

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu aspek kehidupan yang memiliki keterkaitan yang erat dengan kehidupan manusia adalah tanah, karena seluruh aktivitas dari tumbuh kembang dan kegiatan sehari-hari, berlangsung di atasnya. Setiap individu memiliki hubungan yang mendalam dengan tanah, yang menjadikannya sebagai elemen penting dalam kehidupan. Namun, nilai penting tanah ini juga bisa memicu persaingan antar penduduk dalam usaha untuk menguasainya.¹ Agar kepemilikan tanah berpindah dari pemilik lama ke baru, peralihan hak tanah harus dilakukan secara sah serta sengaja, sehingga hak tersebut resmi beralih ke pihak lain.² Berlandaskan Pasal 26 Ayat (1) UU No 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, pemberian adat, serta perbuatan lain bertujuan memindahkan hak milik.

Kantor pertanahan kabupaten/kota diberi kewenangan mengelola pendaftaran tanah sejak 1961, berlandaskan PP No. 10 Tahun 1961 lalu disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997.³ Tanah terdaftar dilengkapi sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Namun, dalam situasi tertentu, tanah dapat diperjualbelikan berlandaskan kesepakatan pihak terkait. Alih kepemilikan tanah terjadi melalui transaksi jual beli diatur dalam perjanjian.⁴ Perjanjian jual beli, seperti yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHPdata, ialah kesepakatan antara penjual serta pembeli. Penjual berkomitmen

¹ M.P Sihan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 1

² K. Wintjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Chlmia Indonesia, 1977, hal. 15.

³ Meisya Adistia, Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 3, 2024, hal. 8016

⁴ *Ibid*, hal. 8017

memindahkan hak milik barang ke pembeli, sementara pembeli berkomitmen membayar harga tersebut.⁵

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Jabatan PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT ialah pejabat umum berwenang membuat akta otentik terkait perbuatan hukum atas tanah / hak milik satuan rumah susun. Dalam ini, PPAT bertugas menyusun Akta Jual Beli (AJB) menjadi bukti sah transaksi jual beli properti seperti tanah, rumah/bangunan. Dokumen ini mencakup informasi tentang pemilik baru dan kesepakatan para pihak terkait pengalihan hak milik. Kemudian, berlandaskan Peraturan Jabatan PPAT Pasal 7 Ayat (1) serta Pasal 9 Ayat (1), PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di kedudukan Notaris, sehingga tempat kedudukan kantor PPAT dapat disesuaikan dengan kantor Notaris.

Pasal 1868 KUHPdata menetapkan bahwa dokumen yang disusun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang dan di hadapan pejabat publik yang berwenang, di lokasi di mana dokumen atau kesepakatan tersebut dibuat, dianggap sebagai akta otentik. Notaris atau PPAT berfungsi untuk menjamin keaslian dokumen tersebut. Jadi, keberadaan pejabat umum ialah kunci dalam menentukan validitas hukum sebuah akta. Kemudian berlandaskan Pasal 165 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), suatu akta otentik ialah dokumen yang mempunyai kekuatan pembuktian yang absolut dan mengikat. Isi dari akta otentik diyakini memiliki kebenaran yang tak bisa disangkal, kecuali apabila dibuktikan sebaliknya, bahwa pernyataan di dalamnya tak sesuai dengan kenyataan. Akta otentik memiliki peranan yang krusial dalam proses hukum karena memberikan kepastian dan

⁵ Najma Syamila, dkk. *Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang No 172/PDT.G/2018/PN.TJK)*, Jurnal Kewarganegaraan, Vol. 8 No. 1, 2024, hal. 1015

jaminan terhadap kebenaran substansi yang tercantum dalam dokumen hukum. Dokumen tersebut meliputi berbagai bentuk transaksi, antara lain jual beli, sewa-menyewa, hibah, serta transaksi hukum lainnya. Kehadiran Notaris/PPAT sebagai pihak yang independen dan mendapati kewenangan untuk mengesahkan dokumen tersebut, turut menjamin kepastian hukum serta membagikan perlindungan terhadap hak dan kepentingan seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.⁶

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan tiap dokumen telah selaras ketentuan hukum. Tanggung jawab tersebut meliputi ketelitian dalam mengerjakan prosedur pembuatan akta otentik serta kepatuhan terhadap standar dan ketentuan yang ada di peraturan perundang-undangan.⁷ Dengan demikian, peran PPAT tak hanya terbatas pada pemberian layanan hukum yang profesional, tetapi juga berkontribusi dalam menjaga integritas serta membangun kepercayaan masyarakat terhadap pelaksanaan proses hukum. Terkait dengan wilayah kerja PPAT yang dapat disesuaikan dengan lokasi kantor Notaris, maka keberadaan pegawai atau staff dalam pengelolaan kantor menjadi hal yang diperlukan. Hubungan antara PPAT dan pegawainya didasarkan pada perjanjian kerja. PPAT memiliki kewenangan untuk menetapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) di kantornya, sepanjang tak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸ Pegawai yang bekerja di kantor PPAT diberikan tugas untuk mengerjakan pekerjaan sesuai dengan instruksi dari PPAT, yang umumnya meliputi kegiatan pengetikan dan penyusunan rancangan akta, verifikasi identitas para pihak, serta pemeriksaan

⁶ Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan*, Bandung, Mandar Maju, hlm.26

⁷ Sarehwiyono, *Hak dan Kewajiban PPAT Sebagai Pihak dalam Pekara Pidana dan Perdata Berkaitan dengan Rahasia Jabatan dan Sifat Aktanya*, Makalah disampaikan pada acara rapat kerja Notaris & PPAT Kota Depok, Depok, 7 September 2002, hal. 7.

⁸ Asep Kurniawan, Gunarto, "*Analisis Yuridis Standar Prosedur Pelayanan Operasional (SPOP) Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Klausul Proteksi Diri Notaris Berlandaskan Pasal 15 Ayat (1) UU No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*", *Jurnal Akta* Vol. 4, No. 1, Universitas Islam Sultan Agung, 2021, hlm. 6

kelengkapan dokumen yang akan dilampirkan dalam akta yang disusun oleh PPAT.⁹ Pegawai PPAT diberikan tanggung jawab atas hasil pengetikan identitas dan penyusunan rancangan akta, namun seluruh hasil pekerjaan tersebut tetap harus diperiksa dan diverifikasi oleh PPAT sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian yang tercantum dalam Peraturan Jabatan PPAT. Dalam menjalankan tugasnya, pegawai PPAT bekerja untuk dan atas nama PPAT, sehingga setiap tindakan yang dikerjakan oleh pegawai dalam lingkup hubungan kerja tersebut dianggap sebagai tindakan yang mewakili PPAT secara hukum.¹⁰ Hal ini menjadi sebuah permasalahan ketika terdapat suatu tindakan pegawai PPAT untuk mengambil keuntungan dari pekerjaannya namun justru merugikan PPAT.

Seperti contoh kasus terdakwa Rizal Fadhilah Alias Izonk Bin Iwa Rustiwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Ciamis dengan Nomor: 309/Pid.B/2017/PN.Cms dinyatakan terbukti sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan surat. Hakim menjatuhkan hukuman pidana penjara selama 6 (enam) bulan, dimana surat palsu yang dimaksud adalah Akta Jual Beli No. 65/217 atas nama pihak pertama Ny. Mimi Rukmini dan pihak kedua Ny. Ria Mariam tertanggal 17 Februari 2017. Terdakwa meminta biaya sebesar Rp. 8.250.000 (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pengurusan akta jual beli dan sertifikat tanah tersebut. Pemalsuan surat tersebut terdakwa lakukan dengan memalsukan tanda tangan Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. selaku PPAT pada Kantor Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H., tempat dimana terdakwa bekerja. Salinan akta jual beli tersebut terdakwa serahkan pada Ny. Ria Mariam selaku pembeli, akan tetapi sertifikat tanahnya belum terbit dikarenakan Pendaftaran 302 NIB (Nomor Induk Bidang) dan

⁹Muhkam Arief Widodo, “*Pertanggung jawaban Perdata Notaris Akibat Penyalahgunaan Kerahasiaan Minuta Akta Oleh Pekerjaannya*”, Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, (2015), hlm. 5

¹⁰ Regina Yaninta Tarigan, Alvi Syahrin, Hasim Purba, Tony. *Analisis Yuridis Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat yang Dikerjakan Pegawai Notaris (Studi Putusan PN Karanganyar No.36/Pid.B/2021/PN.Krg)*. Jurnal Normatif. Vol. 3 No. 1. Fakultas Hukum Universitas Al Azhar. 2023. hlm. 237

Pembayaran Pajak final belum terdakwa bayar karena uang yang telah terdakwa terima untuk pengurusan sertifikat tanah tersebut telah habis dipakai untuk keperluan sehari-harinya. Perbuatan terdakwa tersebut telah merugikan nama baik Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. dan Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. telah mengeluarkan uang pembuatan akta jual beli atas nama Ria Mariam tanpa dipungut biaya kembali sebesar Rp. 11.500.000 sebagai bentuk tanggung jawabnya

B. Rumusan Masalah

Berlandaskan latar belakang, kajian ini merumuskan beberapa permasalahan:

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT atas pemalsuan tanda tangan akta jual beli yang dilakukan oleh pegawai PPAT?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dinyatakan palsu oleh putusan pidana?

C. Tujuan Penelitian

Berlandaskan rumusan masalah, tujuan kajian ini antara lain:

1. Untuk menganalisis tanggung jawab PPAT atas pemalsuan tanda tangan akta jual beli yang dilakukan oleh pegawai PPAT.
2. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang dinyatakan palsu oleh putusan pidana.

D. Orisinalitas Penelitian

Berlandaskan hasil penelitian yang dikerjakan, penelitian terdahulu memiliki keterkaitan. Namun kajian ini tentu menghadirkan masalah yang berbeda dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya. Penelitian tersebut diantaranya:

No.	Nama Peneliti	Pembeda
1.	Annisa Setyaningsih ¹¹	<p>1. Judul Penelitian: Tanggung Jawab Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pegawainya yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram No 16/Pid.B/2018/PN MTR)</p> <p>2. Perbedaan: penelitian tersebut menggunakan data sekunder Putusan PN Mataram No. 16/Pid.B/2018/PN-MTR, sedangkan penelitian penulis menggunakan Putusan PN Ciamis No. 309/Pid.B/2017/PN.Cms. Penelitian tersebut juga menekankan pembahasan dari aspek tanggung renteng (<i>joint liability</i>) dan kelalaian, sedangkan penelitian ini membahas tanggung jawab hukum secara perdata, pidana, dan administratif</p>
2.	Muhammad Ridho Rifani, Achmad Faisal, Saprudin ¹²	1. Judul Penelitian: Perlindungan Hukum Terhadap Notaris/PPAT Atas

¹¹ Annisa Setyaningsih, Tanggung Jawab Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pegawainya yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram No 16/Pid.B/2018/PN MTR). *Jurnal Indonesian Notary*. Vol. 2, No. 2. Universitas Indonesia. 2020

¹² Muhammad Ridho Rifani, Achmad Faisal, Saprudin. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris/PPAT Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dikerjakan Oleh Karyawan Notaris/PPAT, *Collegium Studiosum Journal*. Universitas Lambung Mangkurat. 2023.

		<p>Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Karyawan Notaris/PPAT.</p> <p>2. Perbedaan: penelitian tersebut tidak menggunakan pendekatan kasus, sedangkan penelitian ini menggunakan pendekatan kasus yakni Putusan PN Ciamis No. 309/Pid.B/2017/PN.Cms. Penelitian tersebut juga menggunakan sumber data yang berasal dari literatur hukum, peraturan perundang-undangan, dan praktik hukum aktual, sedangkan penelitian ini menggunakan juga putusan pengadilan dalam sumber data. Penelitian tersebut membahas mengenai aspek perlindungan hukum terhadap PPAT atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh karyawannya, khususnya dalam hal penyerahan dokumen kepada pihak lain tanpa sepengetahuan PPAT, sedangkan penelitian ini membahas aspek tanggung jawab hukum PPAT atas pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh pegawainya dalam Akta Jual Beli.</p>
--	--	--

3.	M. Billy Saputra, Yurisa Martanti, Iran Sahril. ¹³	<p>1. Judul Penelitian: Pertanggung Jawaban PPAT Sehubungan Dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli.</p> <p>2. Perbedaan: penelitian tersebut tidak menggunakan pendekatan kasus dan menggunakan sumber data berupa literatur hukum, peraturan perundang-undangan, dan berita/kasus publik, sedangkan penelitian ini menggunakan kasus pada Putusan PN Ciamis No. 309/Pid.B/2017/PN.Cms dengan sumber data berupa literatur hukum, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan. Fokus utama penelitian tersebut adalah pertanggung jawaban PPAT atas dugaan pemalsuan oleh salah satu pihak dalam Akta Jual Beli, sedangkan penelitian ini membahas mengenai pertanggung jawaban PPAT atas pemalsuan tanda tangan PPAT oleh pegawainya sendiri di dalam Akta Jual Beli.</p>
----	---	---

¹³ M. Billy Saputra, Yurisa Martanti, Iran Sahril. Pertanggung Jawaban PPAT Sehubungan Dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli. *SIBATIK JURNAL*, Vol. 1, No.11, 2022

4.	Afani Rowulan ¹⁴	<p>1. Judul Penelitian: Pertanggung jawaban Notaris Terhadap Pemalsuan Akta yang Dibuat Oleh Pegawai Notaris</p> <p>2. Perbedaan: penelitian tersebut menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus yang diambil dari putusan-putusan serupa, sedangkan penelitian ini pendekatan kasus yang digunakan terkhusus pada kasus pada Putusan PN Ciamis No. 309/Pid.B/2017/PN.Cms. Penelitian tersebut membahas mengenai pertanggung jawaban Notaris atas pemalsuan tanda tangan pada SKMHT dan pemalsuan tandatangan klien yang dilakukan oleh karyawan Notaris dalam dokumen IPT dan perlindungan hukum bagi Notaris, sedangkan penelitian ini membahas mengenai pertanggung jawaban PPAT atas pemalsuan pada tanda tangan PPAT yang dilakukan pegawainya di dalam Akta Jual beli dan akibat hukum yang</p>
----	-----------------------------	---

¹⁴ Rowulan, Afani. “*Pertanggung jawaban Notaris Terhadap Pemalsuan Akta yang Dihasilkan Oleh Karyawan Notaris*”. S2 Thesis. Universitas Jambi (2024)

		ditimbulkan pada Akta Jual Beli yang dinyatakan palsu oleh putusan pidana.
5.	Siti Hajati Hoesin ¹⁵	<ol style="list-style-type: none"> 1. Judul Penelitian: Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pemberi Kerja Dalam Hal Terjadi Perbuatan Melawan Hukum 2. Perbedaan: penelitian tersebut membahas mengenai tanggung jawab Notaris terhadap perbuatan melawan hukum secara umum yang terjadi di kantor Notaris, sedangkan penelitian ini membahas mengenai perbuatan melawan hukum yang terspesifik adalah pemalsuan tanda tangan PPAT yang dilakukan pegawainya.
6.	Magnalia Devita Nadine ¹⁶	<ol style="list-style-type: none"> 1. Judul Penelitian: Perlindungan Dan Pertanggung Jawaban Hukum Bagi Notaris Atas Penyalahgunaan Tugas Oleh Pegawai Notaris 2. Perbedaan: penelitian tersebut membahas mengenai penyalahgunaan tugas oleh pegawai Notaris secara lebih umum, sedangkan penelitian ini secara spesifik membahas kasus

¹⁵ Siti Hajati Hoesin. Tanggung jawab Notaris Sebagai Pemberi Kerja Dalam Hal Terjadi Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Hukum & Pembangunan*. Vol. 49, 2019.

¹⁶ Magnalia Devita Nadine, Perlindungan Dan Pertanggung Jawaban Hukum Bagi Notaris Atas Penyalahgunaan Tugas Oleh Pegawai Notaris. *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*. Vol. 1, No. 4 Desember 2022

		pemalsuan tanda tangan pada Akta Jual Beli.
--	--	--

Dari tabel pembandingan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini mempunyai perbedaan-perbedaan dengan penelitian yang telah ada sebelumnya, baik dari aspek objek penelitian, subjek penelitian, permasalahan penelitian dan tujuan penelitian. Apabila tanpa sepengetahuan peneliti ternyata terdapat kesamaan atau kemiripan antara hasil penelitian yang telah peneliti paparkan di atas dengan penelitian peneliti lain yang belum peneliti paparkan, maka peneliti berharap penelitian peneliti dapat melengkapi penelitian sebelumnya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak ada plagiarisme dalam penelitian ini.

E. Tinjauan Pustaka

Berlandaskan uraian di atas dapat diuraikan suatu tinjauan pustaka diantaranya:

1. Tanggung Jawab

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab didefinisikan sebagai kondisi seseorang yang memiliki kewajiban untuk menanggung segala sesuatu. Dengan kata lain, tanggung jawab adalah wujud dari satu hal yang harus dilakukan. Sebab itu, apabila seseorang mengabaikan atau melepaskan tanggung jawab yang telah diberikan kepadanya, maka ia dapat dikenakan tuntutan atau dianggap bersalah.¹⁷ Terlebih apabila kelalaian dalam menjalankan tanggung jawab tersebut mengakibatkan kerugian terhadap pihak lain. Dalam hukum, tanggung jawab muncul dari tindakan atau hubungan hukum dari subyek hukum. Hal ini dikarenakan tanggung jawab hukum adalah prinsip mendasar yang lahir dari hubungan hukum dan harus dipenuhi oleh

¹⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008

semua pihak yang terlibat.¹⁸ Subjek hukum dapat dimintai pertanggung jawaban atas pemulihan atau pengembalian hak yang dilanggar jika ia mengabaikan kewajiban yang harus dilakukan berdasarkan hukum. Kewajiban untuk bertanggung jawab serta tuntutan ganti rugi dapat dikenakan kepada setiap subjek hukum yang mengerjakan pelanggaran, tanpa memandang apakah subjek tersebut ialah individu, badan hukum, maupun instansi pemerintah.¹⁹

Secara umum, pertanggungjawaban terbagi menjadi dua jenis, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* ialah kondisi yang menjadi dasar pelaksanaan kewajiban hukum tertentu. Sedangkan *responsibility* lebih luas, mencakup kewajiban untuk menjawab dan mempertanggungjawabkan tindakan berlandaskan keputusan, keahlian, dan kemampuan seseorang, serta kewajiban menanggung kerugian atau melakukan penggantian atas dampak dari tindakan tersebut.²⁰ Perbedaan antara keduanya terletak pada sumber pengaturannya, *responsibility* tidak diatur secara eksplisit oleh undang-undang tertentu, sementara *liability* diatur oleh hukum yang berlaku. Dengan demikian, baik *liability* maupun *responsibility* tetap tak terlepas dari pengertian kewajiban (*obligation*) yang harus dipenuhi.²¹ Menurut Hans Kelsen, perbedaan antara pertanggungjawaban dan kewajiban terletak pada kenyataan bahwa seseorang dapat mewajibkan dirinya untuk bertindak dengan cara tertentu, namun tak dapat mewajibkan orang lain untuk berperilaku dengan cara yang sama. Meskipun demikian, seseorang dapat dikenakan tanggung jawab tak hanya atas perilaku

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000, hal. 55.

¹⁹ *Ibid.* hal. 56

²⁰ Rahmayanti, D. R. *Implementasi Corporate Social Responsibility dalam Membangun Reputasi Perusahaan*. Jurnal Ilmu Komunikasi, Cet. 1, hal. 93

²¹ *Ibid.* hal. 94

dirinya sendiri, melainkan juga atas perilaku orang lain yang berada dalam pengawasan atau pengaruhnya.²²

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang memiliki tanggung jawab untuk menciptakan akta yang bersifat otentik terkait perbuatan hukum mengenai perpindahan hak atas tanah. Akta ini berperan sebagai bukti yang sah bahwa tindakan hukum telah dilaksanakan dan menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan data tanah. Tugas utama PPAT sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Jabatan PPAT adalah menjalankan sebagian proses pendaftaran tanah melalui penyusunan akta yang menjadi bukti telah dilakukannya tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang selanjutnya dijadikan dasar dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akibat adanya ketentuan hukum tersebut.²³ Kemudian dalam Pasal 2 Ayat (2) dijelaskan perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (1) adalah

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
- e. Pembagian hak bersama,
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- g. Pemberian Hak Tanggungan,
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Peraturan Jabatan PPAT mengatur mengenai akta otentik yang disusun oleh PPAT. Sebagai akta otentik, akta tersebut tunduk pada ketentuan hukum yang mengatur syarat dan tata cara pembuatannya. Akta ini berfungsi sebagai alat bukti atas tindakan hukum yang menjadi dasar munculnya hak atau hubungan

²² Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, terjemahan oleh Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar Dasar Ilmu Hukum Normatif, Cetakan I, Nusa Media & Nuansa, Bandung, 2006. hlm. 137

²³ Elina Dyah Yulianti dan Tunggul Anshar, "Pertanggung jawaban Hukum bagi Notaris dalam Membuat Akta Otentik Perspektif Pasal 65 UU No 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris", Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol. 6, No. 1. hal. 49

hukum tertentu. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa “Setiap individu yang mengklaim bahwa ia memiliki suatu hak atau untuk menguatkan haknya sendiri maupun menyangkal suatu hak orang lain, merujuk pada suatu kejadian, diwajibkan untuk membuktikan keberadaan hak atau kejadian tersebut”. Tanpa Akta PPAT, perolehan hak atas tanah dan bangunan belum diakui secara hukum, sehingga hak tersebut masih milik pihak yang mengalihkannya.²⁴

3. Akta Jual Beli Sebagai Akta Otentik

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), akta otentik adalah akta yang disusun dengan memenuhi bentuk sebagaimana ditentukan oleh undang-undang serta dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat di mana akta atau perjanjian tersebut dilangsungkan. Untuk memperoleh keabsahan, suatu akta harus ditandatangani oleh notaris atau pejabat yang memiliki kewenangan. Sebaliknya, untuk dianggap sebagai tindakan otentik, pembuatan akta wajib mematuhi aturan yang telah ditetapkan oleh hukum. Jika akta disusun di hadapan pejabat publik yang tak mendapati kewenangan atau otoritas untuk mengerjakannya, maka akta tersebut tak dapat dianggap sebagai akta otentik.²⁵ Suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta otentik apabila memenuhi dua ketentuan utama, yakni disusun sesuai dengan format yang ditetapkan oleh undang-undang serta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Jika tak sesuai bentuk atau dihasilkan pejabat yang tidak berkewenangan, maka akta tersebut tidak sah dan berlaku.²⁶

²⁴ Dwi Aprilia Arum Damayanti, dkk. *Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tak Dikerjakan Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Lex Privatum, Vol. VIII No. 2, 2020, hal. 16

²⁵ M. Billy Saputra, Yurisa Martanti, Iran Sahril. *Op.Cit.* hal. 2

²⁶ Willa Wahyuni. “Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan”, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/berita/a/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan> . Desember 2022. Diakses tanggal 10 November 2024

Hukum Acara Perdata memberikan penjelasan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna melebihi jenis alat bukti tertulis lainnya, dan isinya dianggap benar hingga ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya. Akta ini dibagi menjadi dua jenis:

- a. Akta para pihak, yaitu akta yang dihasilkan sendiri oleh para pihak di hadapan pejabat pembuat akta atau dihasilkan atas permintaan mereka, contohnya akta jual beli dan akta pendirian PT.
- b. Akta pejabat, yaitu akta yang berisi keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta berlandaskan apa yang dilihat, didengar, dan dikerjakan di hadapannya, seperti akta kelahiran.²⁷

Akta Jual Beli merupakan dokumen otentik yang disusun oleh PPAT sebagai bukti hukum atas pemindahan hak atas tanah yang terjadi karena transaksi jual beli. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah mengenai Peraturan Jabatan PPAT, pengalihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang, yaitu PPAT. Maka dari itu, Akta Jual Beli berfungsi sebagai bukti hukum bahwa jual beli telah terjadi, dengan pembayaran yang disepakati, sehingga kepemilikan tanah atau bangunan berpindah secara resmi.²⁸

4. Pertanggung Jawaban PPAT

Hukum menetapkan tanggung jawab atas tindakan seseorang, tetapi tidak semua kerugian pihak ketiga menjadi tanggung jawab PPAT. Hukum menentukan batasan-batasan yang mengatur tanggung jawab PPAT.²⁹

Pertanggung Jawaban PPAT terhadap akta yang dihasilkannya dapat ditinjau

²⁷ Elina Dyah Yulianti dan Tunggul Anshar, *Op.Cit*, hal. 50

²⁸ Helend Kasanda, *Pengembalian Hak Terhadap Kepemilikan Atas Tanah Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan No 38/Pdt.G/2020/PN KDR)*, Thesis, Universitas Narotama, 2023, hal 41

²⁹ Sjaifurrachman, Habib Adjie, *Aspek Pertanggung jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Cet. I Juni 2011, Mandar Maju, Bandung, hal. 192

dari aspek perdata, pidana, dan administrasi. Pertanggung jawaban hukum perdata bagi PPAT tunduk pada pengaturan Pasal 1365-1367 KUH Perdata yaitu:³⁰

- a. Pertanggungjawaban berlandaskan kesalahan (*liability based on fault*) dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Jika PPAT mengerjakan tindakan yang merugikan pihak lain, maka PPAT wajib mengganti kerugian tersebut sesuai ketentuan pasal ini.
- b. Pertanggungjawaban karena kelalaian atau kurang hati-hati yang diatur dalam Pasal 1366 KUH Perdata. Apabila PPAT tidak bertindak dengan hati-hati sehingga mengakibatkan kerugian, maka PPAT wajib bertanggung jawab atas kerugian tersebut berdasarkan pasal ini.
- c. Pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*) di Pasal 1367 KUH Perdata. PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas kesalahan yang dikerjakan oleh staf atau pegawainya selama mereka berada dalam pengawasan PPAT.

Hukum pidana menunjukkan tanggung jawab PPAT berkaitan dengan unsur-unsur formal suatu akta yang dapat digunakan sebagai dasar untuk menilai layak atau tidaknya pemidanaan terhadap PPAT, apabila terdapat pelanggaran atau kesalahan yang berhubungan dengan pembuatan akta tersebut:

- a. Unsur formal tersebut dapat dibuktikan dilakukan dengan sengaja, yakni ketika PPAT secara sadar dan dengan perencanaan sebelumnya mengetahui bahwa akta yang dibuatnya akan dijadikan sarana untuk melakukan tindak pidana

³⁰ Sarah Sakinah, Tanggung Jawab Perdata Profesi Notaris Dalam Penerapan Asas Kerahasiaan, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10, No. 5, 2022, hlm. 1200

b. PPAT mengerjakan tindakan hukum bersama pihak terkait dengan sadar bahwa tindakan tersebut melanggar hukum.³¹

Sanksi pidana dapat diberikan jika batasan-batasan yang dilanggar tersebut dilampaui.

Pertanggungjawaban PPAT berlandaskan hukum administrasi berkaitan erat dengan kewajiban PPAT bertindak hati-hati menyusun akta otentik. PPAT juga diwajibkan mendapati kompetensi profesional, baik dalam teori maupun praktik. Salah satu indikator kelalaian yang bisa dikerjakan oleh PPAT ialah ketika salah satu pihak menanggung kerugian atau konsekuensi akibat kelalaian tersebut.³² Berlandaskan Pasal 62 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengabaikan ketentuan atau petunjuk dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk dalam mengerjakan tugasnya dapat dikenai sanksi administratif. Sanksi yang dikenakan dapat berupa teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatan PPAT, serta berpotensi disertai dengan tuntutan kompensasi dari pihak yang dirugikan akibat kelalaian PPAT.³³

5. Pemalsuan Tanda Tangan

Berlandaskan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah 'palsu' merujuk pada sesuatu yang tak asli, tak sah, tiruan, atau gadungan.³⁴ Sementara itu, pemalsuan didefinisikan sebagai proses atau tindakan membuat sesuatu yang palsu. Dengan demikian, 'palsu' menggambarkan barang yang tak asli, sedangkan pemalsuan merujuk pada tindakan untuk menciptakan barang yang

³¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT Aditama Refika, 2009, hal. 124

³² Berti Nova Khafifa Bazar, Ana Silviana, *Perlindungan Hukum Terhadap Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Notarius, Vol. 14, No. 1, 2020, hal. 34

³³ *Ibid*, hal. 35

³⁴ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia. Kamus Besar Bahasa Indonesia, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2008

tak sah. Konsep pemalsuan melibatkan pelaku, barang yang dipalsukan, serta tujuan dari perbuatan tersebut.³⁵

Tanda tangan ialah lambang nama yang ditulis dengan tangan orang itu sendiri, yang berfungsi sebagai penanda pribadi bahwa orang tersebut sudah menerima atau menyetujui suatu hal. Dalam konteks hukum, tanda tangan ialah bentuk persetujuan dari pembuatnya terhadap suatu tulisan, yang menyatakan bahwa tulisan tersebut dianggap sebagai miliknya.³⁶ Berlandaskan hukum positif, pemalsuan tanda tangan tergolong sebagai pemalsuan surat, sehingga pengaturannya diatur di peraturan pemalsuan surat.

Pemalsuan surat ialah tindakan mengubah sebagian/seluruh isi surat oleh orang yang tak berhak, sehingga surat tersebut berbeda dari aslinya. Apakah perubahan itu benar atau salah tak penting; yang utama ialah perubahan dikerjakan tanpa izin, sehingga dianggap sebagai pemalsuan dokumen.³⁷

Berlandaskan UU No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, tanda tangan adalah lambang yang merepresentasikan identitas seseorang dan dapat berupa paraf, stempel tanda tangan, cap paraf, cap nama, maupun tanda pengganti lain, termasuk tanda tangan elektronik yang diatur dalam undang-undang tentang informasi dan transaksi elektronik

Pasal 263 ayat (1) dan (2) UU No 1 Tahun 1946 (KUHP lama) tentang Peraturan Hukum Pidana dijelaskan bahwa seseorang yang membuat surat palsu dengan tujuan untuk menerapkan isinya seolah-olah sah, dan pemakaian surat palsu tersebut menyebabkan kerugian, akan dikenakan pidana penjara selama 6 (enam) tahun. Berikut bunyi pasal tersebut:

³⁵ Ismu Gunadi Widodo, *Cepat Mudah Memahami Hukum Pidana*, Cet. 1, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 89

³⁶ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2013. hal. 134

³⁷ Liliana Tedjosapatro, *Mal Praktek Notaris dan Hukum Pidana*, Semarang: CV Agung, 200. hlm. 51.

- (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

KUHP lama mengatur pidana penjara hingga 8 tahun untuk pemalsuan akta otentik (Pasal 264), Sementara itu, dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP baru), yang akan berlaku tiga tahun setelahnya, yakni pada tahun 2026, pemalsuan surat diatur dalam Pasal 391 ayat (1) dan (2), dengan bunyi pasal sebagai berikut:

- (3) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun.
- (4) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 79 ayat (1) KUHP baru menetapkan kategori VI di pasal tersebut merujuk pada jumlah sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah). Dalam pasalnya, yang dimaksud dengan 'surat' ialah segala bentuk representasi pikiran yang dituangkan dalam kata-kata, baik dalam bentuk tulisan tangan maupun melalui mesin, termasuk di antaranya salinan, fotokopi, atau faksimile dari surat tersebut.³⁸

³⁸ Renata Christha Auli, "Bunyi Pasal 263 KUHP Tentang Pemalsuan Surat". Terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-263-kuhp-tentang-pemalsuan-surat-lt65a5077071ccc/> . diakses tanggal 03 Januari 2025

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Kajian ini ialah jenis penelitian yuridis normatif, pada dasarnya akan menelaah aspek internal hukum positif. Fokus utama kajian ini ialah pada konsepsi hukum, asas hukum, serta kaidah hukum. Analisis dikerjakan berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berkaitan langsung dengan permasalahan hukum objek penelitian ini.³⁹

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan yakni:

a. *Statute Approach* (Pendekatan Perundang-Undangan):

Metode pendekatan yang diterapkan berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan hukum yang diteliti. Dalam pendekatan ini, peneliti memeriksa seluruh regulasi dan legislasi yang mengatur isu hukum tertentu.⁴⁰ Untuk itu peneliti harus melihat hukum sebagai sistem tertutup yang mempunyai sifat:⁴¹

- 1) *Comprehensive*, keterkaitan logis antara satu dengan lainnya.
- 2) *All-inclusive*, lengkap sehingga tidak ada celah hukum.
- 3) *Systematic*, tersusun secara hierarki dan saling berhubungan.

b. *Conceptual Approach* (Pendekatan Konseptual):

Pendekatan konseptual menitikberatkan pada analisis konsep dasar dan doktrin hukum yang mendasari masalah. Tujuannya adalah memahami nilai dan prinsip dalam peraturan serta hubungan antar konsep tersebut.⁴²

³⁹ Willa Wahyuni, *Tiga Jenis Metodologi untuk Penelitian Skripsi Jurusan Hukum*. Terdapat pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/tiga-jenis-metodologi-untuk-penelitian-skripsi-jurusan-hukum-lt6458efc23524f> . diakses pada tanggal 20 Januari 2025

⁴⁰ Peter Marzuki Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grub, Jakarta, 2014. hlm. 133-134

⁴¹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia: Malang, 2011, hal. 303

⁴² *Ibid.* hal. 306

c. *Case Approach* (Pendekatan Kasus):

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif digunakan untuk menganalisis penerapan norma hukum melalui kajian putusan hukum terkait masalah yang diteliti.⁴³

3. Bahan Hukum Penelitian

Pada penelitian ini sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder yang terdiri dari tiga jenis bahan hukum, yaitu:⁴⁴

- a. Bahan Hukum Primer, sumber hukum yang bersifat mengikat, meliputi hierarki peraturan perundang-undangan dan peraturan teknis lain.
- b. Bahan Hukum Sekunder, sumber yang tak mengikat tetapi menjelaskan bahan hukum primer, berupa hasil pemikiran para ahli yang diperoleh dari jurnal, artikel, dan pendapat pakar terkait.
- c. Bahan Hukum Tersier, bahan penunjang yang membantu pemahaman bahan hukum primer dan sekunder, misal kamus hukum dan kamus bahasa.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum kajian ini melibatkan dua metode utama. Pertama, studi dokumen yang meliputi analisis peraturan perundang-undangan resmi dan putusan pengadilan. Kedua, studi pustaka yang mencakup penelaahan jurnal, hasil penelitian hukum, dan literatur terkait kebijakan hukum terbuka.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik Analisis Bahan Hukum terdapat teknik deskriptif dan preskriptif, Teknik yang diterapkan penulis dalam mengelola bahan hukum ialah menerapkan metode

⁴³ *Ibid.* hal. 321-322

⁴⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001. hlm. 12

deskriptif analisis serta dikerjakan dengan teknik penafsiran.⁴⁵ Penafsiran peraturan perundang-undangan melibatkan pencarian makna dari ketentuan hukum yang sesuai dengan niat pembuatnya. Metode preskriptif ialah analisis yang menilai objek penelitian berlandaskan hukum, menentukan apa yang benar, salah, atau tepat berlandaskan hukum.⁴⁶

G. Sistematika Penelitian

Untuk mempermudah penulisan kajian ini, maka penulis dalam pembahasannya membagi dalam sub bab yang disesuaikan pada permasalahan yang diangkat, yaitu dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Mengidentifikasi latar belakang, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual.

Bab II Tinjauan Pustaka

Mengenai tinjauan umum terkait tanggung jawab, akibat hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan akta otentik.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Menyajikan hasil penelitian yang didapat melalui pembahasan fokus kajian.

Bab IV Penutup

Membahas simpulan atas seluruh penelitian dan saran yang dapat diberikan terkait fokus kajian.

⁴⁵ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015, hal. 192

⁴⁶ *Ibid.* hal. 183