

[42] Lexy J.Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2012), hal. 05

[43] Suharsimi Ari Kunto, Managemen Penelitian (Jakarta: Renika Cipta, 1993), cet Ke-2, hal 309

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

4.1. Hasil Penelitian Tentang Akta Jual Beli yang Didasarkan atas Tanda Tangan Palsu

4.1.1. Kronologi Kasus

Inti pokok perkara dalam sengketa ini menyangkut status hukum kepemilikan atas sebuah bangunan rumah yang terletak di kawasan Bintaro dan telah terdaftar dalam Sertifikat HGB Nomor 973/Pesanggrahan. Semula, rumah tersebut tercatat atas nama Muchlison Zaini. Namun, dalam perkembangannya, terjadi peralihan hak atas rumah tersebut kepada pihak lain. Peralihan ini kemudian dipersoalkan oleh penggugat, Rahayuningsih, yang mendalilkan bahwa proses tersebut berlangsung secara tidak sah dan melanggar hukum, baik secara formil maupun materiil.

Dalam gugatan yang diajukan ke pengadilan, Rahayuningsih mengemukakan sejumlah dalil yang menunjukkan adanya cacat hukum dalam proses peralihan hak. Salah satu tuduhan utama adalah terjadinya pemalsuan tanda tangan miliknya dalam dokumen AJB. Di samping itu, ia juga mengklaim adanya tindakan penguasaan fisik terhadap rumah tersebut yang dilakukan secara sepihak dan tanpa dasar hukum yang sah. Atas dasar dalil-dalil tersebut, Rahayuningsih memohon kepada majelis hakim agar menyatakan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak tersebut sebagai batal demi hukum, dan agar para tergugat

dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Perkara ini semula disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. Namun, dalam putusan tingkat pertama, majelis hakim menyatakan bahwa perkara tersebut bukan menjadi kewenangan pengadilan perdata, melainkan termasuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara. Tidak puas atas putusan tersebut, Rahayuningsih mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Perkara Nomor 640/PDT/2018/PT DKI. Namun, hasilnya tetap tidak berpihak padanya. Pengadilan Tinggi menguatkan putusan tingkat pertama dan tetap membebankan biaya perkara kepada Rahayuningsih. Kendati mengalami dua kali kekalahan di pengadilan, Rahayuningsih tidak surut langkah. Ia menempuh upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung dalam putusan kasasi Nomor 1146 K/Pdt/2020 akhirnya mengabulkan permohonan Rahayuningsih. Dalam pertimbangannya, Mahkamah menyatakan bahwa sengketa ini tidak berkaitan dengan pembatalan sertifikat HGB — yang memang berada dalam ruang lingkup kewenangan peradilan tata usaha negara — melainkan menyangkut tindakan perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dengan demikian, Mahkamah Agung menegaskan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tetap memiliki

kompetensi untuk mengadili perkara ini. Bahkan, Mahkamah menyatakan bahwa tindakan Muchlison Zaini yang menjual rumah tanpa persetujuan istri sahnya, yaitu Rahayuningsih, merupakan pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu, Mahkamah membatalkan putusan pengadilan sebelumnya dan memerintahkan agar perkara diperiksa oleh Pengadilan Negeri. Mahkamah juga menghukum para termohon kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Adapun perbuatan melawan hukum yang menjadi fokus dalam perkara ini terutama berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 306/2013. Dalam dokumen ini, diduga kuat telah terjadi pemalsuan tanda tangan atas nama Rahayuningsih. Berdasarkan hasil penyidikan aparat penegak hukum, Tergugat I telah ditetapkan sebagai tersangka, dan berkas perkaranya telah dinyatakan lengkap (P-21) oleh Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta. Walaupun antara Tergugat I dan Rahayuningsih telah terjadi perdamaian secara pidana, hal tersebut tidak serta-merta menghapus aspek perdata dari perbuatan yang dilakukan.

Selain itu, Tergugat IV, sebagai pejabat pembuat akta tanah, diduga lalai dalam melakukan verifikasi terhadap keaslian tanda tangan penggugat, sehingga turut dilaporkan ke Polres Metro Jakarta Selatan. Sementara itu, Tergugat II bertindak tanpa kewenangan yang sah dalam menandatangani Akta Jual Beli tersebut untuk mewakili Tergugat III. Ketidakwajaran ini

diperparah oleh fakta bahwa Tergugat IV hingga Tergugat VII juga tidak melakukan verifikasi mengenai kewenangan perwakilan tersebut, yang semestinya menjadi tanggung jawab hukum mereka dalam menjaga integritas proses jual beli.

Tidak hanya berhenti pada satu akta, objek sengketa kemudian kembali dialihkan melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 30/2015 dan Akta Jual Beli Nomor 138/2015. Proses ini melibatkan Turut Tergugat III dan IV sebagai pihak yang menyusun akta, serta Tergugat VI dan VII sebagai pihak pembeli. Namun ironisnya, pembeli tidak pernah melakukan pengecekan fisik terhadap objek rumah, padahal rumah tersebut tidak pernah berada dalam penguasaan sah dari pihak penjual, yaitu Tergugat III. Bahkan, Tergugat III tidak memiliki kewenangan penuh atas rumah tersebut. Hal ini jelas bertentangan dengan prinsip kehati-hatian serta ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kemudian, aspek penguasaan fisik atas rumah tersebut juga menjadi persoalan tersendiri. Tergugat VIII diketahui telah menyerahkan kunci dan penguasaan fisik rumah kepada Tergugat VI, suatu tindakan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata yang mengatur mengenai larangan pengalihan hak milik oleh pihak yang tidak berhak.

Dengan mempertimbangkan keseluruhan rangkaian peristiwa tersebut, tampak bahwa peralihan hak atas Rumah Bintaro telah dilakukan melalui serangkaian perbuatan yang bertentangan dengan

prinsip legalitas, kehati-hatian, serta asas-asas umum hukum perdata. Oleh karena itu, penggugat menuntut agar seluruh akta-akta yang melandasi transaksi tersebut, termasuk Akta Jual Beli Nomor 306/2013, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 30/2015, dan Akta Jual Beli Nomor 138/2015, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Argumentasi ini turut diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1974 K/Pdt/2001 tertanggal 29 September 2013, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada pemalsuan tanda tangan merupakan perbuatan yang secara hukum mengakibatkan batalnya akta tersebut.

Keseluruhan perkara ini memperlihatkan adanya pola sistemik perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara berlapis oleh beberapa pihak dengan mengabaikan hak-hak hukum penggugat sebagai istri sah dan pihak yang seharusnya dilindungi dalam transaksi yang menyangkut harta bersama. Maka, demi keadilan dan kepastian hukum, penggugat dengan tegas memohon kepada pengadilan untuk menegakkan hukum dengan menyatakan batalnya seluruh rangkaian akta yang cacat tersebut dan memberikan pemulihan hak atas objek sengketa sebagaimana mestinya.

4.1.2. Putusan Nomor 640/PDT/2018/PT.DKI

4.1.2.1. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Tinggi

Dalam memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding yang sebelumnya bertindak sebagai

Penggugat, pihak Pembanding menyampaikan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tertanggal 28 Maret 2018. Inti dari keberatan tersebut adalah bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menetapkan kewenangan absolut atas perkara ini, dengan menyatakan bahwa perkara tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Padahal menurut Pembanding, pokok perkara bukanlah berkaitan langsung dengan keabsahan sertifikat HGB Nomor 973/Pesanggrahan, melainkan menyangkut dua hal utama:

1. Sengketa kepemilikan hak atas tanah dan bangunan Rumah Bintaro, yang berlandaskan pada keberadaan sertifikat HGB tersebut; dan
2. Sengketa atas penguasaan fisik dan hak ekonomi atas Rumah Bintaro, termasuk hak untuk menyewakan rumah tersebut dan menerima hasil sewanya.

Lebih lanjut, Pembanding menegaskan bahwa akar dari sengketa ini adalah dugaan pemalsuan tanda tangan dirinya dalam Akta Jual Beli Nomor 306/2013 tertanggal 1 Oktober 2013, yang menjadi dasar peralihan hak atas rumah tersebut tanpa persetujuannya. Rumah Bintaro bukan hanya merupakan aset milik Pembanding, namun

juga satu-satunya sumber penghasilan untuk membiayai kehidupan dan pendidikan anak-anaknya, mengingat ia telah ditinggalkan oleh suaminya dan harus menanggung beban nafkah seorang diri. Oleh karena itu, penguasaan fisik dan hak atas manfaat ekonomi dari rumah tersebut menjadi sangat esensial.

Dalam gugatannya, Pembanding tidak pernah meminta pembatalan atas sertifikat HGB Nomor 973/Pesanggrahan, melainkan hanya meminta perubahan nama pemegang hak dalam sertifikat tersebut sebagai konsekuensi hukum dari tindakan pemalsuan yang diduga terjadi. Namun, setelah mempertimbangkan secara menyeluruh memori banding serta dokumen-dokumen relevan, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah tepat dan sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, seluruh pertimbangan hukum dalam putusan tingkat pertama diambil alih sepenuhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai bagian dari dasar pertimbangan hukum dalam putusan tingkat banding ini.

Dengan demikian, karena tidak ditemukan alasan hukum yang cukup untuk mengubah atau membatalkan putusan tingkat pertama, maka putusan Pengadilan Negeri

Jakarta Selatan Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tetap dikuatkan. Akibat dari tetap kalahnya Pembanding dalam tingkat banding, maka ia dibebankan untuk membayar seluruh biaya perkara di kedua tingkat peradilan. Besarnya biaya perkara untuk tingkat banding ditentukan dalam amar putusan.

4.1.2.2. Amar Putusan

Setelah mempertimbangkan seluruh aspek hukum yang relevan serta mempelajari dengan seksama permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, majelis hakim pada tingkat banding memutuskan untuk menerima permohonan banding tersebut. Hal ini berarti bahwa keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 544/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 28 Maret 2018 dianggap mempunyai dasar hukum yang cukup untuk diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Tinggi.

Namun demikian, setelah dilakukan penelaahan secara mendalam terhadap fakta-fakta yang terungkap di persidangan serta mempertimbangkan seluruh argumen hukum yang diajukan oleh para pihak, majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut sudah tepat dan benar.

Oleh karena itu, majelis hakim tingkat banding menguatkan dan mempertahankan seluruh isi putusan Pengadilan Negeri tersebut tanpa ada perubahan atau pembatalan.

Selain itu, dalam amar putusan ini majelis hakim juga memutuskan bahwa Pembanding semula Penggugat yang tetap kalah dalam perkara ini harus memikul konsekuensi hukum berupa kewajiban untuk membayar biaya perkara. Pembayaran biaya perkara tersebut berlaku untuk dua tingkat peradilan, yaitu pada tingkat pertama (Pengadilan Negeri) dan tingkat banding (Pengadilan Tinggi). Besaran biaya perkara untuk tingkat banding sendiri ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah). Ketentuan ini sesuai dengan prinsip bahwa pihak yang kalah dalam proses peradilan bertanggung jawab atas biaya perkara sebagai bagian dari efek hukum atas putusan pengadilan.

4.1.3. Putusan Nomor 1146k/Pdt/2020 (Putusan Kasasi / Putusan MA)

4.1.3.1. Pertimbangan Hukum Hakim Kasasi

Mahkamah Agung, setelah melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasi tertanggal 22 April 2019, serta mempertimbangkan tanggapan dari Para Termohon Kasasi melalui kontra memori kasasi yang

masing-masing diajukan pada tanggal 7, 8, dan 10 Mei 2019, sampai pada suatu kesimpulan bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dapat dibenarkan secara hukum. Dalam menelaah secara seksama putusan Judex Facti, yakni putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Mahkamah menemukan adanya kekeliruan dalam penerapan hukum yang bersifat mendasar.

Kekeliruan tersebut terlihat jelas dari uraian gugatan yang diajukan oleh Penggugat, di mana secara tegas tidak terdapat tuntutan untuk membatalkan sertifikat hak guna bangunan. Justru, inti pokok perkara adalah mengenai dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Menurut dalil Penggugat, Tergugat I diduga telah melakukan penjualan atas objek sengketa yang sejatinya merupakan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat I, namun dilakukan secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari Penggugat sebagai pihak yang turut memiliki hak. Dengan demikian, perkara ini bukanlah semata-mata perkara yang berkaitan dengan keabsahan atau keberlakuan sertifikat hak atas tanah, melainkan menyangkut persoalan hukum perdata umum mengenai tindakan melawan hukum. Oleh sebab itu, Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta

Selatan memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

Berpijak pada pertimbangan hukum di atas, Mahkamah menilai telah terdapat cukup dasar untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, yakni Rahayuningsih, dan oleh karenanya membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 640/PDT/2018/PT DKI tanggal 2 Januari 2019 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 544/Pdt.G/2017/PN Jkt Sel tanggal 28 Maret 2018. Dengan membatalkan putusan sebelumnya, Mahkamah Agung kemudian memutus untuk mengadili sendiri perkara ini.

4.1.3.2. Amar Putusan

Dalam amar putusannya, Mahkamah Agung sebagai lembaga kasasi telah memutus untuk mengabulkan permohonan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, Rahayuningsih. Keputusan ini sekaligus membatalkan putusan yang sebelumnya dijatuhkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang tercatat dalam register perkara Nomor 640/PDT/2018/PT DKI tanggal 2 Januari 2019. Putusan tersebut sebelumnya menguatkan putusan tingkat pertama dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 544/Pdt.G/2017/PN Jkt Sel yang diputus pada

tanggal 28 Maret 2018.

Mahkamah Agung kemudian memutus untuk mengadili sendiri perkara tersebut. Dalam putusan a quo, Mahkamah menolak secara tegas keberatan (eksepsi) yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII, khususnya yang menyangkut dalil mengenai kewenangan absolut pengadilan. Dengan penolakan eksepsi tersebut, Mahkamah menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memiliki yurisdiksi yang sah dan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. Lebih lanjut, Mahkamah menjatuhkan amar untuk membebankan kewajiban kepada Para Termohon Kasasi agar membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari proses peradilan ini, baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi. Adapun untuk tingkat kasasi, besaran biaya yang harus dibayarkan ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

4.2. Pertanggungjawaban PPAT Dalam Membuat AJB yang Didasarkan Atas Tanda Tangan Palsu Terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 1146k/Pdt/2020

Notaris dan PPAT merupakan dua profesi hukum yang sering kali dianggap serupa oleh masyarakat awam karena keduanya memiliki

kewenangan dalam membuat akta otentik yang berkaitan dengan peristiwa hukum perdata. Namun, secara yuridis dan fungsional, keduanya memiliki perbedaan mendasar, baik dari segi dasar hukum, lingkup kewenangan, wilayah kerja, objek yang menjadi ruang lingkup tugas, serta hubungan kelembagaan dan kedudukan struktural dalam sistem hukum Indonesia. Memahami perbedaan antara notaris dan PPAT secara komprehensif menjadi penting, khususnya dalam konteks praktik hukum perdata dan pertanahan di Indonesia.

Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik serta memiliki kekuasaan lain sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam Pasal 1 angka 1 undang-undang tersebut dijelaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Artinya, ruang lingkup tugas notaris sangat luas dan tidak terbatas pada satu bidang hukum tertentu. Notaris dapat membuat akta-akta yang berkaitan dengan hukum perdata pada umumnya, seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian hibah, pengakuan utang, wasiat, akta pendirian badan usaha, perubahan anggaran dasar perseroan, hingga akta warisan dan perwalian.

Sementara itu, PPAT adalah pejabat umum yang khusus diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik tertentu yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah tersebut menyebutkan bahwa 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. Perbuatan hukum yang dimaksud mencakup jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan. Dengan demikian, PPAT hanya berwenang dalam bidang hukum pertanahan dan pembuatannya sangat terkait dengan proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan.

Dari segi dasar hukum, notaris berpedoman pada UU Jabatan Notaris, sedangkan PPAT berpedoman pada Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Meskipun kedua profesi ini diangkat oleh negara dan sama-sama menjalankan fungsi kenotariatan dalam arti luas, notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, sedangkan PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala BPN. Hal ini menunjukkan

bahwa secara kelembagaan, notaris berada di bawah koordinasi Kementerian Hukum dan HAM, sedangkan PPAT berada di bawah pengawasan dan pembinaan langsung dari BPN sebagai lembaga teknis di bidang pertanahan.

Dilihat dari ruang lingkup kewenangan, notaris memiliki ruang lingkup yang lebih luas karena meliputi berbagai perbuatan hukum perdata yang bersifat umum, sedangkan kewenangan PPAT bersifat khusus dan terbatas hanya pada perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan rumah susun. Misalnya, dalam hal perjanjian jual beli tanah, notaris dapat membuat perjanjian pendahuluan atau perikatan jual beli, sedangkan akta jual beli sebagai alat bukti otentik untuk keperluan balik nama di kantor pertanahan hanya dapat dibuat oleh PPAT. Dalam praktiknya, tidak jarang seorang notaris juga merangkap jabatan sebagai PPAT sepanjang memenuhi syarat dan telah diangkat secara resmi oleh BPN. Namun, penting untuk dicatat bahwa meskipun satu orang dapat merangkap jabatan, kedua jabatan tersebut memiliki entitas hukum dan tanggung jawab yang berbeda, serta tunduk pada kode etik dan pengawasan institusi yang terpisah.

Wilayah kerja juga menjadi aspek pembeda antara notaris dan PPAT. Notaris memiliki wilayah kerja yang bersifat lintas wilayah sepanjang dalam satu wilayah provinsi tempat domisili notaris tersebut, sedangkan PPAT memiliki wilayah kerja yang lebih terbatas, yakni hanya meliputi wilayah kabupaten atau kota tempat pengangkatannya. Oleh karena itu, seorang

PPAT hanya dapat membuat akta peralihan hak atas tanah yang objeknya berada dalam wilayah kerjanya. Apabila terdapat tanah di luar wilayah kerja PPAT, maka ia tidak berwenang membuat akta peralihan atas tanah tersebut. Pembatasan wilayah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta efektivitas dalam pengawasan dan pendaftaran tanah.

Dalam hal tanggung jawab dan kode etik, notaris dan PPAT juga memiliki perbedaan. Notaris memiliki Majelis Pengawas Notaris yang terdiri dari unsur pemerintah, akademisi, dan organisasi profesi (Ikatan Notaris Indonesia) sebagai badan yang mengawasi pelaksanaan tugas dan perilaku notaris. Sedangkan PPAT diawasi langsung oleh BPN dan memiliki organisasi profesi yang disebut IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Keduanya memiliki kewajiban untuk menjaga integritas, independensi, dan kerahasiaan isi akta serta dilarang memihak kepada salah satu pihak. Namun, karena ruang lingkup PPAT lebih spesifik, pengawasan terhadap PPAT lebih teknis dan ketat terutama menyangkut kelengkapan berkas dan keabsahan dokumen dalam pendaftaran tanah.

Perbedaan antara notaris dan PPAT juga dapat dilihat dari substansi akta yang mereka buat. Akta notaris berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang kuat dan mengikat para pihak yang menandatangani akta tersebut serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan. Akta notaris dibuat berdasarkan keterangan para pihak dan dibacakan di hadapan notaris serta disaksikan oleh dua saksi. Sedangkan akta PPAT merupakan syarat administrasi utama dalam proses pendaftaran tanah untuk menjamin

kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Meskipun keduanya sama-sama akta otentik, akta PPAT lebih diarahkan untuk menjadi dokumen resmi negara dalam proses registrasi hak-hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, peran notaris dan PPAT saling melengkapi. Notaris sering kali membuat perjanjian awal (perikatan jual beli atau perjanjian utang-piutang) serta menyiapkan dokumen pelengkap seperti surat pernyataan waris atau kuasa. Setelah itu, PPAT akan membuat akta jual beli atau akta hibah yang diperlukan untuk keperluan balik nama sertifikat di kantor pertanahan. Dengan kata lain, notaris dan PPAT memiliki hubungan yang bersifat koordinatif dan operasional, namun secara kelembagaan dan hukum tetap dipisahkan agar masing-masing profesi menjalankan tugas sesuai dengan batas wewenangnya.

Sebelum menyusun akta, PPAT wajib menjalankan verifikasi menyeluruh terhadap status kepemilikan dan legalitas tanah. Hal ini mencakup pemeriksaan terhadap sertifikat tanah, identitas para pihak, serta keabsahan hubungan hukum antara pemilik tanah dan objek yang diperjualbelikan. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa pihak yang bertindak sebagai penjual adalah benar pemilik sah atau memiliki kewenangan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Selain itu, PPAT juga harus meneliti informasi yuridis dan fisik terkait objek tanah, termasuk adanya potensi sengketa, pembatasan, hak tanggungan, atau

permasalahan lain yang dapat berimplikasi hukum terhadap kelangsungan transaksi.

Dalam rangka mendukung kewajiban fiskal, PPAT juga bertanggung jawab menghitung, memfasilitasi, dan menyelenggarakan pembayaran berbagai kewajiban perpajakan yang timbul akibat transaksi pertanahan, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) final. Tindakan ini menjadi bagian integral dari proses transaksi agar keseluruhan kegiatan tersebut berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Setelah akta selesai disusun dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT, salinan akta tersebut akan disimpan oleh PPAT dalam jangka waktu tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Salinan ini berfungsi sebagai arsip hukum dan bukti otentik apabila di masa mendatang timbul kebutuhan pembuktian atau penyelesaian sengketa. Selain menjalankan fungsi administratif dan legal, PPAT juga menjalankan fungsi edukatif dan konsultatif. Mereka memiliki kewenangan untuk memberikan nasihat hukum secara objektif kepada para pihak, menjelaskan konsekuensi hukum dari transaksi, dan membantu para pihak memahami hak serta kewajiban hukum masing-masing.

Dalam kapasitasnya sebagai pejabat publik yang netral, PPAT juga berperan sebagai saksi independen dalam proses penandatanganan akta. Kehadiran dan keterlibatan mereka memastikan bahwa proses berjalan secara sah, sadar, tanpa paksaan, serta sesuai prosedur. Lebih jauh, setiap

akta yang telah ditandatangani dan transaksi yang terjadi wajib dilaporkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat guna dilakukan pencatatan dan proses balik nama sesuai mekanisme hukum yang berlaku. Dengan menjalankan seluruh peran tersebut, PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta semata, tetapi juga sebagai penjaga integritas sistem pertanahan nasional yang menjamin stabilitas, keadilan, dan kepastian hukum bagi seluruh lapisan masyarakat. [44]

Akta merupakan instrumen hukum yang memiliki peranan vital dalam berbagai bentuk hubungan dan transaksi perdata. Secara yuridis, akta adalah dokumen resmi yang disusun dalam bentuk tertulis oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, guna menerangkan suatu keadaan, peristiwa, atau tindakan hukum tertentu. Salah satu bentuk dari akta yang memiliki kekuatan pembuktian paling tinggi dalam sistem hukum Indonesia adalah akta otentik. Akta otentik memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari akta di bawah tangan. Ciri utama dari akta otentik adalah bahwa ia dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, seperti notaris atau pejabat catatan sipil, yang menjalankan tugasnya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Kehadiran pejabat ini bukan sekadar formalitas, melainkan sebagai jaminan atas kebenaran formil dari isi dan proses pembuatan akta tersebut, termasuk identitas para pihak, kesesuaian kehendak, serta keabsahan isi perjanjian.

Dalam praktiknya, akta otentik digunakan dalam berbagai konteks

---

[44] Kholidah, et al., *Notaris dan PPAT di Indonesia Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*. (Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023), hlm. 21.

penting, seperti perjanjian jual beli tanah, perjanjian kredit dengan jaminan, pembentukan badan hukum, perjanjian perkawinan, hingga pembuatan surat wasiat karena dibuat oleh pejabat yang memiliki kapasitas hukum, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) atas apa yang secara formil tercantum di dalamnya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui cara yang diatur dalam hukum acara perdata. Kekuatan pembuktian akta otentik bahkan diakui oleh pengadilan sebagai bukti yang tidak dapat dipatahkan hanya dengan pengingkaran semata, melainkan harus disertai dengan alat bukti kuat seperti adanya indikasi penipuan, paksaan, atau penyalahgunaan wewenang. Oleh karena itu, akta otentik sering disimpan sebagai bagian dari arsip publik dan dapat diminta salinannya oleh pihak yang berkepentingan sebagai alat bukti sah di kemudian hari.[45]

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, akta otentik memegang posisi yang strategis sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Namun, penting untuk membedakan antara akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan yang dibuat oleh PPAT, mengingat keduanya memiliki cakupan kewenangan yang berbeda berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat oleh negara dan diberi wewenang oleh UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Dalam kapasitasnya, Notaris memiliki kewenangan yang luas untuk membuat akta otentik terkait segala perbuatan hukum, perjanjian, dan ketetapan yang

[45] *Ibid.*, hlm. 24

dikehendaki oleh para pihak, sepanjang tidak dikecualikan secara tegas oleh undang-undang kepada pejabat lain. Kewenangan Notaris mencakup antara lain pembuatan akta pendirian badan hukum, perjanjian kredit, wasiat, perjanjian perkawinan, dan bentuk transaksi hukum lainnya yang bersifat umum.

Notaris tidak hanya bertugas untuk mencatat dan menyusun akta, tetapi juga memiliki tanggung jawab untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan protokol notaris, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta. Dalam konteks ini, Notaris bertindak sebagai pihak yang menjamin keaslian dan legalitas formal dari suatu tindakan hukum, sehingga memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Sementara itu, PPAT adalah pejabat umum yang diatur berdasarkan PP 24/1997, yang diberi kewenangan khusus oleh negara untuk membuat akta-akta otentik yang berkaitan khusus dengan peralihan hak atas tanah dan hak tanggungan, seperti akta jual beli tanah, akta hibah, akta tukar-menukar, akta pembagian hak bersama, serta akta pemberian Hak Tanggungan.

Dengan demikian, kewenangan PPAT bersifat terbatas (*lex specialis*) pada aspek-aspek hukum pertanahan. PPAT tidak berwenang membuat akta-akta yang tidak berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Di sisi lain, akta-akta pertanahan yang menjadi ranah PPAT tidak dapat dibuat oleh Notaris, kecuali dalam hal pejabat tersebut merangkap sebagai PPAT dan sedang menjalankan kewenangannya dalam kapasitas tersebut. Perbedaan ini menunjukkan

bahwa meskipun keduanya sama-sama menghasilkan akta otentik, Notaris memiliki ruang lingkup kewenangan yang lebih luas, sedangkan PPAT hanya terbatas pada tindakan hukum di bidang pertanahan. Keduanya merupakan bagian penting dari sistem hukum Indonesia yang bertujuan untuk memberikan kepastian, perlindungan, dan tertib hukum bagi masyarakat dalam melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu, sesuai dengan fungsinya masing-masing.

Pendaftaran tanah merupakan fondasi penting dalam sistem hukum pertanahan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 PP 24/1997, pendaftaran tanah didefinisikan sebagai rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan ini mencakup berbagai tahapan teknis dan administratif, antara lain pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Data ini diwujudkan dalam bentuk peta dan daftar, serta ditindaklanjuti dengan penerbitan surat tanda bukti hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, termasuk juga pencatatan hak-hak lain yang membebani tanah tersebut.

Sejalan dengan pengertian tersebut, Boedi Harsono mengartikan pendaftaran tanah sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh negara secara berkesinambungan dan teratur untuk mengumpulkan informasi mengenai tanah di suatu wilayah tertentu. Proses ini mencakup pengolahan,

penyimpanan, serta penyajian informasi bagi masyarakat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Melalui pendaftaran tanah, diterbitkan tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah, serta disertai dengan upaya pemeliharaan agar informasi yang tercatat tetap mutakhir dan relevan. Sementara itu, AP Parlindungan menekankan pada akar historis dan teknis dari istilah "pendaftaran tanah", yang menurutnya berasal dari konsep *cadastre*. Istilah ini merujuk pada suatu sistem rekaman teknis yang mencakup luas, nilai, dan kepemilikan dari suatu bidang tanah. Dalam arti yang lebih sempit dan spesifik, *cadastre* adalah rekaman yang berkelanjutan (*continuous record*) dari hak atas tanah yang tidak hanya berguna untuk kepentingan hukum, tetapi juga untuk kepentingan perpajakan dan perencanaan ruang.

Landasan yuridis utama yang menjadi dasar penyelenggaraan sistem pendaftaran tanah di Indonesia tertuang secara eksplisit dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Ketentuan ini menegaskan bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan—yang merupakan kebutuhan mendasar dalam kehidupan bernegara—pemerintah memiliki kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam implementasinya, ayat (2) dari pasal yang sama menjabarkan bahwa pendaftaran tanah mencakup tiga komponen utama yang saling melengkapi. Pertama, pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah dilakukan guna memastikan kejelasan letak, batas, dan luas suatu bidang tanah. Kedua, dilakukan pendaftaran terhadap hak-hak atas tanah beserta segala bentuk peralihannya, sehingga segala

aktivitas hukum yang menyangkut objek tanah tersebut dapat tercatat secara resmi dan transparan. Ketiga, negara melakukan penerbitan surat-surat tanda bukti hak, yang tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sangat kuat di hadapan pengadilan. Ketiga elemen tersebut membentuk satu kesatuan sistem pendaftaran yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan di masa mendatang.[46]

Pendaftaran tanah memiliki peran sentral dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, terutama dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi setiap warga negara. Pelaksanaannya tidak hanya bersifat administratif, tetapi merupakan kewajiban hukum yang melekat pada setiap pemegang hak atas tanah. Setiap kali terjadi peralihan hak—baik karena jual beli, pewarisan, hibah, atau sebab hukum lainnya—pendaftaran harus dilakukan secara berkelanjutan guna menginventarisasi dan memperbarui data yuridis serta fisik tanah yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan amanat UUPA dan PP 24/1997, yang menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Lebih lanjut, Pasal 23 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa segala hal yang menyangkut peralihan, penghapusan, dan pembebanan Hak Milik harus dilakukan sesuai mekanisme yang diatur dalam Pasal 19 UUPA, yakni melalui proses pendaftaran tanah. Ketentuan serupa juga berlaku terhadap Hak Guna Usaha ("HGU") sebagaimana

[46] *Ibid.*, hlm. 27

diatur dalam Pasal 32 ayat (1) UUPA, dan terhadap Hak Guna Bangunan ("HGB") dalam Pasal 38 ayat (1) UUPA, yang secara tegas mensyaratkan bahwa setiap pemberian, peralihan, maupun penghapusan hak-hak tersebut harus didaftarkan guna menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

Terkait pembuktian hukum atas peralihan hak atau perbuatan hukum lainnya dalam bidang pertanahan, akta otentik menjadi instrumen yang sangat penting. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sesuai dengan ketentuan undang-undang. Pejabat tersebut dapat berupa notaris atau PPAT tergantung jenis perbuatan hukumnya. Namun, apabila akta tersebut dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang, tidak cakap hukum, atau dibuat tidak dalam bentuk sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka menurut Pasal 1869 KUHPerdata, akta tersebut kehilangan statusnya sebagai akta otentik dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, selama akta itu tetap ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan.

Akta otentik dalam sistem hukum perdata Indonesia memiliki kedudukan istimewa sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Kekuatan ini tidak bersifat tunggal, melainkan merupakan hasil dari perpaduan tiga dimensi pembuktian yang melekat padanya. Ketiganya saling menopang untuk menjadikan akta otentik sebagai alat bukti yang tidak mudah disanggah di hadapan hukum. Namun demikian, apabila salah satu dari unsur

pembuktian tersebut cacat atau tidak terpenuhi secara sah, maka secara otomatis derajat kekuatan pembuktiannya pun akan menurun, dan akta tersebut tidak lagi dapat dianggap sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat sebagaimana mestinya.

Secara teoritis dan praktis, kekuatan pembuktian akta otentik terdiri atas tiga aspek utama. [47] Pertama, kekuatan pembuktian formal, yaitu kemampuan akta tersebut untuk membuktikan bahwa para pihak telah menyampaikan pernyataan atau keterangan tertentu kepada pejabat umum, dan keterangan itu telah dituangkan secara tertulis dalam akta sesuai dengan tata cara yang ditentukan oleh hukum. Artinya, akta ini menjadi bukti bahwa proses formil telah dilakukan sebagaimana mestinya, termasuk identitas pihak-pihak dan uraian maksud mereka.

Kedua, kekuatan pembuktian materiil, yang berarti bahwa isi atau substansi akta mencerminkan kebenaran dari peristiwa hukum yang diterangkan di dalamnya. Dalam hal ini, akta otentik tidak sekadar mencatat bahwa para pihak telah memberikan keterangan, tetapi juga berfungsi sebagai bukti bahwa kejadian atau peristiwa yang tercantum di dalamnya memang benar-benar terjadi sebagaimana yang dideskripsikan.

Ketiga, kekuatan pembuktian eksternal atau ke luar, yang menjadikan akta tersebut mengikat tidak hanya terhadap pihak-pihak yang menandatangani akta, melainkan juga terhadap pihak ketiga. Dalam konteks ini, akta otentik menjadi bukti bahwa pada tanggal dan tempat tertentu, telah terjadi tindakan hukum di hadapan pejabat umum, dan

[47] Daeng Naja, *Dosa Riba Notaris,* (Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019).

keterangan yang tercantum di dalamnya telah disampaikan oleh para pihak sebagaimana adanya. Dengan demikian, akta otentik mendapatkan pengakuan pembuktian yang luas dalam relasi hukum, baik antar pihak yang membuatnya maupun terhadap pihak lain di luar itu.

Pembuktian merupakan tahap yang memiliki peranan penting bagi hakim untuk menjatuhkan putusan. Proses pembuktian dalam proses persidangan dapat dikatakan sebagai sentral dari proses pemeriksaan di pengadilan. Pembuktian menjadi sentral karena dalil-dalil para pihak diuji melalui tahap pembuktian guna menemukan hukum yang akan diterapkan (*rechtoepasing*) maupun ditemukan (*rechtvinding*) dalam suatu perkara tertentu. Pembuktian bersifat historis yang artinya pembuktian ini mencoba menetapkan peristiwa apa yang telah terjadi dimasa lampau yang pada saat ini dianggap sebagai suatu kebenaran, peristiwa yang harus dibuktikan adalah peristiwa yang relevan, karena peristiwa yang irrelevan tidak perlu dibuktikan. Pada intinya yang harus dibuktikan dalam tahap pembuktian ini adalah peristiwa–peristiwa yang menuju pada kebenaran yang relevan menurut hukum. Pembuktian tentang benar atau tidaknya terdakwa melakukan perbuatan yang didakwakan, merupakan bagian yang terpenting dalam hukum acara pidana. Dalam hal ini pun hak asasi manusia dipertaruhkan. Sejarah perkembangan hukum acara pidana menunjukkan bahwa ada beberapa sistem atau teori untuk membuktikan perbuatan seseorang yang terdakwa. Sistem atau teori pembuktian ini bervariasi menurut waktu dan tempat (negara).

Barang bukti merupakan segala jenis benda yang berwujud, baik

yang bersifat bergerak maupun tidak bergerak, yang dapat dihadirkan dalam proses peradilan guna mendukung proses pembuktian. Fungsi utama barang bukti adalah untuk memperlihatkan benda tersebut kepada terdakwa, saksi, atau ahli di persidangan, sehingga dapat mempertebal keyakinan hakim terhadap keterkaitan antara barang tersebut dengan peristiwa pidana yang didakwakan. Dalam hal ini, barang bukti menjadi alat bantu yang konkret dalam mengungkap keterlibatan terdakwa dalam suatu tindak pidana, sekaligus memperjelas peristiwa hukum yang sedang diperiksa di persidangan. Di sisi lain, alat bukti merupakan segala sesuatu yang memiliki relevansi dengan suatu peristiwa hukum dan dapat digunakan dalam proses pembuktian guna menimbulkan keyakinan hakim terhadap kebenaran materiil dari peristiwa tersebut. Dalam sistem peradilan perdata, alat bukti yang sah dan diakui secara hukum diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 Herziene Indonesisch Reglement (HIR), yang meliputi bukti surat, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Keseluruhan alat bukti tersebut digunakan untuk mendukung klaim atau bantahan yang diajukan oleh para pihak dalam suatu perkara.[48]

Menurut A. Pitlo, akta diartikan sebagai surat-surat yang ditandatangani dan dibuat dengan tujuan untuk dijadikan alat bukti serta dipergunakan oleh pihak yang berkepentingan sebagaimana dinyatakan dalam isi surat tersebut. Pemahaman ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,

[48] Valentine Phebe Mowoka, "Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya." *Lex Et Societatis* 2 (4), 2014.

oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta tersebut dibuat. Ketentuan ini menegaskan bahwa akta otentik bukan hanya sekadar dokumen tertulis, melainkan dokumen hukum yang lahir dari kewenangan pejabat tertentu dalam sistem hukum, seperti notaris. Lebih lanjut, Pasal 1870 KUHPerdata menyatakan bahwa akta otentik memberikan kepada para pihak suatu bukti yang sempurna mengenai apa yang termuat di dalamnya. Berdasarkan ketentuan ini, dapat disimpulkan bahwa akta merupakan suatu objek hukum yang memuat pernyataan kehendak atau perjanjian para pihak, yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang. Oleh karena itu, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum, memberikan kepastian hukum, serta memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.

Akta otentik mengandung asas hukum yang dikenal sebagai *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang secara lahiriah tampak sebagai akta otentik dan memenuhi syarat-syarat formal sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, maka akta tersebut secara hukum dianggap sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam konteks ini, tanda tangan pejabat umum yang berwenang dianggap sebagai bukti autentik hingga terbukti sebaliknya. Apabila terdapat pihak yang menyangkal kebenaran atau keabsahan akta tersebut, maka beban pembuktian terletak pada pihak yang menyangkal. Hal ini berbeda dengan akta di bawah tangan, di mana jika kebenarannya disangkal, justru pihak

yang mengajukan akta tersebutlah yang memikul beban untuk membuktikannya. Ketentuan mengenai hal ini tercantum dalam beberapa peraturan khusus seperti Pasal 138 HIR, Pasal 164 RBG, dan Pasal 148 RV. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa akta otentik memiliki kedudukan yang sangat kuat sebagai alat bukti dalam perkara perdata. Selama tidak ada bukti yang mampu membantah kebenaran isinya, akta otentik dapat menjadi dasar yang cukup untuk memenangkan pihak yang mengajukannya dalam suatu sengketa hukum.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat dalam penyelesaian permasalahan hukum. Namun, penggunaan akta otentik sebagai alat bukti memerlukan proses pembuktian terhadap keotentikannya, sehingga pemeriksaannya kerap memerlukan waktu dan perhatian khusus. Dalam rangka memastikan status otentik suatu akta, terutama akta yang dibuat oleh notaris, diperlukan pula pemeriksaan terhadap pejabat yang membuat akta tersebut sebagai bagian dari proses verifikasi. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, agar sebuah akta memperoleh status otentik, akta tersebut harus memenuhi beberapa persyaratan penting. Pertama, akta harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang, yang dalam hal ini biasanya adalah notaris, khususnya untuk akta-akta yang berhubungan dengan perbuatan, perjanjian, dan ketetapan hukum. Kedua, akta tersebut harus disusun dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang. Apabila bentuk atau tata cara pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan undang-

undang, maka akta tersebut berpotensi kehilangan status keotentikannya.[49]

Pembuktian keotentikan akta otentik serta pemeriksaan terhadap notaris sebagai pembuat akta tersebut memerlukan prosedur yang ketat dan tidak boleh dilakukan secara sembarangan. Hal ini disebabkan karena akta otentik memiliki karakteristik khusus, yakni mengandung kerahasiaan yang tinggi terutama terkait dengan minuta akta yang merupakan dokumen asli dan dibuat langsung oleh notaris. Minuta tersebut menyimpan berbagai informasi penting yang hanya boleh diakses oleh pihak berwenang demi menjaga keaslian dan integritas dokumen. Oleh karena itu, proses pembuktian dan pemeriksaan harus mengikuti aturan hukum yang telah ditetapkan agar tidak merugikan para pihak yang terkait dan sekaligus menjaga martabat jabatan notaris sebagai pejabat publik yang independen dan dipercaya.

Salah satu regulasi yang mengatur hal ini adalah Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan bahwa setiap pemeriksaan terhadap notaris yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya hanya dapat dilakukan dengan persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah ("MPD"). Ketentuan ini tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme pengawasan internal, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi notaris agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang dalam proses pemeriksaan. Dengan adanya persetujuan MPD, maka pemeriksaan terhadap notaris menjadi lebih transparan, terkontrol, dan sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku, sehingga menjamin bahwa

[49] Della Monika, "Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian Dikantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany)." *Jurnal Selat* 7 (1), 2019, 65–86.

proses tersebut tidak menimbulkan kesewenang-wenangan atau pelanggaran hak-hak notaris maupun pihak lain yang terkait.

Akta Notaris sebagai akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yang sangat penting dalam proses hukum:[50]

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

   Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan aspek fundamental yang menentukan keabsahan akta tersebut sebagai akta otentik dari segi formalitas. Secara konkret, kemampuan lahiriah ini menilai apakah akta tersebut memenuhi seluruh persyaratan administratif dan prosedural yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, seperti adanya tanda tangan Notaris pada seluruh dokumen baik minuta maupun salinan, kelengkapan identitas para pihak, serta terpenuhinya unsur-unsur yang harus tercantum mulai dari judul hingga bagian akhir akta. Apabila seluruh unsur ini terpenuhi secara sempurna, maka akta tersebut secara otomatis dianggap sah dan berlaku sebagai akta otentik tanpa memerlukan pembuktian lebih lanjut. Status ini berlaku sampai ada pihak yang secara tegas membantah keotentikan akta tersebut dengan bukti yang cukup. Dalam konteks pembantahan ini, beban pembuktian berada pada pihak yang menyangkal keabsahan akta, sehingga mereka harus dapat membuktikan bahwa akta tersebut tidak memenuhi persyaratan formal sebagai akta otentik. Dengan demikian, kemampuan lahiriah

[50] Endang Purwaningsih, "Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum." *Adil: Jurnal Hukum* 2 (3), 2011, 323–36.

ini memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada para pihak yang menggunakan akta Notaris, karena akta yang memenuhi syarat formal tersebut secara hukum memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi. Kemampuan lahiriah ini menjadikan akta Notaris sebagai bukti yang langsung dapat diterima dalam proses hukum, dan memberikan kepastian hukum atas isi dan keberadaan akta tersebut sampai ada pembuktian yang menyatakan sebaliknya.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta Notaris harus mampu memberikan kepastian hukum yang jelas dan tegas bahwa suatu peristiwa atau fakta yang tercantum di dalamnya benar-benar terjadi dan telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Hal ini berarti, akta tersebut harus secara formal mencatat dengan tepat hari, tanggal, bulan, tahun, serta waktu ketika para pihak datang menghadap Notaris untuk membuat akta. Selain itu, akta juga harus memuat identitas lengkap para pihak yang menghadap, disertai paraf dan tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris sebagai bukti autentik kehadiran dan persetujuan mereka. Notaris berperan sebagai pejabat umum yang tidak hanya mencatat peristiwa secara administratif, tetapi juga menyaksikan dan mendengar langsung pernyataan atau keterangan para pihak yang dituangkan dalam akta. Dalam akta pejabat atau berita acara, Notaris mendokumentasikan apa yang dilihat, didengar, dan dialaminya selama proses pembuatan akta, sedangkan dalam akta pihak, Notaris mencatat keterangan atau pernyataan yang disampaikan oleh para

pihak. Dengan demikian, akta Notaris tidak sekadar menjadi dokumen formal, melainkan juga bukti autentik yang memberikan kepastian hukum atas fakta dan kejadian yang terjadi di hadapan Notaris, sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku.

3. Kekuatan Pembuktian Materil

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/ dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/ keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/ keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Menurut kekuatan pembuktian yang dimiliki akta otentik, peran Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik sebagaimana diatur dalam

UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sangatlah krusial dalam mewujudkan kepastian hukum. Akta otentik dianggap sebagai alat bukti yang sempurna karena asas yang terkandung di dalamnya serta kekuatan pembuktian yang melekat terhadap suatu perbuatan atau peristiwa hukum tertentu. Hal ini menegaskan bahwa akta notaris memiliki bobot hukum yang tinggi dan dapat diandalkan sebagai bukti yang kuat dalam berbagai proses hukum. Selain itu, dalam sumpah jabatan Notaris yang tercantum dalam Pasal 4 UU 2/2014, serta kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e, ditegaskan bahwa Notaris memiliki hak dan kewajiban untuk tetap diam, bahkan ketika dipanggil sebagai saksi di pengadilan. Artinya, Notaris tidak diperkenankan untuk memberikan kesaksian terkait isi atau hal-hal yang termuat dalam akta yang dibuatnya. Status hak dan kewajiban ini mengesampingkan kewajiban umum memberikan kesaksian sebagaimana diatur dalam Pasal 1909 KUHPerdata. Hal ini didasarkan pada karakter jabatan Notaris yang merupakan jabatan kepercayaan, yang mengemban tanggung jawab untuk menjaga kerahasiaan dan kepercayaan masyarakat yang telah mengandalkan jasa Notaris. Oleh karena itu, meskipun hal tersebut tidak secara eksplisit tercantum dalam akta yang dibuatnya, Notaris memiliki hak penuh untuk tidak berbicara atau memberikan kesaksian di muka pengadilan guna melindungi kepentingan para pihak dan menjaga integritas jabatan Notaris itu sendiri.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1146 K/Pdt/2020 menjadi fokus kajian peneliti dengan menghadirkan berbagai pihak tergugat yang

memiliki keterkaitan erat dalam sengketa hukum yang kompleks. Tergugat pertama adalah MZ, yang memiliki dua alamat, yaitu sesuai KTP di Jalan Bhakti No. 3 RT.008 RW.001, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, dan alamat domisili di Apartemen Taman Rasuna Said Tower X/9B, Jalan HR. Rasuna Said, Jakarta Selatan. MZ bukan hanya individu biasa dalam perkara ini, melainkan juga mantan suami dari penggugat RN, yang menambah dimensi personal dalam konflik ini. Selanjutnya, tergugat kedua adalah MH, yang beralamat di Bojong Depok Baru, NI/1 RT.002 RW.09, Desa Kedungwaringin, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor. MH pernah menjabat sebagai direktur PT SIK, sebuah perusahaan yang menjadi tergugat ketiga dalam perkara ini. PT SIK berkantor di Rasuna Office Park Unit UO-01, Jalan HR. Rasuna Said, Kuningan, Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dan diwakili oleh MZ selaku Direktur Utama perusahaan tersebut, sehingga keterkaitan antara pihak personal dan korporasi sangat erat. Tergugat keempat, VNR, berprofesi sebagai PPAT yang berkantor di Jalan Nawi Raya No. 3, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, memiliki peran penting dalam proses administrasi dan legalitas kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa.

Dalam perkara ini, MZ, MH, dan PT SIK berstatus sebagai tergugat awal yang terkait dengan penjaminan hak tanggungan atas pinjaman sejumlah uang yang diberikan oleh tergugat kelima, PT BHI. PT BHI merupakan lembaga pemberi pinjaman yang beralamat di Gedung ASEAN Tower lantai 2 dan 3, Jalan KH. Samanhudi No.10, Jakarta Pusat, dan

posisi mereka sebagai kreditur menjadikan mereka salah satu aktor utama dalam perselisihan ini, khususnya terkait jaminan hak tanggungan atas rumah di Bintaro. Selain itu, dalam perkara ini juga terdapat tergugat keenam dan ketujuh, yaitu HW dan SA, yang berperan sebagai pihak pembeli rumah di Bintaro. HW berdomisili di Taman Semanan Indah Blok E.1 No.59, RT.013 RW.012, Kelurahan Semanan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, sedangkan SA beralamat di Jalan Kapuk Pulo RT.002 RW.010, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. Kedua individu ini menjadi pihak penting dalam sengketa pemindahan hak atas rumah tersebut karena rumah yang dimaksud telah terdaftar atas nama mereka. Dengan demikian, PT SIK, PT BHI, HW, dan SA semua merupakan tergugat dalam konteks sengketa pemindahan hak kepemilikan rumah di Bintaro, yang menambah kompleksitas proses hukum dalam perkara ini.[51]

Pada putusan tersebut terjadi Pemufakatan jahat dilatarbelakangi oleh MZ sebagai tergugat I yang sejak sekitar tahun 2004 pergi dan meninggalkan keluarganya (Penggugat dan ketiga orang anaknya). Kemudian Penggugat mendapatkan informasi bahwa ternyata Tergugat I telah melangsungkan perkawinan yang kedua dengan perempuan lain, tanpa izin dari Penggugat. Tergugat I membawa beberapa sertifikat diantaranya Rumah Bintaro namun secara fisik rumah itu tetap dikuasai/dinikmati oleh Penggugat. Oleh penggugat rumah Binataro disewakan untuk membiayai hidup dirinya dan ketiga anaknya. penguasaan

[51] Putusan Mahkamah Agung Dengan Nomor 1146 K/PDT/2020 Dan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Dengan Nomor 640/PDT/2018/PT.DKI

fisik dan kegiatan menyewakan Rumah Bintaro jelas dilakukan oleh Penggugat atas sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat. Tanda tangan palsu dalam sebuah akta tentu merusak nilai-nilai keautentikan akta tersebut, karena akta autentik merupakan surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu.[52] Akta autentik merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.[53]

Tanda tangan yang dipalsukan merupakan bagian dari keterangan palsu yang tentunya menjadikan peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan tidak sah menurut hukum. Akta Jual Beli Nomor 306/2013 merupakan akta autentik dengan kekuatan pembuktian semprna. Apabila kekuatan pembuktian akta autentik tersebut diragukan oleh salah satu pihak, maka pihak tersebutlah yang harus membuktikan, maka tindakan peggugat untuk membuktikan keautentikan akta tersebut dengan melaporkan kepada pihak kepolisian adalah tindakan yang benar dan sesuai hukum. Untuk membuktikan kekuatan AJB Nomor 306/2013 dapat dilihat dari: kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil. Keterangan atau pernyataan yang

[52] Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84
[53] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm.149.

dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat atau akta berita acara, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan PPAT akta pihak dan para pihak harus dinilai berkata benar dan kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap PPAT yang kemudian keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah berkata benar. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri. PPAT terlepas dari hal semacam itu, dengan demikian isi akta PPAT mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, dan menjadi bukti yang sah untuk atau di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa PPAT tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta pejabat, atau para pihak yang telah berkata benar di hadapan PPAT menjadi tidak benar dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta PPAT.[54]

Pada kekuatan pembuktian material telah jelas bahwa keterangan palsu berupa tanda tangan palsu dan ketidak benaran pihak-pihak yang hadir merupakan bentuk kekutan materil yang mengguurkan akta jual berli tersebut. Memang untuk mengetahui seseorang telah memberikan keterangan palsu atau keterangan yang tidak benar adalah suatu tindakan yang sangat sulit. Seseorang yang memberikan keterangan dengan keadaan

[54] Habib Adjie, *Penafsiran tematik hukum notaris Indonesia berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Jakarta: Refika Aditama, 2015), hlm. 20.

tidak tenang dan tidak jelas serta tidak kronologis, tidak dapat langsung diduga bahwa seseorang memberikan keterangan tersebut telah memberikan keterangan palsu atau keterangan yang tidak benar. Sebaliknya suatu keterangan yang diberikan oleh seseorang dengan bahasa baik, kronologi, bersikap tenang dan meyakinkan, belum tentu seseorang itu memberikan keterangan yang sebenarnya.[55] Namun Penggugat I telah sangat berhasil membongkar keterangan palsu dari pihak tergugat karena laporan kepolisian yang menghasilkan bukti tanda tangan palsu. Akta jual beli Rumah Bintro juga telah memenuhi syarat adanya perbuatan pidana tanda tangan palsu ddidalamnya.

Pasal 242 KUHP mengatur tentang tindak pidana memberikan keterangan palsu di bawah sumpah. Dalam ketentuan ini, terdapat beberapa unsur yang harus terpenuhi agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai tindak pidana. Pertama, keterangan yang dimaksud harus disampaikan di bawah sumpah atau janji resmi, seperti yang biasa terjadi dalam pemeriksaan di pengadilan atau di hadapan pejabat yang berwenang. Sumpah ini menjadi bentuk pernyataan kesungguhan dari pemberi keterangan untuk menyampaikan fakta yang sebenarnya, sehingga keterangan tersebut memiliki bobot hukum dan tanggung jawab moral yang tinggi. Selanjutnya, keterangan yang diberikan haruslah keterangan yang diwajibkan oleh undang-undang atau peraturan yang menetapkan akibat hukum tertentu atas keterangan tersebut. Artinya, keterangan itu tidak diberikan secara sembarangan, melainkan berdasarkan ketentuan

[55] Wirjono Prodjodikoro, *Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, (Bandung: PT.Eresco, 1967), hlm. 169.

hukum yang mengharuskan pemberi keterangan untuk mengungkapkan fakta demi kepentingan hukum, misalnya dalam proses persidangan atau pemeriksaan oleh pejabat penyidik. Terakhir, unsur penting lainnya adalah keterangan yang diberikan ternyata palsu atau tidak benar, dan pemberi keterangan mengetahui bahwa keterangan tersebut tidak sesuai dengan kenyataan. Dengan kata lain, pemberi keterangan sengaja memberikan informasi yang salah meskipun sadar bahwa hal itu bertentangan dengan fakta sebenarnya.[56]

Dengan terbuktinya adanya keterangan palsu berupa tanda tangan palsu tersebut, maka keterangan tidak benar yang diberikan oleh pihak-pihak tergugat telah memenuhi unsur tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 242 KUHP. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap keterangan yang diwajibkan oleh undang-undang untuk diberikan demi kepentingan hukum haruslah benar adanya. Apabila keterangan tersebut palsu dan pemberi keterangan menyadari kepalsuannya, maka hal itu termasuk perbuatan yang dilarang dan dapat dikenai sanksi pidana. Dalam konteks ini, memberikan keterangan palsu terutama dalam persidangan merupakan pelanggaran serius terhadap prinsip keadilan dan integritas hukum. Sebagai umat beragama, seseorang seyogianya menyadari pentingnya kejujuran dan takut untuk memberikan keterangan yang tidak benar, terlebih dalam ranah peradilan pidana di mana kebenaran dan keadilan harus ditegakkan demi kepentingan bersama dan keberlangsungan

[56] R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentar-Komentar Lengkap Pasal Demi Pasal*, (Bogor: Politea, 1998), hlm. 183.

hukum yang adil.[57]

Implikasi hukum dari membuat keterangan palsu adalah Pasal 242 Kitab Undang-undang Hukum Pidana oleh R. Soesilo dirumuskan sebagai berikut:[58]

1. Barang siapa dalam hal-hal yang menurut peraturan Undang-Undang menuntut sesuatu keterangan dengan sumpah atau jika keterangan itu membawa akibat bagi hukum dengan sengaja memberikan keterangan palsu, yang ditanggung dengan sumpah, baik dengan lisan atau dengan tulisan, maupun oleh dia sendiri atau kuasanya yang istimewa ditunjuk untuk itu, dihukum penjara selama-lamanya tujuh tahun.
2. Jika keterangan palsu yang ditanggung dengan sumpah itu diberkan dalam perkara pidana dengan merugikan terdakwa atau tersangka, maka tersalah itu dihukum penjara selama-lamanya sembilan tahun.
3. Yang dimaksud dengan sumpah yaitu janji atau penguatan, yang menurut undang-undang umum menjadi penganti sumpah.
4. Dapat dijatuhkan hukuman mencabut hak yang tersebut dalam pasal 35 No. 1-4.

Dalam konteks ini, apabila PPAT tidak mengetahui adanya keterangan palsu, maka tindakan tersebut dapat dikaji sebagai tindak pidana penyertaan dalam pemufakatan jahat. Hal ini berkaitan dengan konsep *medepleger* atau orang yang turut melakukan kejahatan bersama-sama. Pasal 55 ayat (1) KUHP menjelaskan bahwa seseorang dapat

---

[57] Giovany Tampinongkol dan Johny Lembong, "Keterangan Palsu Di Atas Sumpah Pasal 242 KUHP Dalam Perkara Pidana", *Lex Crimen*, Vol. VII, No. 1 2018, hlm.72.

[58] Justino Armando Mamuaja, "Penerapan Pasal 242 Kuhpidana Terhadap Pemberian Keterangan Palsu Di Atas Sumpah", *Lex Crimen*, Vol. III, No. 2, 2014.

dihukum sebagai pelaku tindak pidana apabila ia melakukan, menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan perbuatan tersebut. Selain itu, seseorang juga dapat dipidana jika dengan cara memberikan, membuat perjanjian, salah menggunakan kekuasaan atau pengaruh, menggunakan kekerasan, ancaman, tipu daya, atau dengan memberi kesempatan dan sarana lainnya, sengaja membujuk orang lain untuk melakukan suatu perbuatan pidana. Oleh karena itu, meskipun PPAT tidak secara langsung mengetahui keterangan palsu, apabila terbukti ada unsur penyalahgunaan kekuasaan atau pengaruh yang berkontribusi pada perbuatan pidana tersebut, maka PPAT dapat dianggap terlibat secara hukum sebagai pelaku penyertaan dalam tindak pidana. Hal ini menegaskan pentingnya peran PPAT dalam menjaga integritas dan keabsahan dokumen yang dibuat, serta kewaspadaan terhadap potensi pemalsuan atau keterangan tidak benar yang bisa berdampak pada tindak pidana.

Bagi PPAT yang dengan sengaja mengetahui dan menggunakan keterangan palsu, ia dapat dikenai sanksi berdasarkan Pasal 55 ayat (1) KUHP sebagai pelaku tindak pidana. Pasal ini menegaskan bahwa seseorang yang melakukan, menyuruh melakukan, atau turut serta dalam suatu perbuatan pidana dapat dipidana sebagai pelaku. Selain itu, Pasal 263 KUHP mengatur secara khusus mengenai pemalsuan surat, yang menyatakan bahwa barang siapa yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yang berpotensi menimbulkan suatu hak, perikatan, atau pembebasan hutang, atau surat yang dimaksudkan sebagai bukti suatu hal, dengan maksud untuk menggunakan atau menyuruh orang lain

menggunakan surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, dapat dikenakan pidana penjara paling lama enam bulan apabila penggunaan surat palsu tersebut menimbulkan kerugian.

Lebih tegas lagi, Pasal 264 KUHP menetapkan ancaman pidana yang lebih berat, yaitu pidana penjara paling lama delapan tahun, apabila pemalsuan surat dilakukan terhadap jenis-jenis surat tertentu yang memiliki nilai hukum dan ekonomi yang tinggi, seperti akta-akta otentik, surat hutang atau sertifikat hutang dari negara atau lembaga umum, surat hutang dari organisasi atau perusahaan, surat kredit dagang yang diedarkan, serta tanda bukti dividen atau bunga dari surat-surat tersebut. Dengan demikian, apabila PPAT terlibat dalam pemalsuan akta otentik atau dokumen penting lainnya yang termasuk dalam kategori ini, konsekuensi hukumnya sangat serius. Hal ini menegaskan pentingnya integritas dan kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya, mengingat dampak hukum dan kerugian yang dapat timbul akibat pemalsuan tersebut.[59]

Pasal 264 KUHP menegaskan bahwa pemalsuan terhadap jenis-jenis dokumen tertentu yang memiliki nilai atau fungsi hukum yang penting akan dikenai ancaman pidana yang lebih berat, yakni pidana penjara paling lama delapan tahun. Adapun jenis dokumen yang dimaksud termasuk di dalamnya adalah akta-akta otentik, surat hutang negara, sertifikat hutang dari lembaga umum, surat sero atau surat hutang dari perkumpulan, serta surat kredit dagang dan dokumen terkait lainnya yang diperuntukkan untuk diedarkan di masyarakat. Kualifikasi ini menunjukkan betapa seriusnya

[59] Azizatu Afifah Juwita Yasin, "Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Ppat Yang Didasarkan Keterangan Palsu Dalam Putusan Nomor 1146 K/PDT/2020," *Indonesian Notary*, Vol. 4, Article 14, 2022.

negara dalam memberikan perlindungan terhadap dokumen-dokumen yang menjadi dasar lahirnya hak-hak dan kewajiban hukum. Akta otentik, sebagai salah satu instrumen hukum yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang (seperti Notaris atau PPAT), memiliki kedudukan penting dalam sistem hukum perdata Indonesia karena memberikan pembuktian yang sempurna atas isi dan kebenaran formilnya.

Dalam konteks tersebut, apabila seseorang dengan sengaja memalsukan akta otentik atau menyuruh orang lain untuk menempatkan keterangan palsu di dalamnya, perbuatan ini bukan hanya mencederai kepercayaan publik terhadap sistem administrasi dan pembuktian hukum, tetapi juga dapat menimbulkan kerugian nyata bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, hukum pidana hadir untuk memberikan deterrent effect serta menjamin ketertiban hukum dalam masyarakat. Lebih lanjut, negara sebagai pemegang kekuasaan untuk melindungi segenap warga negara, sebagaimana ditegaskan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, memiliki kewajiban untuk menjamin rasa aman, keadilan, dan kepastian hukum. Keamanan tersebut mencakup perlindungan dari praktik-praktik curang, seperti pemalsuan dokumen yang dapat merugikan hak-hak sipil, hak ekonomi, dan bahkan hak atas properti seseorang. Oleh karena itu, setiap bentuk pelanggaran hukum yang berpotensi menimbulkan instabilitas hukum harus ditindak tegas melalui jalur pidana.

Kaitannya dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP, hukum pidana juga memberikan perlindungan dengan cara mengatur bahwa siapa pun yang

menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, dengan maksud agar akta tersebut digunakan atau dipergunakan seolah-olah keterangan tersebut sesuai dengan kebenaran, dapat dipidana. Pasal ini menunjukkan bahwa tidak hanya pelaku langsung (materiële dader), tetapi juga pihak yang menyuruh atau menginisiasi tindakan tersebut (intellectuele dader) dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana. Hal ini merupakan bentuk pengakuan hukum terhadap bahaya laten dari kejahatan intelektual dan manipulasi administratif, yang acapkali tersembunyi di balik dokumen hukum yang tampaknya sah.

Dalam konteks hukum pidana Indonesia, pertanggungjawaban pidana tidak hanya dibebankan kepada pelaku utama yang secara langsung melakukan tindak pidana, tetapi juga meliputi mereka yang menyuruh melakukan atau turut serta dalam pelaksanaan perbuatan pidana tersebut. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, yang menyatakan bahwa yang dapat dihukum sebagai pelaku tindak pidana adalah: (a) mereka yang melakukan perbuatan pidana, (b) mereka yang menyuruh orang lain untuk melakukan perbuatan pidana, dan (c) mereka yang turut serta dalam melakukan tindak pidana tersebut. Norma ini memperluas cakupan subjek hukum pidana hingga ke pelaku-pelaku intelektual atau orang yang berada di balik layar, sekaligus memberikan ruang bagi pengenaan sanksi terhadap bentuk penyertaan (*deelneming*) dalam suatu tindak pidana. Untuk dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana, unsur penting yang harus dibuktikan adalah adanya kesengajaan dari pelaku. Dalam doktrin hukum pidana, kesengajaan (*opzet*) merupakan

bentuk kesalahan yang paling berat dan merupakan unsur subjektif yang menjadi syarat mutlak dalam mayoritas jenis delik. Secara etimologis, kesengajaan diartikan sebagai adanya kehendak dan pengetahuan (*willens en wetens*) atas perbuatan yang dilakukan.

Dalam kajian teori, kesengajaan telah dikaji melalui dua pendekatan utama, yaitu teori kehendak (*willstheorie*) dan teori pengetahuan atau pembayangan (*voorstellingstheorie*). Pertama, menurut *willstheorie*, suatu perbuatan dianggap dilakukan dengan sengaja apabila terdapat kehendak nyata dari pelaku untuk mewujudkan unsur-unsur tindak pidana. Dengan kata lain, pelaku secara sadar menginginkan terjadinya akibat dari perbuatan yang dilakukan. Hal ini adalah bentuk kesengajaan yang paling murni dan eksplisit, di mana kehendak pelaku sejalan dengan realisasi dari akibat perbuatannya. Kedua, *voorstellingstheorie* mengemukakan bahwa suatu perbuatan tetap dikualifikasikan sebagai dilakukan dengan sengaja meskipun pelaku tidak secara eksplisit menghendaki akibatnya, asalkan pelaku memiliki kemampuan membayangkan atau memperkirakan bahwa akibat tersebut mungkin terjadi sebagai hasil dari perbuatannya. Teori ini menggarisbawahi aspek pengetahuan pelaku atas potensi timbulnya akibat yang dilarang, sehingga menjangkau pula bentuk kesengajaan yang lebih luas, seperti dalam kesengajaan bersyarat (*eventual intent*).

Dalam hukum pidana, pengertian "sengaja" atau *opzet* tidak hanya dipahami sebagai sekadar adanya kehendak untuk melakukan suatu perbuatan, tetapi juga mencakup tingkat atau bentuk kesadaran pelaku terhadap akibat yang mungkin timbul dari perbuatannya. Oleh karena itu,

kesengajaan sebagai bentuk kesalahan (*schuldvorm*) dalam ilmu hukum pidana telah diklasifikasikan lebih lanjut ke dalam beberapa bentuk, tergantung pada sejauh mana pelaku memiliki pengetahuan dan kehendak atas perbuatan serta akibat hukumnya. Secara doktrinal, para ahli hukum membagi kesengajaan ke dalam tiga kategori utama:

1. Bentuk kesengajaan sebagai tujuan (*opzet als oogmerk*), yang merupakan bentuk paling murni dan sederhana dari kesengajaan. Dalam bentuk ini, pelaku memiliki maksud yang jelas dan tegas untuk mencapai akibat tertentu melalui perbuatannya. Pelaku tidak hanya menyadari dan memahami tindakannya, tetapi juga secara aktif menghendaki agar akibat hukum tertentu benar-benar terjadi. Misalnya, seseorang yang memalsukan tanda tangan dengan maksud untuk menguasai hak atas suatu bidang tanah secara melawan hukum, maka dapat dikatakan bahwa perbuatan tersebut dilakukan dengan kesengajaan sebagai tujuan.
2. Bentuk kesengajaan dengan kesadaran akan kepastian (*opzet met zekerheidsbewustzijn*). Dalam bentuk ini, pelaku mungkin tidak secara langsung menghendaki akibat yang ditimbulkan, namun ia sadar bahwa akibat tersebut pasti akan terjadi sebagai konsekuensi dari perbuatannya, dan tetap melanjutkan tindakan tersebut. Artinya, pelaku memiliki pengetahuan yang pasti bahwa akibat tertentu tidak dapat dihindari, namun tetap bertindak seolah hal itu tidak menjadi masalah. Dengan demikian, kesengajaan dalam bentuk ini lebih menitikberatkan pada kesadaran intelektual atas akibat yang pasti

terjadi.

3. Bentuk kesengajaan dengan kesadaran akan kemungkinan (*voorwaardelijk opzet*), atau sering disebut juga sebagai kesengajaan bersyarat. Bentuk kesengajaan ini terjadi apabila pelaku tidak secara eksplisit menginginkan akibat terjadi, namun ia menyadari bahwa akibat tersebut mungkin saja timbul dari perbuatannya, dan meskipun demikian, pelaku tetap melanjutkan tindakannya. Dalam hal ini, pelaku menerima kemungkinan timbulnya akibat sebagai sesuatu yang layak atau dapat ditoleransi. Misalnya, dalam konteks pemalsuan dokumen, jika pelaku menyadari bahwa penggunaan dokumen tersebut bisa saja menimbulkan kerugian bagi pihak lain namun tetap memilih untuk menggunakannya, maka ia dapat dianggap bertindak dengan kesengajaan bersyarat.

Klasifikasi bentuk kesengajaan ini memiliki signifikansi penting dalam proses pembuktian unsur subjektif dalam suatu tindak pidana, karena menentukan tingkat kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada pelaku. Semakin tinggi tingkat kesadaran dan kehendak pelaku terhadap akibat yang timbul dari perbuatannya, maka semakin besar pula pertanggungjawaban pidana yang dapat dibebankan kepadanya. Hal ini sekaligus mencerminkan asas individualisasi pidana dalam sistem hukum pidana, yang menuntut agar setiap perbuatan dinilai secara konkret berdasarkan keadaan subjektif dan objektif yang menyertainya.

PPAT adalah pejabat umum yang bertanggung jawab dalam membuat AJB terkait peralihan hak atas tanah. Proses pembuatan AJB atas

tanah dan/atau bangunan merupakan tahapan yang sangat krusial dalam mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi. Dalam praktiknya, proses ini tidak hanya melibatkan penandatanganan dokumen semata, melainkan mencakup serangkaian tahapan administratif dan legal yang wajib dipenuhi secara tertib guna menghindari potensi sengketa atau masalah hukum di kemudian hari. Langkah pertama yang harus ditempuh adalah pengumpulan dan persiapan dokumen dari kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli. Penjual wajib menyerahkan dokumen-dokumen yang membuktikan kepemilikan dan status hukum tanah, antara lain Sertifikat Hak atas Tanah (baik Sertifikat Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan), KTP, Kartu Keluarga, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), surat nikah beserta persetujuan pasangan apabila telah menikah, serta bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk lima tahun terakhir. Dokumen tambahan seperti Izin Mendirikan Bangunan (sekarang disebut dengan persetujuan bangun gedung/PBG) dan bukti pembayaran tagihan listrik atau air dapat dilampirkan sebagai pelengkap. Sementara itu, pihak pembeli juga wajib menyerahkan dokumen identitas diri berupa KTP, Kartu Keluarga, dan NPWP.

Setelah seluruh dokumen terkumpul, PPAT akan melakukan pengecekan keabsahan sertifikat ke Kantor BPN. Tahapan ini bertujuan untuk memastikan bahwa objek tanah tidak sedang dalam status sengketa, tidak diblokir, dan tidak dijadikan jaminan dalam perikatan utang (hak tanggungan). Apabila diperlukan, PPAT juga dapat melakukan verifikasi lapangan untuk memastikan kesesuaian data fisik tanah, seperti luas, batas,

dan keberadaan bangunan. Sebelum AJB ditandatangani, kewajiban perpajakan dari masing-masing pihak harus diselesaikan terlebih dahulu. Pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) final sebesar 2,5% dari nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)—mana yang lebih tinggi. Sementara itu, pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari selisih antara nilai transaksi dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

Setelah seluruh kewajiban administratif dan fiskal diselesaikan, para pihak akan diundang ke hadapan PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli. Dalam proses ini, PPAT membacakan secara seksama isi dari akta tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum dan asas kehati-hatian, sebelum ditandatangani oleh kedua belah pihak. Apabila salah satu pihak tidak dapat hadir, maka kehadirannya dapat diwakili oleh kuasa hukum dengan syarat disertai surat kuasa khusus. Penyerahan uang pembayaran dan objek transaksi (tanah dan/atau bangunan) umumnya dilakukan sebelum atau sesaat setelah AJB ditandatangani, sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Langkah akhir dari keseluruhan proses ini adalah pengurusan balik nama sertifikat oleh PPAT ke Kantor Pertanahan. Dokumen yang dilampirkan meliputi AJB, sertifikat tanah asli, bukti pembayaran pajak, dan dokumen pendukung lainnya. Setelah proses administrasi selesai dan sertifikat baru diterbitkan atas nama pembeli, PPAT akan menyerahkan sertifikat tersebut kepada pembeli sebagai bukti sah atas peralihan hak kepemilikan, sekaligus menandai berakhirnya proses jual beli secara legal dan formal.

Dalam menjalankan tugas, PPAT wajib mengikuti prosedur hukum, seperti memeriksa sertifikat, identitas pihak, NPWP, surat-surat pendukung, dan memastikan tidak ada sengketa. Walaupun demikian dalam konteks peristiwa ini, hakim majelis dalam Putusan MA No. 1146 K/Pdt/2020 pada intinya memutus bahwa telah terjadi kesalahan dalam pembuatan AJB karena didasarkan pada keterangan palsu yang diberikan oleh salah satu pihak kepada PPAT. Dalam perkara ini, objek sengketa berupa tanah telah dijual kepada pihak ketiga berdasarkan AJB yang dibuat oleh PPAT, padahal status kepemilikan atas tanah tersebut masih dalam sengketa hukum dan belum memiliki kekuatan hukum tetap. Mahkamah Agung menyatakan bahwa meskipun PPAT membuat akta berdasarkan dokumen formal, namun dalam hal PPAT mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa dokumen tersebut mengandung cacat hukum atau keterangan palsu, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.

Putusan tersebut sejalan dengan teori Pertanggungjawaban dimana dalam hukum perdata, tanggung jawab (*liability*) seseorang terhadap suatu perbuatan dikategorikan dalam dua bentuk, yakni tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) dan tanggung jawab mutlak (*strict liability*). PPAT, sebagai pejabat umum, memiliki tanggung jawab profesional sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jika terbukti bahwa PPAT lalai dalam menjalankan tugas verifikasi atau bahkan terlibat secara aktif dalam pemalsuan data, maka PPAT dapat dimintai tanggung jawab hukum secara perdata bahkan pidana. Tanggung jawab perdata dapat berupa gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal

1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Sedangkan tanggung jawab pidana dapat dikenakan jika terbukti melanggar Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat dan/atau Pasal 55 dan 56 KUHP tentang penyertaan tindak pidana. Putusan MA No. 1146 K/Pdt/2020 menegaskan bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada aspek formalitas administratif, tetapi juga menyangkut aspek kehati-hatian profesional dalam menjaga integritas dokumen yang dibuat. Apabila PPAT membuat AJB berdasarkan informasi palsu tanpa melakukan verifikasi yang memadai, maka PPAT telah turut menciderai asas kepastian hukum. Putusan MA No. 1146 K/Pdt/2020 menggarisbawahi pentingnya due diligence dan kehati-hatian dari PPAT dalam menjalankan tugasnya. Ketika akta yang seharusnya memberikan perlindungan hukum malah menjadi PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.

Dalam hukum perdata, tanggung jawab (*liability*) seseorang terhadap suatu perbuatan dikategorikan dalam dua bentuk, yakni tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) dan tanggung jawab mutlak (*strict liability*). PPAT, sebagai pejabat umum, memiliki tanggung jawab profesional sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jika terbukti bahwa PPAT lalai dalam menjalankan tugas verifikasi atau bahkan terlibat secara aktif dalam pemalsuan data, maka PPAT dapat dimintai tanggung jawab hukum secara perdata bahkan pidana. Tanggung jawab perdata dapat berupa gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Sedangkan tanggung jawab pidana dapat dikenakan jika terbukti melanggar Pasal 263

KUHP tentang pemalsuan surat dan/atau Pasal 55 dan 56 KUHP tentang penyertaan tindak pidana. Putusan MA No. 1146 K/Pdt/2020 menegaskan bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada aspek formalitas administratif, tetapi juga menyangkut aspek kehati-hatian profesional dalam menjaga integritas dokumen yang dibuat. Dalam hal ini, apabila diketahui bahwa PPAT lalai atau sengaja mengabaikan informasi yang salah, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.

Agar seorang PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum atas suatu tindakan, maka terdapat beberapa unsur fundamental yang harus terpenuhi. Pertama, harus ada perbuatan pidana yang dilakukan. Dalam konteks ini, apabila seorang PPAT terbukti menyusun atau menerbitkan akta berdasarkan keterangan palsu, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindak pidana pemalsuan sebagaimana diatur dalam Pasal 263, 264, dan 266 KUHP. Kedua, PPAT tersebut harus memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab secara hukum, yang berarti ia berada dalam kondisi sadar, cakap hukum, dan mampu memahami konsekuensi dari perbuatannya. Ketiga, harus terdapat unsur kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*dolus*) maupun kelalaian (*culpa*). Dalam praktiknya, perbuatan menyertakan keterangan palsu dalam akta dapat terjadi baik secara sengaja maupun akibat kelalaian, yang keduanya tetap dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Keempat, tidak boleh ada alasan pembenar atau pemaaf yang sah, seperti keadaan memaksa atau tidak adanya niat jahat yang dibuktikan secara hukum. Apabila seluruh unsur tersebut terpenuhi, maka sanksi pidana dapat dijatuhkan kepada

PPAT sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum. Namun, penting untuk dicatat bahwa sanksi pidana merupakan ultimum remedium, atau upaya hukum terakhir yang ditempuh apabila sanksi administratif atau perdata tidak memadai untuk menegakkan keadilan.

Guna membuktikannya maka disini pentingnya teori pembuktian berperan untuk menilai kekuatan bukti suatu alat bukti dalam membuktikan kebenaran suatu peristiwa hukum. Akta PPAT adalah akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya. Namun, apabila ternyata akta tersebut didasarkan pada keterangan palsu atau dokumen palsu, maka kekuatan pembuktiannya dapat dipatahkan. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR, akta autentik hanya memiliki kekuatan pembuktian formal, bukan materiil. Artinya, apabila dapat dibuktikan bahwa isi akta tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, maka akta tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam rangkaian persidangan, Majelis Hakim menegaskan bahwa PPAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan melanggar kewajiban profesionalnya karena menyusun AJB atas sebuah rumah di kawasan Bintaro tanpa memperoleh persetujuan salah satu pemilik sah tanah. Melalui telaah alat bukti dan pemeriksaan para saksi, Majelis meyakini bahwa pembuatan akta tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan—apalagi persetujuan—pihak penggugat, sehingga bertentangan secara langsung dengan ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PP 37/1998. Norma tersebut mewajibkan PPAT untuk memastikan

hadirnya para pihak atau kuasa mereka yang sah dan membuktikan identitas serta kewenangan masing-masing sebelum akta ditandatangani. Dengan mengabaikan prosedur esensial itu, PPAT dinilai melakukan pelanggaran berat terhadap amanah jabatannya, sekaligus mencederai asas kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi pertanahan.

Dari segi pertanggungjawaban perdata, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila akta yang dibuatnya menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 1 Tahun 2006, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugasnya. Oleh karena itu, jika akta jual beli yang dibuat mengandung keterangan palsu, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata untuk memperoleh ganti rugi. Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1146 K/Pdt/2020, penggugat mengalami kerugian karena aset bersama dijual tanpa persetujuannya, yang menandakan adanya unsur kesalahan dalam pelaksanaan tugas PPAT. Sementara itu, dalam ranah pidana, tindakan PPAT yang dengan sengaja membuat akta dengan keterangan palsu dapat dijerat dengan Pasal 266 KUHP. Pasal ini mengatur bahwa seseorang yang memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik dengan maksud agar akta tersebut digunakan sebagai alat bukti yang sah dapat dikenakan sanksi pidana. Dalam kasus ini, jika terbukti bahwa PPAT mengetahui

adanya keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya dan tetap melanjutkan proses pembuatan akta, maka ia dapat dikenakan hukuman pidana.

Sanksi terhadap PPAT yang melanggar ketentuan hukum maupun etika profesi diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, PPAT yang melakukan pelanggaran dapat dikenai beragam bentuk sanksi, mulai dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian secara hormat atau tidak hormat. Ketentuan ini diperkuat pula oleh Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yang mengatur bahwa pelanggaran terhadap etika profesi dapat berujung pada sanksi serupa, termasuk pencabutan keanggotaan IPPAT dan pemberhentian tidak hormat.

Proses pemberian sanksi tersebut tidak dilakukan secara sembarangan, melainkan mengikuti mekanisme bertingkat sesuai dengan ketentuan Pasal 14 peraturan yang sama. Teguran tertulis dijatuhkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sedangkan pemberhentian sementara menjadi kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN. Untuk sanksi yang paling berat—berupa pemberhentian secara hormat maupun tidak hormat—diberikan langsung oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Sanksi dijatuhkan apabila ditemukan pelanggaran serius yang mencederai integritas dan tanggung jawab jabatan PPAT, seperti tidak menghadirkan para pihak dalam pembuatan akta, tidak membacakan isi akta di hadapan mereka, atau menyusun akta di hadapan pihak yang tidak memiliki kewenangan atau hak

atas tanah dan bangunan—sebagaimana telah diatur secara tegas dalam Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009.

Dalam kasus konkret yang menjadi fokus pembahasan, seorang PPAT terbukti telah melanggar prinsip-prinsip dasar tersebut dengan menyusun AJB atas sebidang rumah di kawasan Bintaro tanpa mendapatkan persetujuan dari salah satu pemilik sah atas tanah tersebut. Tindakan ini bukan hanya mencerminkan pelanggaran administratif dan etis, tetapi juga berpotensi merugikan pihak lain secara hukum dan ekonomi. Dalam kerangka hukum yang berlaku, perbuatan semacam ini jelas dikategorikan sebagai pelanggaran berat yang layak dijatuhi sanksi tegas demi menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi PPAT dan menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan. Dalam kasus ini, karena PPAT terbukti telah membuat akta yang berisi keterangan tidak benar dan berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan, sanksi pemberhentian dengan tidak hormat menjadi konsekuensi yang sesuai.

4.3. Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh PPAT Berdasarkan Tanda Tangan Palsu

AJB tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bentuk alat bukti otentik dalam lalu lintas hukum pertanahan di Indonesia. Keberadaan akta tersebut memiliki peran sentral karena menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan hak atas tanah dalam sistem pertanahan nasional, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, validitas hukum dari AJB tidak hanya

ditentukan oleh formalitas administratif belaka, tetapi sangat bergantung pada keaslian kehendak para pihak, khususnya melalui penandatanganan yang sah. Permasalahan hukum yang muncul ketika sebuah AJB ternyata dibuat berdasarkan tanda tangan palsu membawa dampak serius, baik dari segi keabsahan akta, status kepemilikan tanah, tanggung jawab PPAT, hingga perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Untuk menguraikan akibat hukumnya secara menyeluruh, teori kepastian hukum dan teori pembuktian dapat digunakan sebagai landasan analitis, disertai rujukan pada peraturan perundang-undangan yang masih berlaku dan relevan.

Dalam konteks teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum ideal harus mampu menjamin ketertiban melalui penerapan aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi. Ketika sebuah AJB disusun berdasarkan tanda tangan palsu, maka prinsip kepastian hukum secara langsung dilanggar. Akta otentik yang seharusnya menjamin kebenaran formil dari isi akta justru menjadi instrumen ketidakadilan karena lahir dari keadaan yang cacat secara hukum. Pasal 1868 KUH Perdata mendefinisikan akta otentik sebagai akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Salah satu syarat formil akta otentik adalah adanya penandatanganan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Bila tanda tangan salah satu pihak adalah palsu, maka berarti tidak terpenuhi syarat otentisitas tersebut, sehingga akta tersebut kehilangan nilai

keotentikannya dan berubah menjadi akta di bawah tangan, bahkan dapat dianggap tidak sah atau batal demi hukum apabila unsur kesengajaan terbukti.

Dalam praktiknya, AJB yang ditandatangani secara palsu tidak sekadar cacat prosedural, tetapi merupakan bentuk wanprestasi atau bahkan delik pidana yang berkaitan erat dengan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat. Ketika suatu pihak dengan sengaja memalsukan tanda tangan dalam AJB, maka tindakan itu dapat dikualifikasikan sebagai pemalsuan surat otentik yang dapat menimbulkan kerugian hukum kepada pihak lain. Oleh karena itu, penandatanganan palsu tidak hanya berdampak secara perdata, tetapi juga membawa konsekuensi pidana bagi pelaku, dan dapat digunakan sebagai dasar pembatalan AJB melalui putusan pengadilan.

Selanjutnya, berdasarkan teori pembuktian dalam hukum acara perdata Indonesia, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang tertulis di dalamnya selama tidak ada pembuktian sebaliknya. Namun, bila akta tersebut dibuat berdasarkan tanda tangan palsu, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan AJB di pengadilan, disertai alat bukti yang menunjukkan adanya pemalsuan. Alat bukti yang dapat diajukan antara lain hasil pemeriksaan laboratorium forensik terkait keaslian tanda tangan, keterangan saksi, dan dokumen pembanding. Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya telah menyatakan bahwa jika terbukti suatu AJB dibuat berdasarkan tanda tangan palsu, maka akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian dan dapat

dibatalkan demi hukum. Hal ini sejalan dengan asas fraus omnia corrumpit, yang berarti kecurangan merusak segala hal.

Keterlibatan PPAT dalam pembuatan AJB palsu juga tidak dapat dipandang sebelah mata. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan identitas dan kehendak bebas para pihak yang hadir dalam proses penandatanganan akta. Jika terbukti PPAT lalai, tidak hadir saat tanda tangan dilakukan, atau bahkan dengan sengaja membiarkan terjadinya pemalsuan tanda tangan, maka ia dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, dan bahkan pidana. Kode Etik Ikatan PPAT Indonesia (IPPAT) juga mewajibkan setiap PPAT untuk bertindak secara jujur, cermat, dan profesional. Dalam banyak kasus, PPAT yang terbukti terlibat atau lalai dalam proses pemalsuan tanda tangan telah dicabut izinnya dan diproses secara hukum.

Lebih lanjut, akibat hukum terhadap pihak ketiga yang telah membeli tanah berdasarkan AJB palsu menjadi persoalan krusial dalam menegakkan kepastian hukum. Bila pihak ketiga tersebut membeli tanah dari pihak yang memperoleh hak berdasarkan AJB dengan tanda tangan palsu, maka ada potensi timbulnya konflik hak antara pemilik asli dan pembeli yang beritikad baik. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak secara eksplisit mengatur mengenai perlindungan terhadap pihak ketiga dalam hal sertifikat diterbitkan atas dasar AJB palsu,

tetapi Mahkamah Agung dalam berbagai yurisprudensi telah menegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah tidaklah mutlak (tidak bersifat indefeasible). Jika terbukti bahwa sertifikat diterbitkan dari AJB yang cacat hukum, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan, dan pemilik awal yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata untuk mengembalikan haknya.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1238 K/Pdt/2018, misalnya, menyatakan bahwa akta jual beli tanah yang dibuat dengan tanda tangan palsu adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena itu, meskipun telah terbit sertifikat hak atas tanah berdasarkan AJB tersebut, maka sertifikat dapat dibatalkan demi hukum. Putusan ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pihak yang sah lebih diutamakan daripada perlindungan terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak secara cacat hukum, meskipun mereka beritikad baik.

Konsekuensi lain dari pemalsuan tanda tangan dalam AJB adalah munculnya potensi gugatan ganti rugi terhadap PPAT dan pihak yang menyebabkan kerugian. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum, setiap perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian. Maka, pihak yang dirugikan dapat menuntut PPAT atau pelaku pemalsuan secara perdata untuk memulihkan kerugian materiel maupun immateriel akibat batalnya AJB dan sertifikat. Kerugian ini dapat meliputi biaya perkara, hilangnya kepemilikan tanah, maupun

kerugian psikologis akibat kehilangan rasa aman dan ketidakpastian status hukum hak atas tanah.

Dalam konteks pembuktian di pengadilan, penggugat yang mengklaim bahwa AJB dibuat dengan tanda tangan palsu harus mampu membuktikan secara konkret bahwa tanda tangan tersebut tidak dibuat oleh dirinya atau tidak pernah disahkan secara sah di hadapan PPAT. Bukti forensik tanda tangan menjadi alat bukti utama dalam kasus semacam ini. Hasil dari laboratorium forensik Kepolisian Negara Republik Indonesia atau lembaga forensik independen sering kali dijadikan sebagai dasar pertimbangan majelis hakim dalam menentukan keabsahan tanda tangan dalam suatu dokumen. Jika pengadilan menyatakan bahwa tanda tangan tersebut palsu, maka secara hukum akta kehilangan validitasnya dan dianggap tidak pernah dilahirkan secara sah (null and void ab initio).

Sebagai bentuk pencegahan agar kasus serupa tidak terjadi, pembuat kebijakan perlu meningkatkan pengawasan terhadap kerja PPAT, serta mengembangkan sistem digitalisasi berbasis biometrik dalam proses penandatanganan AJB. Dalam kaitan ini, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik di Lingkungan Kementerian ATR/BPN menjadi langkah awal yang penting dalam mewujudkan sistem pertanahan yang transparan dan akuntabel. Digitalisasi proses jual beli tanah dengan menggunakan tanda tangan elektronik yang terverifikasi melalui sistem identitas nasional dapat

mencegah terjadinya pemalsuan tanda tangan dan memperkuat validitas serta integritas akta jual beli.

BAB V

KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan analisis yang telah Penulis lakukan terhadap dua pokok permasalahan yang diajukan dalam penulisan tesis ini, dapat ditarik dua kesimpulan yaitu :

1. PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan dan bertanggung jawab untuk menyusun AJB dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Peran PPAT sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Proses pembuatan AJB tidak sekadar melibatkan penandatanganan dokumen, melainkan mencakup serangkaian prosedur administratif dan hukum untuk menghindari potensi sengketa di masa depan. Tanggung jawab PPAT dimulai dari tahap awal pengumpulan dokumen dari penjual dan pembeli. Penjual harus menyerahkan dokumen seperti sertifikat tanah, identitas pribadi, NPWP, surat nikah (jika menikah), serta bukti pelunasan PBB selama lima tahun terakhir. Dokumen tambahan seperti PBG dan tagihan utilitas juga dapat disertakan. Pembeli wajib memberikan dokumen identitas dan NPWP. PPAT kemudian memverifikasi keabsahan sertifikat tanah ke BPN untuk memastikan bahwa tanah tidak dalam status sengketa, tidak diblokir, atau dijadikan agunan utang. Tahap selanjutnya adalah pelunasan kewajiban pajak.

Penjual membayar PPh final sebesar 2,5%, sedangkan pembeli membayar BPHTB sebesar 5%. Setelah seluruh kewajiban dipenuhi, AJB ditandatangani di hadapan PPAT, yang terlebih dahulu membacakan isi akta. Jika salah satu pihak tidak dapat hadir, maka dapat diwakilkan melalui surat kuasa khusus. Setelah itu, dilakukan penyerahan uang dan objek transaksi, serta proses balik nama sertifikat oleh PPAT ke kantor pertanahan.

Meskipun PPAT bekerja berdasarkan dokumen formal, prinsip kehati-hatian tetap harus dijalankan. Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1146 K/Pdt/2020, seorang PPAT dinyatakan bersalah karena membuat AJB atas tanah yang masih dalam sengketa, meskipun dokumen administrasi lengkap. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya administratif, tetapi juga profesional dan moral. PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban hukum baik secara perdata maupun pidana. Dalam ranah perdata, PPAT dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata atas perbuatan melawan hukum. Dalam aspek pidana, PPAT dapat dijerat Pasal 263 KUHP terkait pemalsuan surat, serta Pasal 55 dan 56 KUHP apabila terlibat dalam tindak pidana. Pertanggungjawaban pidana hanya berlaku apabila terpenuhi unsur perbuatan pidana, kesalahan, kemampuan bertanggung jawab, dan tidak adanya alasan pembenar.

Akta PPAT merupakan akta autentik dengan kekuatan pembuktian sempurna, namun apabila disusun atas dasar keterangan palsu,

kekuatannya dapat dipatahkan. Sesuai Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR, kekuatan pembuktian akta autentik bersifat formal. Dalam kasus di Bintaro, AJB dibuat tanpa persetujuan salah satu pemilik sah, melanggar Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016. Hal ini menyebabkan PPAT melanggar kewajiban profesional dan etika. Dalam kasus tersebut, tindakan PPAT dikategorikan sebagai pelanggaran berat karena menyusun AJB atas tanah tanpa persetujuan pemilik sah, yang berpotensi menimbulkan kerugian hukum dan ekonomi. Sebagai konsekuensi, PPAT tersebut dapat dijatuhi sanksi pemberhentian tidak dengan hormat guna menjaga integritas profesi serta kepastian hukum transaksi pertanahan.

2. AJB yang dibuat berdasarkan tanda tangan palsu merupakan akta cacat hukum yang tidak memenuhi unsur keotentikan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, dan oleh karenanya kehilangan kekuatan pembuktiannya. Akta tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan dan berdampak pada pembatalan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut. PPAT yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, perdata, dan pidana. Perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik tetap mempertimbangkan asas kehati-hatian dan prinsip due diligence dalam memperoleh hak atas tanah. Dalam kerangka teori kepastian hukum, kasus semacam ini mengganggu stabilitas hukum dan menimbulkan ketidakpastian atas hak-hak

kepemilikan tanah, sedangkan teori pembuktian menggarisbawahi pentingnya keabsahan alat bukti dalam menguatkan hak dan kewajiban para pihak.

5.2. Saran

Berdasarkan penelitian dan analisis yang telah Penulis lakukan terhadap dua pokok permasalahan yang diajukan dalam penulisan tesis ini, dapat ditarik dua kesimpulan yaitu :

1. Menurut penulis, PPAT harus menjalankan tugasnya dengan profesionalisme yang baik dan menjunjung tinggi integritas. Setiap akta yang dibuat harus mencerminkan kepada kebeneran yang terjadi dan menjamin keabsahan serta itikad baik dari para pihak yang terlibat. Pelanggaran terhadap prinsip ini tidak hanya berisiko bagi pihak yang dirugikan tetapi juga berakibat serius bagi PPAT itu sendiri, baik dari aspek administrasi, perdata, maupun pidana. Dengan menjalankan fungsi dan kewenangannya secara bertanggung jawab, PPAT turut menjaga kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Hal ini sangat penting dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, pengawasan terhadap PPAT harus terus diperkuat guna mencegah praktik-praktik yang dapat merugikan masyarakat dan mencederai integritas profesi PPAT di Indonesia
2. Perlu adanya penguatan tata kelola profesi PPAT, penerapan sistem otentikasi digital, dan edukasi hukum kepada Masyarakat. Ketiga hal

tersebut menjadi krusial demi menciptakan sistem pertanahan yang adil, transparan, dan menjamin kepastian hukum yang berkelanjutan

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Azizatu Afifah Juwita Yasin, "Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Ppat Yang Didasarkan Keterangan Palsu Dalam Putusan Nomor 1146 K/PDT/2020," *Indonesian Notary*, Vol. 4, Article 14, 2022.

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

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian dan Sosiologis)*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Kencana, 2015), hal. 82-83

Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, Irma Cahyaningtyas, "Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan", NOTARIUS, Volume 12 Nomor 1 (2019)

Ana Silviana, Khairul Anami, dan Handojo Djoko Waloejo, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah", *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2, November 2020, hal. 191

Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2014, hal. 92-93

Daeng Naja, *Dosa Riba Notaris,* (Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019).

Endang Purwaningsih, "Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum." *Adil: Jurnal Hukum* 2 (3), 2011, 323–36.

Fabryan Nur Muhammad, Yeni Widowaty, Trisno Rahardjo, "Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan oleh Notaris", *Media of Law and Sharia*, Vol. 1, No. 1, Desember 2019, hal. 11.

Giovany Tampinongkol dan Johny Lembong, "Keterangan Palsu Di Atas Sumpah Pasal 242 KUHP Dalam Perkara Pidana", *Lex Crimen*, Vol. VII, No. 1 2018, hlm.72.

Habib Adjie, *Penafsiran tematik hukum notaris Indonesia berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Jakarta: Refika Aditama, 2015), hlm. 20.

H.R.Otje Salman S, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, (Bandung: PT Reflika Aditama, 2016), hal.37.

Justino Armando Mamuaja, "Penerapan Pasal 242 Kuhpidana Terhadap Pemberian Keterangan Palsu Di Atas Sumpah", *Lex Crimen*, Vol. III, No. 2, 2014.

Kholidah, et al., *Notaris dan PPAT di Indonesia Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023), hlm. 21.

Moh. Mahfud MD, "Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik", Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Jurnal Crepido*, Volume 01, Nomor 01, Juli 2019, hal. 13-22..

Michell Eko Hardian, "Pelaksanaan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pada Pembuatan Akta Tanah Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Perahu*, Volume 8, Nomor 1, Maret 2020, hal. 23-32.

Nudirman Munir, *Pengantar Hukum Siber Indonesia: Edisi Ketiga*, (Depok: RajaGrafindo Persada), hal. 264.

Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi – Politik*, (Yogyakarta: HUMA dan Magister Hukum UGM, 2007), hal. 49.

Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 37.

Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli", *Lex Renaissance*, Vol. 3, No. 1, Januari 2018, hal. 189-205

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 35.

PAF Lamintang, *Delik-Delik Khusus Kejahatan Jabatan Dan Kejahatan Jabatan Tertentu Sebagai Tindak Pidana Korupsi*, (Bandung: Pionir Jaya, 1991), hal. 12.

R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentar-Komentar Lengkap Pasal Demi Pasal*, (Bogor: Politea, 1998), hlm. 183.

R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cet. XII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hal1

Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata: Teknis Menangani Perkara di Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hal. 81

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 22

Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, (Bandung: Refika Aditama, 2006), hal. 85.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 149.Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 22

Valentine Phebe Mowoka, "Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya." *Lex Et Societatis* 2 (4), 2014.

Wirjono Prodjodikoro, *Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, (Bandung: PT.Eresco, 1967), hlm. 169.

Yeni Puspita Dewi, Tina Marlina, Irma Maulida, "Kekuatan Akta Jual Beli (AJB) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM)", *Hukum Responsive*, Vol. 11, No. 2, Oktober 2020

JURNAL

Della Monika, "Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Tanjungpinang Timur

(Studi Penelitian Dikantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany)." *Jurnal Selat* 7 (1), 2019, 65–86.

PUTUSAN

Putusanan Mahkamah Agung Dengan Nomor 1146 K/PDT/2020

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Dengan Nomor 640/PDT/2018/PT.DKI

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 544/Pdt.G/2017/PN Jkt Sel

UNDANG UNDANG

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang – Undang Dasar Pokok Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendbbaraaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 , Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)