

**LAPORAN PENELITIAN INTERNAL DOSEN
T.A. GASAL 2021/2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMALSUAN AKTA
JUAL BELI NOMOR 281/SDJ/IV/2013 YANG
DILAKUKAN OLEH PPAT SEMENTARA DI DESA
WANAKERTA KABUPATEN TANGERANG**



**Periset Utama:
Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H.
NIDN. 9903010565
Periset Anggota:
Faisal Hartono
NPM. 5619221057**

**Universitas Pancasila
Fakultas Hukum
Jakarta
Tahun 2022**

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Penelitian : Perindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Yang Dilakukan Oleh PPAT Sementara Di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang.

Skema :
Rumpun Ilmu :
Program Studi : Kenotariatan

Peneliti Utama

- a. Nama Lengkap : Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H.
- b. NIP/NIDN/NUP : 9903010565
- c. Jabatan Fungsional : Dosen
- d. Program Studi : Kenotariatan
- e. Nomor HP : 081280294104
- f. Alamat surel (e-mail) : fx_arsin@yahoo.com, fx.arsin@gmail.com

Peneliti Anggota

- a. Nama Lengkap : Faisal Hartono
- b. Jabatan : Mahasiswa
- c. Alamat surel (e-mail) : faisalhartono112@gmail.com
- d. Institusi : Universitas Pancasila

Total biaya yang diusulkan : Rp. 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah)

Mengetahui,
Wakil Dekan I,

Jakarta, 03 Februari 2022

Peneliti Utama

(Dr. Zaitun Abdullah, S.H., M.H.)

(Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H.)
NIDN. 9903010565

Menyetujui.
Ka. UPPM

(Dr. Kunthi Tridewiyanti, S.H., M.A.)
002702610

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah merupakan hak asasi yang diberikan oleh hukum kepada masyarakat. Perlindungan hukum pemilik tanah seringkali menimbulkan permasalahan, salah satunya pemalsuan akta otentik yang dilakukan oleh PPAT Sementara, yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Yang menjadi masalah adalah Bagaimana Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang Menurut Hukum yang Berlaku di Indonesia dan Bagaimana Keabsahan Akta PPAT Sementara dan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 yang dibuat Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang yang mengandung unsur pemalsuan. Dalam penulisan Jurnal Kolaborasi ini menggunakan metode penelitian Normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tumpang Sugian selaku PPAT Sementara melanggar hukum yang berlaku di Indonesia yang mengakibatkan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Kesimpulan pada kasus ini dalam hal perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang mengandung unsur pemalsuan harus mempunyai tiga nilai dasar yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, PPAT Sementara, Pemalsuan Akta Otentik.

ABSTRACT

Legal protection for land owners is a human right given by law to the community. The legal protection of land owners often creates problems, one of which is the falsification of authentic deeds carried out by the village head/camat as the Temporary PPAT, which is regulated in the Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2006. The problem is how the legal protection of land owners for falsification of deeds Sale and Purchase Number 281/SDJ/IV/2013 by the village head of Wanakerta Tangerang Regency according to positive law in Indonesia and how is the validity of the Temporary PPAT deed and the legal consequences of the Sale and Purchase Deed Number 281/SDJ/IV/2013 made by the village head of Wanakerta Tangerang Regency which contains elements of counterfeiting. In writing this thesis using normative research methods. The results showed that Tumpang Sugian as the village head or Temporary PPAT violated the positive law in force in Indonesia which resulted in the Sale and Purchase Deed Number 281/SDJ/IV/2013 null and void and can be canceled. The conclusion in this case in terms of legal protection of land owners containing elements of forgery must have three basic values, namely justice, expediency and legal certainty.

Keywords: Legal Protection, Temporary PPAT, Forgery of Authentic Deed.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur yang teramat dalam penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayat-Nya sehingga para penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Yang Dilakukan Oleh PPAT Sementara Di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang.

Selanjutnya dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa tanpa adanya bantuan dari para rekan sesama Dosen dan juga Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Pancasila dan para pihak terkait lainnya, maka penelitian ini tidak akan terwujud, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan rasa terima kasih yang besar kepada:

1. Ketua Laboratorium 1 Fakultas Hukum Universitas Pancasila.
2. Sekretaris Laboratorium 1 Fakultas Hukum Universitas Pancasila, dan
3. Jajaran Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Pancasila.

Penulis menyadari, karena keterbatasan yang ada pada diri penulis maka penelitian ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik serta saran yang membangun dari para pembaca untuk membantu dalam penyempurnaan penulisan penelitian ini. Akhir kata penulis mengharapkan semoga penelitian ini bermanfaat bagi semua pihak yang telah membaca. Selain itu penulis juga berharap semoga penelitian ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan hukum.

Jakarta, 03 Februari 2022

Para Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	1
Lembar Pengesahan	2
Abstrak	3
Kata Pengantar	4
Daftar Isi	5
Bab I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	7
B. Rumusan Masalah	18
Bab II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hukum Tanah.....	19
1. Peralihan Hak Atas Tanah.....	21
2. Pemilikan Hak Atas Tanah.....	24
B. Akta Otentik	27
C. Permalsuan Keterangan Dalam Akta Peralihan	37
D. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah	47
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis Metode Penelitian.....	55
B. Model Pendekatan Penelitian	55
C. Jenis dan Sumber Data	57
D. Teknik Pengumpulan Data	59
E. Teknik Analisis Data	60
BAB IV ANALISIS	

1. Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang.....	61
2. Keabsahan Akta PPAT Sementara dan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 yang dibuat Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang yang mengandung unsur pemalsuan	82

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	106
---------------------	-----

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya secara terukur yang merupakan sasaran dari hak karena hak mengandung unsur perlindungan dan pengakuan.¹ Tanah dalam kehidupan manusia memiliki peranan penting selamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah.² Dalam Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”.

Indonesia mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat 3 yang berbunyi “Indonesia adalah negara hukum. Ini berarti bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum” maka dengan sendirinya perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum. Masih menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan

¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm 54.

² Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, (Jogjakarta: Gajah Mada Universitas Press, 1994), hlm 15.

cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.³

Tanah merupakan kebutuhan seluruh rakyat Indonesia karena nilai ekonomis dan berfungsi sebagai sarana atau tempat tinggal yang saat ini menjadi kebutuhan pokok bagi manusia sehari-hari sehingga kepentingan hukum untuk membuktikan kepemilikan tanah menjadi krusial dan penting, tanah menjadi penting dan harus untuk disertipikatkan sebagaimana ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 19 pada ayat (1) yang menyebutkan bahwa “*untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah*”.

Tanah menurut hukum agraria adalah permukaan bumi sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi dan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴

Sebutan tanah dalam pengertian sehari-hari dapat dipakai dalam berbagai arti sehingga dalam penggunaannya perlu diberikan batasan pengertian. Tanah memiliki tiga pengertian, pertama yaitu tanah sebagai media tumbuh tanaman, kedua adalah tanah sebagai benda alami tiga dimensi di permukaan bumi yang terbentuk dari interaksi antara bahan induk, iklim, organisme, topografi dalam kurun waktu tertentu,

³ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003), hlm 121.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm 18.

ketiga bahwa tanah sebagai ruangan atau tempat dipermukaan bumi yang dipergunakan oleh manusia untuk melakukan segala macam aktivitasnya.⁵

Dalam sistem Hukum Tanah Nasional, diberikan wewenang yang sangat luas kepada negara, melalui Hak Menguasai dari negara, yang yang tertuang dalam Pasal 2 Undang Undang Pokok Agraria. Ketentuan Pasal 2 ini merupakan aturan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945, menjelaskan pengertian Hak Menguasai Sumber atas Daya Alam oleh negara, sebagai berikut.⁶

1. Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;
2. Hak menguasai dari negara tersebut dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

⁵ M.Lutfi Rayes, *Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan*, (Yogyakarta: Andi, 2006), hlm 23.

⁶ A.P.Parlindungan, *Komentar atas UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm 208-209.

3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;
4. Hak menguasai dari negara tersebut, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengertian dari kata dikuasai berdasar Pasal 2 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dan Penjelasan Umum II/2 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, pengertian “dikuasai”, oleh negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan hak yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur 3 hal, yaitu:⁷

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Istilah wewenang disama artikan dengan istilah kemampuan atau *bevoedgeid* dalam ranah hukum perdata. Istilah *bevoedgeid* digunakan dalam ranah hukum publik dan hukum privat, sedangkan istilah wewenang hanya berlaku dalam ranah

⁷ *Ibid.*

hukum publik. Seperti dikemukakan oleh Syahwidad Syahrudin Fahmi Marbun, bahwa wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau dengan kata lain wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum. Kadangkala istilah wewenang dikaitkan dengan suatu kekuasaan hukum (*rechtskracht*).⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.⁹ Dengan didaftarkan hak kepemilikan maka Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah kepada subyeknya.¹⁰ Pengertian pemberian hak, yaitu penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara.¹¹

Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan bagi pemiliknya. Agar tidak terjadi penguasaan dan penggunaan tanah oleh pemegang hak itu bersifat mutlak, namun harus diupayakan adanya keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat.¹² Terkait dengan kekuasaan hukum ada dua hal yang diperhatikan yakni berkaitan dengan keabsahan suatu tindakan pemerintahan dan

⁸ *Ibid.*

⁹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm 81.

¹⁰ Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1992), hlm 160.

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm 212.

¹² Sukayadi, HMN Kusworo, *Pengelolaan Tanah Negara*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm 33.

kekuasaan hukum. Istilah sah adalah pendapat atau pernyataan tentang suatu tindakan pemerintahan, sedangkan kekuasaan hukum adalah mengenai kinerja.

Suatu tindak pemerintah dianggap sah jika dapat diterima sebagai suatu bagian dari ketertiban hukum, dan suatu tindak pemerintahan adalah mempunyai kekuasaan hukum jika dapat mempengaruhi pergaulan hukum. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (*legaliteit beginselen*), dalam bentuk atribusi, delegasi, atau mandat.¹³

Suatu perjanjian jual beli tanah harus memenuhi empat syarat adapun syarat tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Yaitu kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang, peranan PPAT (Pejabat Pembuat akta Tanah) sangat diperlukan karena PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang PPAT. Selain dari pada itu dalam pembuatan akta otentik mengenai jual beli tanah dapat juga dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala

¹³ *Ibid.*

Badan Pertanahan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara. Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara ditunjuk dan diangkat sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dibidang pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yaitu pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara, keberadaannya didasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan dan/atau Kelurahan karena jabatannya dimana yang bersangkutan berkedudukan sebagai kepala wilayah sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah. Dalam hal penerapannya pembuatan akta otentik yang dapat dilakukan oleh PPAT Sementara sebelum Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 berlaku, PPAT dan PPAT Sementara harus menggunakan blanko produk BPN, yang dimana setelah Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 berlaku maka PPAT dan PPAT Sementara harus menggunakan blanko dalam hal pembuatan akta otentik dengan produknya sendiri.¹⁴

Jual beli tanah yang belum bersertipikat sangat berkaitan erat dengan surat keterangan dari Kepala Desa, Kepala Desa adalah pejabat pemerintah desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga desanya dan melaksanakan tugas dari pemerintah dan pemerintah daerah sebagaimana Pasal satu point empat dari ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik

¹⁴ Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012.

Indonesia Nomor 82 Tahun 2015 Tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Kepala Desa.

Kepala desa berperan dalam jual beli tanah yang alas haknya memerlukan keterangan sebagai pembuktian dari kepala desa atas tanah dengan keterangan girik, atau tanah-tanah garapan, tanah negara atau semua tanah-tanah yang belum bersertipikat yang pada saat akan terjadi transaksi penjualan atau peralihan tanah memerlukan keterangan mengenai tanah tersebut dikarenakan kepala desa adalah pejabat pemerintah desa yang mempunyai tugas, fungsi, hak dan kewajiban serta wewenang untuk menyelenggarakan rumah tangga desanya. Dalam praktiknya ternyata masih banyak kepala desa yang menjalankan jabatannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang sudah dijelaskan sebelumnya. Maka dari itu diperlukanlah suatu perlindungan hukum terhadap para pihak yang mengalami kerugian akibat dari perbuatan pejabat umum atas pelanggaran tersebut.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga (institusi) dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.* Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi

hukum., yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹⁵

Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁶ Hak dasar merupakan hak pokok yang melekat pada manusia sejak lahir merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa dihormati, dijunjung tinggi, dan dilindungi oleh negara, hukum, pemerintah, dan untuk setiap orang.

Legalitas dan legisme adalah dua gagasan yang mengklaim dapat memberikan kepastian hukum,¹⁷ dan Negara sebagai organisasi yang memiliki karakter lembaga masyarakat umum, sehingga kepadanya diberikan wewenang atau kekuasaan untuk mengatur, mengurus, memelihara dan mengawasi pemanfaatan seluruh potensi sumber daya yang ada dalam wilayahnya secara intensif, namun tidak sebagai pemilik, karena pemiliknya adalah Bangsa Indonesia sebagaimana diuraikan di atas maka dasar normatif pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan bahwa wewenang hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yaitu:

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;

¹⁵ Diakses dari <http://prasko17.blogspot.com/2011/02/definisi-pengertian-perindungan-hukum.html>, di akses pada tanggal 14 Februari 2022, Pukul 13.55.

¹⁶ Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, (Jakarta: Jurnal Masalah Hukum, 1993), hlm 52.

¹⁷ Fernando M Manulang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm 3.

2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang, dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Orang yang melakukan perbuatan pidana akan dipidana apabila mempunyai kesalahan yang dipertanggungjawabkan kepadanya maka terdakwa haruslah melakukan perbuatan pidana tanpa ada alasan pembeda untuk tidak bersifat melawan hukum, mampu bertanggung jawab dengan sengaja dan tidak ada alasan pemaaf.¹⁸ Orang tidak mungkin dipertanggungjawabkan dalam hukum pidana dan dijatuhi pidana kalau tidak melakukan perbuatan pidana, meski melakukan perbuatan pidana belum tentu dipidana.

Surat palsu adalah sebuah surat yang dihasilkan oleh perbuatan membuat surat palsu sementara surat yang dipalsukan adalah surat yang dihasilkan oleh perbuatan memalsu yang isi surat berbentangan dengan kebenaran.¹⁹ Pemalsuan diatur dalam Kitab Hukum Pidana pada Pasal 263 ayat (2) yang berbunyi bahwa diancam pidana siapa yang sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah asli jika pemakaian surat palsu tersebut menimbulkan kerugian, kemudian pada Pasal 264 KUHPidana merumuskan bahwa pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun terhadap:

1. Akta-akta autentik;

¹⁸ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm 1.

¹⁹ Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 160.

2. Surat hutang atau sertipikat hutang dari suatu negara atau suatu Lembaga umum;
3. Surat sero atau hutang atau sertipikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, Yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Talon, tanda bukti deviden atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam dua dan tiga atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukan untuk diedarkan.

Penulis menemukan kasus pemalsuan pada akta jual beli yang didakwakan pada Tumpang Sugian kasus yang didakwakan masuk ke Pengadilan Negeri Tangerang dan telah menjatuhkan putusan Nomor 1805/Pid.B/ 2016/PN.Tng., tanggal 13 April 2017 yang amarnya menyatakan bahwa Tumpang Sugian terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakan dapat mendatangkan sesuatu kerugian“ kemudian Tumpang Sugian dipidana penjara selama 2 (dua) Tahun.

Tumpang Sugian menjual tanah tanpa dilengkapi surat yang sah kepada pembeli PT. Delta Mega Persada (DMP) dan PT DMP merasa dirugikan senilai Rp. 400.000.000., (empat ratus juta rupiah).²⁰ Sebagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017 pemalsuan terkait perbuatan transaksi penjualan tanah ada surat palsu berupa Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013, tercantum nama Mae bin Jasrip selaku penjual dengan Tumpang Sugian selaku

²⁰ Diakses dari <https://www.tangerangnet.com/2015/08/setelah-4-kali-sidang-ditunda-mantan.html>, di akses pada tanggal 01 Mei 2021, Pukul 14.20.

pembeli tanah seluas 784 M2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) sehingga PT. Delta Mega Persada menyerahkan sejumlah uang sebesar total Rp. 313.600.000.,(tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian tanah.

Sementara Maemunah alias Mae binti Jasrip tidak pernah menjual tanah miliknya kepada Terdakwa Tumpang Sugian dan juga tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013 yang mana tercantum Mae bin Jasrip selaku penjual dengan Tumpang Sugian selaku pembeli tanah seluas 784 M2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) atas tanah yang terletak di Kampung Nangka Desa/Kelurahan Wanakerta, Kecamatan Sindang Jaya, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan pemalsuan Akta Otentik yang dibuat oleh PPAT Sementara untuk dijadikan penelitian kolaborasi yang berjudul “Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Yang Dilakukan Oleh PPAT Sementara Di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang Menurut Hukum yang Berlaku di Indonesia?

2. Bagaimana Keabsahan Akta PPAT Sementara dan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 yang dibuat Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang yang mengandung unsur pemalsuan?

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Tanah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut undang-undang Pokok Agraria bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak atas tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda,

yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan dikalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus, dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.²¹

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Dalam Membantu masyarakat pada proses sertipikat tanah pemerintah melalui kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN mengeluarkan beberapa program sertipikat tanah seperti program Legalisasi Aset. Nama kegiatan legalisasi aset yang umum dikenal dengan Prona, adalah singkatan dari Proyek Operasi Nasional Agraria. Prona adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi aset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi, adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertipikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal. Prona dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara Prona bertugas memproses pensertipikatan tanah secara massal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan.²²

²¹ Mohammad Jeffry Maulidi, M. Arba, Kaharuddin, *Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)*, (E-Journal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 5, Nomor 3), hlm 415.

²² *Ibid*, hlm 416.

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan, tanah secara umum dikuasai oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan hak menguasai atas tanah maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum. Berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".²³

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan

²³ *Ibid.*

hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut. Stetsel pendaftaran tanah yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu stetsel negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam UUPA.²⁴

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formal dan materiil, konstitusi dalam arti formal adalah suatu dokumen nyata sebagai seperangkap norma hukum mungkin diubah hanya menurut ketentuan khusus sedangkan konstitusi dalam arti materiil adalah aturan-aturan yang mengatur pembuatan norma hukum umum dapat berupa konstitusi tertulis atau tidak tertulis.²⁵

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid*, hlm 416-417.

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak lama. Hak-hak baru adalah yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.²⁶

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakat lainnya Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa “segala perbuatan hukum manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum”.²⁷

Perbuatan hukum itu terdiri dari:

²⁶ *Ibid*, hlm 417.

²⁷ *Ibid*, hlm 418.

1. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya perbuatan hukum surat wasiat, dan pemberi hadiah sesuatu (benda).²⁸
2. Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.²⁹

Pada proses peralihan kita mengenal dengan hukum adat yang biasa terjadi di dalam lingkup masyarakat. Peralihan hak yang tunduk pada hukum adat yaitu:

1. Peralihan hak harus bersifat kontan dan terang, maksudnya penjual menyerahkan barang sesuai harga yang telah disepakati dan langsung menerima barangnya. Peralihan tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (biasanya di hadapan Kepala Desa atau Kepala Persekutuan Hukum Adat) dengan disaksikan beberapa orang saksi.³⁰

Adanya jaminan dari kepala suku/masyarakat hukum/desa agar hak hak ahli waris, para tetangga (*buren recht*) dan sesama anggota suku (*Naastings recht*) tidak dilanggar apabila tanah haknya akan dialihkan. Apabila transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak ada dukungan (jaminan) dari kepala suku/masyarakat adat/desa, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga. Pada suatu hak yang belum didaftar pertama kali baik secara sporadik dan sistematis yang berarti tanah tersebut tidak memiliki

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid*, hlm 418-419.

³⁰ *Ibid.*

alat bukti, namun dilakukan peralihan melalui dibawah tangan dengan diketahui oleh kepala Desa/lurah.³¹

2. Pemilikan Hak Atas Tanah

Obyek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diiliki adalah yang boleh, wajib, dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan, Penguasaan hak-hak atas tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret (*subjective recht*), jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya.³²

Pengertian tentang penguasaan dipakai dalam arti fisik, dan juga dalam arti yuridis. Pengertian yuridis hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang untuk menguasai tanah yang diiliki.³³ Pengertian penguasaan dan menguasai dipakai dalam arti perdata dalam UUD 1945 dan UUPA dikuasai dan menguasai dipakai dalam arti *public* yang dirumuskan Pasal 2 UUPA. Pengertian yuridis yang beraspek perdata, terdiri atas hak tanah seperti: Hak Milik

³¹ *Ibid.*

³² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm 253.

³³ Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2009), hlm 66.

(Pasal 20), Hak Guna Usaha dan hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39, dan 51).

Sedangkan hak menguasai negara sifatnya hukum *public* merupakan hak menguasai negara yang meliputi semua tanah tanpa ada terkecualinya. Hak Atas Tanah yang diperoleh dari negara (hak primer), terdiri dari: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Dan Hak Pengelolaan. Sedangkan hak yang sekunder terdiri dari Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai, Dan Hak Menumpang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA menentukan bahwa Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Sewa, dan Hak Gadai Tanah Pertanian Akan Dihapuskan. Hal ini merupakan pelaksanaan azas-azas yang terkandung pada Pasal 10 UUPA, yang menyatakan bahwa “tanah pertanian harus diolah oleh pemiliknya sendiri”.

Ketentuan dalam Pasal 20 UUPA, pengertian Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan mempunyai fungsi sosial.³⁴ Dengan demikian, terkuat dan terpenuh tidak berarti Hak Milik adalah hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat seperti hak *eigendom* yang asli. Namun pengertian tersebut menunjukkan bila dibandingkan dengan hak lain, Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.

Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan

³⁴ Achmad Chuleemi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1995), hlm 59.

sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-Undang dan pembayaran ganti rugi (Pasal 570 KUHPerdara). Dengan demikian, maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam KUH Perdata terdapat perbedaan dengan yang dirumuskan dalam UUPA, oleh karena dalam UUPA menyatakan bahwa “segala hak mempunyai fungsi sosial”.

Pada prinsipnya hanya Warga Negara Indonesia yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik sebagaimana Pasal 21 ayat (1) *jo* ayat (4) UUPA bahwa pemilikan tanah dipakai asas kebangsaan, yang ditegaskan bahwa sesuai dengan asas kebangsaan maka hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, berarti Hak Milik atas tanah kepada orang asing dilarang, orang-orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang luasnya terbatas, uraian diatas mengenai pengertian “penguasaan”, disamping dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek publik.³⁵

B. Akta Otentik

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan

³⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2009), hlm 73.

sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.³⁶ Suatu akta adalah otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Otentisitas dari akta Notaris bersumber dari Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), di mana Notaris dijadikan sebagai "pejabat umum", sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Dengan perkataan lain, akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.³⁷ Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah sebagai berikut:³⁸

³⁶ Rahmad Hendra, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Menggunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru*, (E-Journal Ilmu Hukum: Volume 3, Nomor 1, Desember, 2012), hlm 2.

³⁷ *Ibid*, hlm 3.

³⁸ *Ibid*.

1. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum;
2. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Bahwa akta itu dibuat dihadapan yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana dibuat.

1. Notaris

Akta Notaris tersebut adalah sah sepanjang memenuhi ketentuan yang sifatnya wajib dipenuhi, syarat sahnya suatu perikatan ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perbuatan hukum tersebut mengikat para pihak serta akta yang dibuat mengenai perbuatan hukum tersebut juga tetap sah, maka para pihak harus melaksanakan perbuatan hukum tersebut dengan itikad baik.

Syarat sah suatu akta mengacu ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yang berkaitan dengan syarat subjektif jika terjadi pelanggaran maka dapat dibatalkan, bukan batal demi hukum atau cacat hukum, batal demi hukum jika melanggar syarat objektif. Selama hal ini tidak dilakukan maka Perjanjian yang telah dibuat oleh mereka yang tidak cakap tetap mempunyai akibat hukum (Pasal 1331 ayat (1) KUHPerdara. Sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, setiap orang (*natuurlijke persoon*) dianggap cakap melakukan tindakan hukum, demikian yang disebutkan dalam Pasal 1329 KUHPerdara.

Kedudukan Notaris sebagai subyek hukum melibatkan berbagai kegiatan keperdataan yang sebagai pejabat umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 bahwa Jabatan Notaris membuat keingina para pihak menjadi outentik

didasari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris.³⁹

Notaris sebagai profesi bebas selaku penasehat terpercaya bagi klien berkenaan dengan hubungan-hubungan hukum privat harus berperilaku menata dan menjaga ketertiban dalam hubungan hukum menciptakan keseimbangan dalam hubungan-hubungan hukum dan dituntut dapat memberikan pandangan, pertimbangan dan penilaian atas perihal kebenaran formal dari akta juga kebenaran materiil darinya.⁴⁰

Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat sebagai tempat seseorang dapat diperoleh nasihat yang boleh diandalkan, segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstantir) adalah benar, ia adalah pembuatan dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum, Kewenangan seorang Notaris dalam membuat akta otentik dari suatu perjanjian yang kemudian dapat berkaitan dengan terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum, tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbatan-perbuatan hukum lainnya, sedangkan pralihannya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.⁴¹

Kehadiran seorang Notaris dalam hal-hal memastikan tanggal, membuat grosse yang mempunyai kekuatan *eksekutorial*, memberi suatu keterangan dalam

³⁹ Galuh Puspaningrum, *Notaris Pailit Dalam Peraturan Jabatan Notaris*, (E-Journal Hukum, Unsika Kediri, Volume 4, Nomor 2, Desember 2018).

⁴⁰ *Ibid*, hlm 260.

⁴¹ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986).

suatu akta yang menggantikan tandatangan dan memberikan kepastian mengenai tandatangan seseorang dan tugas lain yang dipercayakan kepadanya adalah menjamin dan menjaga perlindungan kepastian hukum.

Contoh kehadiran Notaris diwajibkan oleh undang-undang adalah dalam hal antara lain perjanjian nikah, pemisahan dan pembagian warisan dan perjanjian hibah yang dituangkan dalam bentuk akta. Notaris harus menjaga kepentingan para pelanggan dan mencari jalan paling murah, haruslah jangan sekali-kali dipakai untuk memberikan nasihat menyelundupkan ketentuan undang-undang. Sebab seorang notaris tidak hanya mengabdikan kepada masyarakat tetapi juga kepada pemerintah yang menaruh kepercayaan penuh kepadanya.⁴²

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (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. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian

⁴² Tan Thong Kie, *Op. Cit*, hlm 453-454.

hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial di bidang pertanahan, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.⁴³

Melalui akta otentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam hubungan hukum pertanahan, serta menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa-sengketa di bidang pertanahan. Walaupun pada kenyataannya sengketa tersebut tidak dapat dihindari. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian sengketa tersebut.⁴⁴

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan (BPN) dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam rangka kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.

PPAT diangkat untuk menjalankan jabatan paling lama sampai usia 65 tahun.

Syarat-syarat untuk diangkat menjadi PPAT,⁴⁵ yaitu:

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- e. Sehat jasmani dan rohani.

⁴³ Widhi Handoko, *Op Cit*, hlm 160.

⁴⁴ *Ibid*, hlm 161.

⁴⁵ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia (Berdasarkan P.P. No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. No.37 Tahun 1998)*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hlm 186.

- f. Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
- g. Lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan materi :
 - 1) Hukum Pertanahan Nasional,
 - 2) Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan,
 - 3) Pendaftaran Tanah,
 - 4) Peraturan Jabatan PPAT,
 - 5) Pembuatan Akta PPAT, dan
 - 6) Etika Profesi

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan:

- 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 angka 4 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 1 angka 5 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 24 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 1 angka

1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak asasi tanah atau hak Milik atas susunan rumah susun.⁴⁶

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, akta-akta tanah yang juga merupakan akta otentik ditinjau dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata maka kewenangan pembuatan akta-akta dapat dilaksanakan di hadapan Notaris yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk khusus oleh Menteri Agraria/Kapala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat perjanjian dengan objek tanah ke dalam suatu akta dan Jabatan Notaris-PPAT adalah Jabatan fungsional diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT.

Menurut Boedi Harsono pejabat umum adalah seorang yang diangkat pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.⁴⁷ Sri Winarsi menyatakan pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik, sifat publiknya dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴⁸

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk mengemban jabatan PPAT Sementara adalah Camat dan/atau Kepala Desa, yang setelah mengangkat sumpah

⁴⁶ Widhi Handoko, *Op Cit*, hlm 163.

⁴⁷ Boedi Harsono, *PPAT sejarah tugas dan kewenangan*, (E-Journal Notariil: Warmadewa, Nomor 8.44.IV, 3 Januari 2007), hlm 11.

⁴⁸ Sri Winarsi, *pengaturan Notaris dan pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum* (E-Journal Hukum: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17, Nomor 2, Maret 2002), hlm 186.

jabatan akan didaulat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴⁹ Menurut ketentuan hukum tentang PPAT, pejabat pemerintah yang dimaksudkan untuk menjabat PPAT Sementara itu adalah Camat dan/atau Kepala Desa. Namun terhadap kedua jenis pejabat pemerintah itu, hanya Camat sebagai pemangku jabatan PPAT Sementara yang patut untuk dikaji ulang. Adanya keinginan untuk mengkaji kembali terkait Camat sebagai PPAT Sementara adalah dikarenakan status Camat sebagai pejabat pemerintah dengan status sebagai Pegawai Negeri Sipil (Aparatur Sipil Negara).⁵⁰ Hal ini dapat ditemukan didalam ketentuan Pasal 224 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, yang menyebutkan bahwa Kecamatan dipimpin oleh seorang Kepala Kecamatan yang disebut Camat yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/Walikota melalui sekretaris daerah. Dalam hal demikian itu, Bupati/Walikota wajib mengangkat Camat dari Pegawai Negeri Sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan kepegawaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan apabila pengangkatan Camat itu tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat dibatalkan keputusan pengangkatannya itu oleh Gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat.⁵¹

⁴⁹ Irfan Iryadi, *Kepastian Hukum Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara*, (E-Journal: Volume 11, Nomor 1, Juni 2020), hlm 3.

⁵⁰ *Ibid*, hlm 11.

⁵¹ *Ibid*.

Berpijak pada ketentuan pasal tersebut, maka ada 2 (dua) hal yang sangat penting yang perlu digarisbawahi dalam pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara, berupa:⁵²

1. camat dari pegawai negeri sipil;
2. menguasai pengetahuan teknis pemerintahan.

Konsep pegawai negeri sipil menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 UU Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara adalah warga negara Indonesia yang memenuhi syarat tertentu, diangkat sebagai Pegawai Aparatur Sipil Negara secara tetap oleh pejabat pembina kepegawaian untuk menduduki jabatan pemerintahan. Kemudian dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 UU Nomor 9 Tahun 2010 tentang Keprotokolan disebutkan bahwa pejabat pemerintah itu adalah pejabat yang menduduki jabatan tertentu dalam pemerintahan, baik di pusat maupun di daerah.⁵³

Menurut ketentuan Pasal 26 huruf (o) UU No.6 Tahun 2014 telah disebutkan bahwa kepala desa berhak melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dimana apabila ada peraturan perundangundangan yang memperbolehkan kepala desa melaksanakan kewenangan lain maka hal itu bisa terjadi. Untuk itu jika dikaitkan dengan PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sebagai landasan mengenai PPAT, maka pada pasal 5 angka (3) telah dijelaskan bahwa

⁵² *Ibid.*

⁵³ *Ibid.*

untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara diantaranya Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara.⁵⁴

Artinya bahwa kepala desa dapat diangkat sebagai PPAT Sementara apabila di desa tersebut belum ada PPAT yang melayani pembuatan akta PPAT seperti akta jual beli, imbreng, hibah dan sebagainya dengan diangkat sumpah oleh Menteri. Camat atau Kepala Desa mempunyai wewenang dalam proses pembuatan akta PPAT, namun apabila di daerah tersebut sudah ada PPAT Umum, maka kepala desa tidak boleh lagi menjabat sebagai PPAT Sementara. Hal itu dikarenakan pengangkatan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara hanya untuk melayani pembuatan akta PPAT yang masih belum terjangkau daerahnya.⁵⁵

C. Pemalsuan Keterangan Dalam Akta Peralihan

Pemalsuan ketearngan dalam Akta masuk dalam perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata identik dengan hukum pidana, menurut Van Bemmelen tidak ada perbedaan antara arti melawan hukum dalam hukum pidana dengan arti melawan hukum di bidang perdata, pendapat ini diperkuat oleh pendapat Pompe yang menyatakan bahwa sifat melawan hukum tidak hanya

⁵⁴ Willy, *Tanggung Jawab Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Penerbitan Akta Jual Beli Tanah*, (Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018), hlm 53.

⁵⁵ *Ibid.*

menyangkut hukum tertulis tetapi juga hukum tidak tertulis.⁵⁶ Ketentuan pada Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”.

Hoffman yang menyatakan unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechsmatige dad*) adalah harus ada yang melakukan perbuatan, bersifat melawan hukum, menimbulkan kerugian dan adanya kesalahan yang dapat dicegah.⁵⁷ Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:⁵⁸

a. Perbuatan Melawan Hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang

⁵⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm 204.

⁵⁷ *Ibid*, hlm 205.

⁵⁸ LBH Pengayoman Universitas Katolik Parahyangan “*Apa Itu Perbuatan Melawan Hukum*”, diakses dari <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/apakah-itu-perbuatan-melawan-hukum/>, diakses pada tanggal 6 Oktober 2021, Pukul 17.50.

dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan.⁵⁹

b. Kesalahan

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerduta perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya.⁶⁰

c. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari.

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ *Ibid.*

Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus.⁶¹

- d. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban.

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku.⁶²

Menurut Pasal 1365 KUHPperdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan ataupun kelalaian);

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*

3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.⁶³

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo*, Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo*, Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, Tumpang Sugian dengan sengaja memalsukan pembuatan Akta Otentik seolah-olah dia adalah PPATS dan memalsukan tandatangan Mae Bin Jasrip.

PPAT dapat dikenakan ancaman hukuman pidana bila terlibat dengan perbuatan pemalsuan keterangan dalam akta yang dibuatnya, terlebih bila telah terbukti memenuhi unsur-unsur dari tindak pidana sebagaimana ketentuan pada Pasal 266 KUH Pidana yang merumuskan hal-hal sebagai berikut:⁶⁴

- (1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang sebenarnya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.⁶⁵

Terdapat dua tindak pidana sebagaimana Pasal 266 KUH Pidana pertama dalam ayat (1) tindak pidana yang melarang menyampaikan keterangan palsu pada Pejabat Pembuat Akta Autentik untuk dimuat dalam akta autentik yang dibuatnya, kemudian kedua dalam ayat (2) tindak pidana yang melarang menggunakan akta autentik yang dibuat pejabat pembuat akta autentik yang dimaksud dalam ayat (1).

⁶³ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 3.

⁶⁴ Admi Chazawi, *Tindak Pidana Pemalsuan Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, 2014, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 167.

⁶⁵ *Ibid.*

Apabila kedua rumusan tindak pidana tersebut dirinci, maka dapat dilihat unsur-unsur objektif dan unsur-unsur subjektif yang diuraikan dengan kata-kata yang dapat diketahui dengan dicetak tebal adalah unsur formal yang membentuk rumusan tindak pidana dalam ayat (1) dan (2).⁶⁶

Aturan dalam ketentuan dari Pasal 266 KUH Pidana ayat (1) unsur-unsur objektif tindak pidananya adalah Perbuatan yaitu menyuruh memasukkan ke dalam akta autentik, objeknya adalah keterangan palsu mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan dengan akta itu dan Jika pemakaian akta autentik itu dapat menimbulkan kerugian.

Unsur subjektif tindak pidananya adalah kesalahan yaitu dengan maksud untuk memakai atau menyuruh memakai seolah-olah keterangan itu sesuai dengan kebenaran. Aturan dalam ketentuan dari Pasal 266 KUH Pidana ayat (2) terdapat unsur-unsur objektif tindak pidananya adalah Perbuatan yaitu memakai kemudian objeknya adalah akta outentik yang dimaksud dalam ayat (1) seolah-olah isinya benar dan Unsur subjektif tindak pidananya adalah kesalahan yaitu dengan sengaja.⁶⁷

Rumuskan pemalsuan surat yang diperberat diatur Pasal 264 KUHP dimana dijelaskan pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:⁶⁸

- (a) Akta-akta autentik;

⁶⁶ *Ibid*, hlm 168.

⁶⁷ *Ibid*.

⁶⁸ *Ibid*.

- (b) Surat hutang atau sertipikat hutang dari suatu negara atau serat bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
- (c) Surat sero sero atau hutang atau sertipikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
- (d) Talon, tanda bukti deviden atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
- (e) Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukan untuk diedarkan;
- (f) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.⁶⁹

Unsur-unsur objek surat diatur dalam Pasal 264 KUHP dilihat dari sudut pejabat pembuatannya maka ada dua jenis akta autentik ialah:

- (1) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) dalam Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan autentik adalah “akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dbuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum (*openbaar ambtenaar*) yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta itu dibuatnya”.⁷⁰ Contohnya akta-akta yang dibuat oleh seorang Notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

⁶⁹ *Ibid*, hlm 163-164.

⁷⁰ *Ibid*, hlm 165-166.

(2) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat lain atau pegawai pegawai umum (*ambtenaren of personen*), bukan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*).⁷¹ misalnya pejabat pencatat nikah di KUA atau pencatat nikah di Kantor Catatan Sipil, Panitera Pengadila, Jurusita, termasuk penyidik yang membuat BAP Penyidik, Hakim yang membuat putusan atau penetapan.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo*, Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo*, Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, Tumpang Sugian melanggar unsur Pasal 263 ayat (2) KUHP, yang unsur pertamanya “barangsiapa” yaitu, Tupang Sugian dan dalam unsur kedua yaitu “dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, yang dapat mendatangkan sesuatu kerugian” dalam hal ini terdapat pemalsuan yang mengakibatkan kerugian oleh pihak Mae Bin Jasrip dan PT. Delta Mega Persada (DMP) merasa dirugikan atas Perbuatan Tumpang Sugian, Mae Bin Jasrip hampir kehilangan hak atas tanah, serta PT. Delta Mega Persada dirugikan karena telah membayar sejumlah uang Rp. 313.600.000; (tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah), akibat jual beli tersebut, yang ternyata tanah yang menjadi objek jual beli tersebut ternyata bukan milik Tumpang Sugian melainkan tanah milik Mae Bin Jasrip.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 264 ayat (1) angka (1) yaitu berisikan “Pemalsuan Surat dipidana penjara paling lama 8 (delapan)

⁷¹ *Ibid.*

tahun jika dilakukan terhadap akta-akta otentik”, dalam hal ini Tumpang Sugian memalsukan Akta Otentik berupa Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 18 April 2013, Tumpang Sugian memalsukan tandatangan Mae Bin Jasrip dalam Akta Jual Beli tersebut.

Selain dari pada penjelasan diatas, seharusnya perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur syarat sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Demikian menurut Pasal 1320 KUHPerdata. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁷²

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka

⁷² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm 17.

menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, sipenjual menginginkan sejumlah uang, sedangkan sipembeli menginginkan suatu barang dari penjual. Sepakat tersebut harus memenuhi unsur Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum.

Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akhil balik dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUHPerdata, disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- i. Orang-orang yang belum dewasa;
- ii. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- iii. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁷³

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya siberutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, kemudian dapat dihitung dan ditetapkan. Misalnya suatu

⁷³ *Ibid.*

perjanjian mengenai panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun yang akan datang adalah sah, tetapi suatu perjanjian jual beli teh untuk seratus rupiah dengan tidak memakai penjelasan lebih terang lagi, harus dianggap tidak cukup jelas.⁷⁴

Akhirnya oleh Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa belanda *oorzaak*, bahasa latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dengan segera harus di hilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Bukan itu yang dimaksudkan oleh undang-undang dengan sebab yang halal itu. Berdasarkan Pasal 1320 jo 1337 KUHPerdara, klausa perjanjiannya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁷⁵

Dalam hal ini Tumpang Sugian melanggar unsur klausa yang halal, yaitu melanggar Undang-Undang Pasal 263 *jo* Pasal 264 dan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang sudah dijelaskan diatas.

D. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum adalah pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan agar mereka menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa

⁷⁴ *Ibid*, hlm 19.

⁷⁵ *Ibid*.

perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.⁷⁶

Perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya, berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Perlindungan hukum menurut Phillipus M. Hadjon ada dua bentuk:

a. Perlindungan hukum preventif⁷⁷

Artinya rakyat diberi kesempatan menyatakan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat pencegahan. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil

⁷⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm 5-9.

⁷⁷ *Ibid.*

keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan hukum represif⁷⁸

Bertujuan untuk menyelesaikan sengketa pemaksaan, yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah betumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat mengenai konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia lahir diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip Negara hukum dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari Negara hukum.⁷⁹

Dalam setiap negara yang menganut negara hukum berlaku tiga prinsip dasar antara lain supermasi hukum, kesetaraan di hadapan hukum dan penegakan

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid, hlm 25.*

hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum yang prinsip tersebut merupakan dasar berpijak dari penegakan hukum yang penting dalam negara hukum adalah perlindungan yang sama sebagai bagian dari persamaan dalam hukum, Sebagai negara hukum, segala aspek kehidupan dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan harus berdasarkan atas hukum yang sesuai dengan sistem hukum nasional.⁸⁰

Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dan sebagai sarana antisipasi dalam kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara yang berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945. Secara doktrinal, tujuan hukum secara umum bertujuan untuk memberi keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.⁸¹

Upaya Pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat 1 Undang Undang Dasar 1945 yang menentukan: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁸²

⁸⁰ Teresia, Lilik, Udin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah* (E-Journal: Penelitian Hukum Legalitas, Volume 10, Nomor 2, Agustus 2016), hlm 117-138.

⁸¹ *Ibid.*

⁸² *Ibid.*

Kesalahan dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi (*faute personnelle atau personal fault*) dan kesalahan didalam menjalankan tugas (*faute de servive atau in service fault*). Terhadap kesalahan yang bersifat pribadi, maka seorang pejabat umum adalah sama seperti warga masyarakat biasa yang dapat diminta dan dituntut pertanggungjawabannya, sehingga dalam hal yang demikian kepadanya berlaku mekanisme perlindungan hukum yang sama bagi warga masyarakat biasa.⁸³

Kepastian dan perlindungan hukum, kepada pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat Hak Atas Tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbuka untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftarkan.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian

⁸³ *Ibid.*

hukum atas sertipikat adalah merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang ditetapkan oleh pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria. Memperoleh sertipikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.⁸⁴ Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

- 1) Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.
- 2) Kepastian subjek hak ,artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
- 3) Kepastian objek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, Kelurahan/Desa, Kecamatan, Kabupaten/Kota, dan Provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah Utara, Selatan, Timur, dan Barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Guna memberikan

⁸⁴ Boedi Harsono, *op cit*, hlm 473.

jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya (alat bukti hak), dan bersifat tidak mutlak.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Tujuan lain dari terselenggaranya pendaftaran tanah yaitu Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib

Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. Objek pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997, meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, Tanah Negara.

D. Penelitian Yang Relevan

Pada dasarnya penelitian tentang perlindungan hukum terhadap pemalsuan akta jual beli jika dicek pada google dan penelitian lain sudah banyak yang menjadi obyek penelitian, seperti:

1. Penelitian yang berjudul “Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali)” yang ditulis oleh Muhammad Muthohar dan Amin Purnawan. Inti sari dari tulisannya yaitu, menunjukkan pelaksanaan tugas dan kewenangan camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta-akta tentang tanah di Kabupaten Boyolali dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. kendala-kendala yang dihadapi Camat Sebagai PPAT Sementara

berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan kewenangan dalam pembuatan akta-akta tanah di Kabupaten Boyolali, yaitu Adanya pembeli obyek hak atas tanah pertanian yang tidak tinggal di daerah Boyolali, Adanya keinginan dari ahli waris yang ingin menjual tanah pewaris dengan segera, Permasalahan yang timbul sebelum akta jual beli ditandatangani. Upaya yang dapat dilakukan oleh Camat Sebagai PPAT Sementara dalam mengatasi kendala yang dihadapi, yaitu : PPAT memberikan pertimbangan, dan saran kepada pihak-pihak yang membutuhkan akta. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Camat sebagai PPAT Sementara telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai peraturan yang ada. Dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan tersebut terdapat beberapa kendala yang ditemui. Camat sebagai PPAT Sementara melakukan upaya untuk mengatasi kendala yang ada.

2. Penelitian yang berjudul “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara” yang ditulis oleh Anwar Borahimah. Inti sari dari tulisannya yaitu, pada umumnya peralihan hak atas tanah tidak pernah dilakukan di hadapan PPATS, karena akta itu hanya ditandatangani di hadapan Lurah/Aparat Lurah, walaupun aktanya sendiri ditandatangani oleh Camat/PPATS. Terungkap pula bahwa para pihak pun jarang sekali ada yang dipertemukan, walaupun mereka masing-masing membubuhkan tanda tangannya. Penandatanganan akta pun dilakukan sebelum akta diisi, sehingga isi akta belum pernah ada yang dibacakan. Dengan demikian akta yang dibuat selama ini termasuk akta yang tidak sah, dan PPATS juga dapat dituntut telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Yang Dilakukan Oleh PPAT Sementara Di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang” yang ditulis oleh Faisal Hartono. Inti sari dari tulisannya yaitu, Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata tidak terpenuhi dikarenakan Tumpang Sugian memalsukan Akta Jual Beli yang dimana Mae Bin Jasrip tidak pernah menjual serta menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Menurut hukum positif di Indonesia perbuatan yang dilakukan

oleh Tumpang Sugian melanggar KUH Pidana Pasal 263, Jo 264, Jo 266 yaitu Tumpang Sugian memalsukan surat dan/atau akta otentik serta membuat keterangan palsu seolah-olah terjadi jual beli antara Mae Bin Jasrip selaku penjual dan Tumpang Sugian selaku pembeli. Selain dari pada itu menurut KUH Perdata Pasal 1868 ketentuan akta otentik juga dilanggar mengenai pejabat yang berwenang dalam hal ini Tumpang Sugian selaku kepala desa (PPAT Sementara) dilarang untuk membuat akta untuk diri sendiri. Menurut ketentuan Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, tetapi Tumpang Sugian dengan sengaja membuat sendiri dan memalsukan akta jual beli dengan menggunakan PPAT Sementara lain yang seolah-olah akta tersebut tidak melanggar ketentuan Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998. Maka dari itu akta jual beli tersebut tidak dapat dikatakan otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata perjanjian tersebut melanggar unsur subjektif dan objektif, yaitu sepakat dalam Pasal 1321 tidak boleh ada unsur penipuan tetapi Tumpang Sugian dengan sengaja memalsukan Akta Jual Beli dengan membuat keterangan palsu yang mana seolah-olah terjadi jual beli antara Mae Bin Jasrip selaku penjual dan Tumpang Sugian selaku pembeli, dan dalam unsur klausa yang halal perjanjian jual beli tersebut melanggar ketentuan KUH Pidana. Maka perjanjian jual beli tersebut seharusnya dapat dibatalkan dan batal demi hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Selain dari pada itu perbuatan Tumpang Sugian melanggar ketentuan Pasal 1365 yaitu perbuatan melawan hukum, karena perbuatan Tumpang Sugian tersebut melanggar undang-undang yang dijelaskan sebelumnya dan mengakibatkan para pihak mengalami kerugian. Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah harus terdapat nilai dasar keadilan, nilai dasar kemanfaatan hukum dan nilai dasar kepastian hukum.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian normatif dan sifat dari penelitian ini deskriptif analitik atau metode yang tujuannya untuk menggambarkan mengenai objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul.⁸⁵ Menurut Soerjono Soekanto mendefinisikan penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Ada tiga bahan hukum yang digunakan pada sumber data sekunder, yaitu bahan hukum primer, sekunder, tersier.⁸⁶

B. Model Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan Undang-undang dilakukan

⁸⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm 29.

⁸⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm 11.

dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau regulasi dengan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁸⁷ Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*) digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya terhadap Akta Jual Beli yang di dipalsukan oleh kepala desa, adapun beberapa undang-undang yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Pidana *Jo*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Jo*, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sedangkan Pendekatan kasusnya (*case approach*) dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus ini dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun dinegara lain. Yang menjadi kajian pokok didalam pendekatan kasus adalah *Ratio Decidendi* atau *Reasoning*, yaitu pertimbangan Pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Secara praktis maupun akademis, pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji *Ratio Decidendi* atau

⁸⁷ Amiruddin, Zainal Asikin, *Op.Cit*, hlm 164.

Reasoning tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum. Perlu pula dikemukakan bahwa pendekatan kasus tidak sama dengan studi kasus (*Case Study*). Didalam pendekatan kasus (*Case Approach*), beberapa kasus ditelaah untuk referensi bagi suatu isu hukum. Sedangkan studi kasus merupakan suatu studi dari beberapa aspek hukum.⁸⁸ Pendekatan kasus (*Case Approach*) didalam penelitian ini bertujuan untuk mempelajari keabsahan akta jual beli yang mengandung unsur pemalsuan oleh kepala desa khususnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor **1805/Pid.B/2016/PN.Tng.**, *Jo*, Pengadilan Tinggi Banten Nomor **50/PID/2017/PT BTN.**, dan Mahkamah Agung Nomor **978 K/PID/2017.**

C. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini adalah penelitian normatif dan sifat dari penelitian ini deskriptif analitik atau metode yang tujuannya untuk menggambarkan mengenai objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul.⁸⁹ Menurut Soerjono Soekanto mendefinisikan penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Ada tiga bahan hukum yang digunakan pada sumber data sekunder, yaitu bahan hukum primer, sekunder, tersier.⁹⁰

Bahan Hukum Primer Bahan-bahan hukum primer terdiri atas perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan

⁸⁸ *Ibid*, hlm 165.

⁸⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm 29.

⁹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm 11.

dan putusan putusan hakim.⁹¹ Dalam menjawab rumusan masalah dan memenuhi tujuan penelitian. Penulis menggunakan berbagai bahan utama seperti putusan-putusan dan buku-buku. Putusan pengadilan dan buku-buku yang penulis gunakan sebagai bahan utama yaitu:⁹²

1. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng.
2. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/PT BTN.
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017.
4. Undang-Undang

Adapun undang-undang yang digunakan dalam tesis ini, antara lain:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahan Hukum Sekunder Bahan hukum ini bersifat sebagai pendukung, dalam arti dirumuskan untuk menunjang validitas dan reliabilitas data primer. Adapun data sekunder tersebut dalam tesis ini yaitu:⁹³

1. Buku-buku

Adapun buku-buku yang digunakan dalam tesis ini, antara lain:

⁹¹ *Ibid.*

⁹² *Ibid.*

⁹³ *Ibid.*

- a. A.P. Parlindungan, *Komentaris Atas UUPA*, (Bandung: Bandar Maju, 1993).
- b. Achmad Chuleemi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, (Semarang: FH Undip, 1995).
- c. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005).

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus-kamus hukum, jurnal, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.⁹⁴

1. Jurnal

Adapun jurnal yang digunakan dalam tesis ini, antara lain:

- a. Boy Nurdin, Stephanie Lorenza, *Peran dan Tanggungjawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Calon Klien Terkait Pembuatan Akta*, (Era Hukum: Jurnal Volume 17, Nomor 2, Oktober 2019, ISSN, 085824e-ISSN2581-0359).
- b. Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, (Majalah Yuridika: Volume 17, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya), Maret 2020.

D. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto, dalam penelitian lazimnya dikenal tiga jenis alat pengumpul data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau

⁹⁴ *Ibid.*

observasi, dan wawancara atau interview.⁹⁵ Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Dokumen (*Library Research*) atau bahan pustaka. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis), karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan reliabilitasnya, sebab hal ini sangat menentukan hasil suatu penelitian.⁹⁶

E. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh tersebut kemudian di analisis menggunakan metode kualitatif yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis, yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (Data Sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.⁹⁷

⁹⁵ *Ibid*, hlm 67.

⁹⁶ *Ibid*, hlm 68.

⁹⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), hlm 51.

BAB IV

Analisis

1. Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang Menurut Hukum yang Berlaku di Indonesia

Pasal 1313 Kitab undang-undang Hukum Perdata, menjelaskan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.⁹⁸

Perikatan yang dimaksud Pasal 1313 undang-undang Hukum Perdata yaitu adanya Hak dan Kewajiban yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁹⁹

⁹⁸ Mgs Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1989), hlm 18.

⁹⁹ *Ibid.*

Ciri utama dari perjanjian adalah kesesuaian kehendak (*wilsovereenstemming*) dari pihak-pihak yang berbeda (*duorum vel plurium in idem placitum consensus*). Kesesuaian kehendak ini tidak berarti setiap pihak menerima kehendak yang sama. Walaupun hal ini memungkinkan, namun sebagai sebuah aturan, terhadap beberapa pihak yang menginginkan mendapatkan hal lain selain yang menjadi objek perjanjian. Pembeli menginginkan untuk menerima benda dengan membayar sejumlah harga tertentu, sedangkan penjual menyerahkan benda tersebut pada saat menerima pembayaran sesuai dengan harganya.¹⁰⁰ Kesesuaian kehendak tercermin pada kehendak kedua pihak yang ditujukan pada akibat hukum tertentu. Pada perjanjian obligatoir, Pihak kesatu wajib menunaikan prestasi, dan pihak kedua berhak atas prestasi yang ditunaikannya. Menurut pendapat Subekti, hubungan hukum perikatan dan perjanjian itu menciptakan perikatan. Dan menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perikatan yaitu Hak dan Kewajiban yang tercipta dari perjanjian ini.

Suatu perjanjian jual beli tanah mencakup empat syarat adapun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Yaitu kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang.

¹⁰⁰ Rachmad Setiawan, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, (Bandung: Yrama Widya, 2020), hlm 11.

Jual beli yaitu suatu kegiatan penukaran barang atau jasa dengan uang atas dasar kesepakatan pihak-pihak secara tertulis/lisan. Jual Beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata).¹⁰¹ Jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam jual beli tanah yang dimana harus dibuat dalam suatu akta, akta jual beli adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT dan PPAT Sementara, yang dimana PPAT dapat membuat akta jual beli dengan wilayah kerja kota atau kabupaten berdasarkan kedudukan karena jabatannya, sedangkan PPAT Sementara camat dan/atau kepala desa dapat membuat akta jual beli di lingkungan kelurahan dan/atau kecamatan dalam kota atau kabupaten tersebut menurut kedudukan karena jabatannya.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo*, Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo*, Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, perjanjian dimaksud dalam kitab undang-undang hukum perdata pasal 1313 jo perjanjian jual beli pasal 1457 tidak terpenuhi dikarenakan jual beli adalah adanya dua belah pihak yaitu penjual dan pembeli dimana pihak penjual menyerahkan dan pihak pembeli menerima atas barang yang di perjual belikannya tersebut tetapi Tumpang Sugian dalam hal jual beli ini tidak memenuhi unsur pasal yang

¹⁰¹ Aan Handriani, *Loc cit.*

telah dijelaskan sebelumnya. Tidak terciptanya proses jual beli, karena jual beli harus ada pihak penjual yang menyerahkan barang dan pihak pembeli yang menerima barang, tetapi dalam hal ini pihak penjual tidak pernah menyerahkan barang serta tidak pernah menjual objek sengketa kepada Tumpang Sugian.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum atas sertipikat adalah merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang ditetapkan oleh pasal 19 UUPA. Memperoleh sertipikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.¹⁰² Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:
 - a. Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.
 - b. Kepastian subjek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat

¹⁰² Boedi Harsono, *op cit*, hlm 473.

diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian objek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, Kelurahan/desa, Kecamatan, Kabupaten/Kota, dan Provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah Utara, Selatan, Timur, dan Barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Guna memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya (alat bukti hak), dan bersifat tidak mutlak.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. pendaftaran tanah juga bertujuan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi

informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Tujuan lain dari terselenggaranya pendaftaran tanah yaitu Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. Objek pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun

1997:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah wakaf;
- 4) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 5) Hak Tanggungan;
- 6) Tanah Negara.

Dalam hal tersebut di atas pejabat yang berwenang membuat akta-akta pertanahan yaitu PPAT dan PPAT Sementara menurut ketentuan Pasal 3 ayat 2 yang membahas mengenai “PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja didalam wilayah kerja jabatannya”.¹⁰³

Perlindungan hukum adalah perlindungan mengenai hak-hak yang diberikan oleh hukum seperti perlindungan hak asasi manusia yang dirugikan. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹⁰⁴

¹⁰³ Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

¹⁰⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987), hlm 5-9.

Perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya, berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Perlindungan hukum menurut Phillipus Hadjon ada dua bentuk:

1. Pertama dalam bentuk Perlindungan hukum preventif¹⁰⁵

Artinya rakyat diberi kesempatan menyatakan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang *definitive* yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat pencegahan.

Pada perlindungan hukum *preventif* ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang *definitif*. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum *preventif* sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang *preventif* pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

¹⁰⁵ *Ibid.*

2. Kedua dalam bentuk Perlindungan hukum represif¹⁰⁶

Bertujuan untuk menyelesaikan sengketa pemaksaan, yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Perlindungan hukum yang *represif* bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah betumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat mengenai konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia lahir diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip Negara hukum dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari Negara hukum.¹⁰⁷

Dalam setiap negara yang menganut negara hukum berlaku tiga prinsip dasar antara lain supermasi hukum, kesetaraan di hadapan hukum dan penegakan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum yang

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm 25.

prinsip tersebut merupakan dasar berpijak dari penegakan hukum yang penting dalam negara hukum adalah perlindungan yang sama sebagai bagian dari persamaan dalam hukum, sebagai negara hukum, segala aspek kehidupan dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan harus berdasarkan atas hukum yang sesuai dengan sistem hukum nasional.¹⁰⁸

Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dan sebagai sarana antisipasi dalam kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Secara doktrinal, tujuan hukum secara umum bertujuan untuk memberi keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.¹⁰⁹

Upaya Pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA yang menentukan: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹¹⁰

¹⁰⁸ Teresia, Lilik, Udin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah* (E-Journal: Penelitian Hukum Legalitas, Volume 10, Nomor 2, Agustus 2016 - Januari 2017), hlm 117-138.

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ *Ibid.*

Menurut Paulus Effendie Lotulung, kesalahan dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi (*faute personnelle atau personal fault*) dan kesalahan didalam menjalankan tugas (*faute de servive atau in service fault*). Terhadap kesalahan yang bersifat pribadi, maka seorang pejabat umum adalah sama seperti warga masyarakat biasa yang dapat diminta dan dituntut pertanggungjawabannya, sehingga dalam hal yang demikian kepadanya berlaku mekanisme perlindungan hukum yang sama bagi warga masyarakat biasa.¹¹¹

Hukum positif Indonesia menurut bentuknya terdiri dari hukum tertulis (peraturan perundangan) dan hukum tidak tertulis (hukum adat). Sumber hukum positif Indonesia ada dua yaitu sumber hukum materil dan sumber hukum formil.

Sumber hukum materiil adalah kesadaran hukum masyarakat atau kesadaran hukum yang hidup dalam masyarakat yang dianggap seharusnya.¹¹²

Adapun sumber hukum formil adalah tempat dimana kita dapat menemukan hukum, prosedur atau cara pembentukan Undang-undang. Yang termasuk sumber hukum formil adalah:¹¹³

1. Undang-Undang;
2. Adat atau kebiasaan;

¹¹¹ *Ibid.*

¹¹² Samidjo, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Bandung: C.V Armico, 1985), hlm 37.

¹¹³ *Ibid*, hlm 38.

3. Jurisprudensi;
4. Traktat;
5. Doktrin hukum.

Dalam hal perlindungan hukum terhadap pemilik tanah menurut hukum positif di Indonesia yang termasuk sumber hukum formil yaitu undang-undang menurut Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, Undang-undang yang dimaksud yang dimaksud hukum formil dalam permasalahan ini yaitu Kitab undang-undang hukum pidana Pasal 263 ayat (2), yang unsur pertamanya “barangsiapa” yaitu, Tupang Sugian dan dalam unsur kedua yaitu “dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, yang dapat mendatangkan sesuatu kerugian” kalau kita lihat dari Putusan Pengadilan Negeri Tangerang bahwa diterima oleh saksi Suwito bin Yasdi (staff bagian pertanahan PT. Delta Mega Persada). Selanjutnya PT. Delta Mega Persada melakukan pembayaran uang sejumlah Rp. 313.600.000., (tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) kepada Terdakwa dan dibuatkan kwitansinya tertanggal 27 Juli 2013. Pembayaran ini mengakibatkan kerugian PT. Delta Mega Persada yang ternyata pada bulan Desember tahun 2014 menurut keterangan saksi Maemunah alias Mae Binti Jasrip dia mendatangi PT Delta Mega Persada dan menerangkan

bahwa saksi Maemunah Alias Mae binti Jasrip tidak pernah menjual tanah miliknya kepada terdakwa Tumpang Sugian dan juga tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013, tercantum nama Mae Bin Jasrip selaku Penjual dengan Tumpang Sugian selaku pembeli tanah seluas 784 M2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) atas tanah yang terletak di Kp. Nangka Desa/Kel. Wanakerta Kec. Sindang Jaya Kab. Tangerang, Propinsi Banten.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 264 ayat (1) angka (1) yaitu berisikan “Pemalsuan Surat dipidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun jika dilakukan terhadap akta-akta otentik”, Bahwa terdakwa Tumpang Sugian pada tanggal 27 Juli 2013 atau setidaknya pada waktu lain yang masih termasuk dalam bulan Juli tahun 2013 atau setidaknya masih dalam tahun 2013, bertempat di kantor PT. Delta Mega Persada di Alam Sutra Tangerang Selatan atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Tangerang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian, yaitu terdakwa telah menggunakan Surat Palsu berupa : Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013, tercantum nama Mae Bin Jasrip selaku Penjual dengan Tumpang Sugian selaku pembeli tanah seluas 784 M2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) sehingga

PT. Delta Mega Persada menyerahkan sejumlah uang sebesar total Rp. 313.600.000., (tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian tanah tersebut. Dilihat dari ketentuan Kitab undang-undang hukum perdata pasal 1868, akta otentik yaitu:

- 1) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Umum inilah yang dimaksud akta autentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa autentik adalah “akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum (*openbaar ambtenaar*) yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta itu dibuatnya”.¹¹⁴ Contohnya akta-akta yang dibuat oleh seorang Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).
- 2) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat lain atau pegawai pegawai umum (*ambtenaren of personen*), bukan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*).¹¹⁵

Pejabat ini misalnya pejabat pencatat nikah di KUA atau pencatat nikah di Kantor Catatan Sipil, Panitera Pengadila, Jurusita, termasuk penyidik yang membuat BAP Penyidik, Hakim yang membuat putusan atau penetapan. Dalam hal ini Tumpang Sugian memalsukan akta otentik menurut ketentuan 1868 yang melanggar ketentuan 264 KUHPidana seakan-akan akta tersebut dapat dikatakan otentik, menurut ketentuan Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 “PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa,

¹¹⁴ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *KUH Perdata*, (Jakarta: Penerbit Pradnya Paramita, 1996), hlm 475.

¹¹⁵ *Ibid.*

atau menjadi kuasa dari pihak lain”. Dalam kasus ini Tumpang Sugian dengan sengaja melanggar ketentuan Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tersebut diatas, yang mana Tumpang Sugian membuat Akta Jual Beli dengan menggunakan PPAT Sementara Camat yaitu Drs. H. Abdul Hidjah, Tumpang Sugian dengan sengaja membuat Akta Jual Beli palsu yang di pergunakan untuk kepentingan diri sendiri dengan menggunakan PPAT Sementara H. Abdul Hidjah, yang mana H. Abdul Hidjah tidak pernah merasa membuat Akta Jual Beli dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli, jadi dalam hal ini Tumpang Sugian memalsukan Akta Jual Beli dan membuat Akta Jual Beli untuk diri sendiri dengan sengaja memakai PPAT Sementara H.Abdul Hidjah.

Secara keperdataan menurut hukum positif secara formil yaitu undang-undang dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, dalam permasalahan ini menurut kitab undang-undang hukum perdata pasal 1365, perbuatan melawan hukum yaitu: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”.

Hoffman yang menyatakan unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechmatige dad*) adalah harus ada yang melakukan perbuatan, bersifat

melawan hukum, menimbulkan kerugian dan adanya kesalahan yang dapat dicelakan.¹¹⁶ Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:¹¹⁷

a. Perbuatan Melawan Hukum¹¹⁸

Pada kasus ini perbuatan melawan hukumnya yaitu Tumpang Sugian dengan sengaja membuat Akta PPATS palsu serta memalsukan tandatangan Mae Bin Jasrip untuk mendapatkan keuntungan dan mengakibatkan kerugian oleh para pihak yang melanggar ketentuan Pasal 263 jo 264 jo 266 kita undang-undang hukum pidana.

b. Kesalahan¹¹⁹

Pada kasus ini kesalahan yang terjadi yaitu Tumpang Sugian membuat akta PPATS palsu dan memalsukan tandatangan yang melanggar hukum positif secara formil.

c. Kerugian¹²⁰

¹¹⁶ *Ibid*, hlm 205.

¹¹⁷ LBH Pengayoman Universitas Katolik Parahyangan “*Apa Itu Perbuatan Melawan Hukum*”, Diakses dari <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/apakah-itu-perbuatan-melawan-hukum/>, diakses pada tanggal 06 Oktober 2021, Pukul 17.00.

¹¹⁸ *Ibid*.

¹¹⁹ *Ibid*.

¹²⁰ *Ibid*.

Secara materiil kerugian yang dialami pada kasus ini sebesar Rp. 313.600.000,. (tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) karena PT. Delta Mega Persada telah membayar lunas, terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., terdapat bukti pelunasan atau kwitansi tertanggal 27 Juli 2013.

d. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban¹²¹

Pada kasus ini hubungan antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang terjadi yaitu Tumpang Sugian membuat Akta PPATS dan memalsukan tandatangan Mae Bin Jasrip yang melanggar ketentuan pasal 263 *jo* pasal 264 *jo* pasal 266 yang mengakibatkan PT. Delta Mega Persada mengalami kerugian karena telah membayar uang sebesar Rp. 313.600.000,. (tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) dan Mae Bin Jasrip hampir kehilangan objek sengketanya.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;

¹²¹ *Ibid.*

2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan ataupun kelalaian);
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.¹²²

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, Tumpang Sugian melakukan Kesengajaan dalam pembuatan Akta Otentik yaitu berupa Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013, dalam akta tersebut tercatat Mae Bin Jasrip selaku Penjual dan Tumpang Sugian selaku Pembeli, ternyata Mae Bin Jasrip tidak pernah merasa menjual serta tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, maka dalam hal ini Tumpang Sugian memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum karena kesengajaan atau dengan sengaja memalsukan Akta Jual Beli serta memalsukan tandatangan Mae Bin Jasrip.

Selain dari pada penjelasan diatas, terdapat hukum positif secara formil yaitu undang-undang lain yang dapat mengatur permasalahan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, dalam permasalahan ini perjanjian jual beli yang dipalsukan oleh Tumpang Sugian tersebut seharusnya dapat dibatalkan dan batal demi hukum karena tidak memenuhi

¹²² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 3.

unsur syarat sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Demikian menurut Pasal 1320 KUHPerdata. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹²³

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, sipenjual menginginkan sejumlah uang, sedangkan sipembeli menginginkan suatu barang dari penjual. Sepakat tersebut harus memenuhi unsur Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau

¹²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2002), hlm 17.

penipuan”. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum.

Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akhil balik dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara, disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- i. Orang-orang yang belum dewasa;
- ii. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- iii. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.¹²⁴

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya siberutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, kemudian dapat dihitung dan ditetapkan. Misalnya suatu perjanjian mengenai panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun yang akan datang adalah sah, tetapi suatu perjanjian jual beli teh untuk

¹²⁴ *Ibid.*

seratus rupiah dengan tidak memakai penjelasan lebih terang lagi, harus dianggap tidak cukup jelas.¹²⁵

Akhirnya oleh Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa belanda *oorzaak*, bahasa latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dengan segera harus di hilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Bukan itu yang dimaksudkan oleh undang-undang dengan sebab yang halal itu. Berdasarkan Pasal 1320 *jo* 1337 KUHPerdara, klausa perjanjiannya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹²⁶

Dalam hal ini Tumpang Sugian melanggar unsur Kesepakatan yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara, bahwasannya kesepakatan itu tidak boleh ada unsur paksaan, penipuan, kekhilafan. Dalam hal ini unsur kesepakatan yang dilanggar menurut Pasal 1321 KUHPerdara, adalah Penipuan, yaitu Tumpang Sugian dengan sengaja membuat Akta Jual Beli palsu yang seolah-olah pemilik tanah yaitu Mae Bin Jasrip telah setuju menjual tanah nya kepada Tumpang Sugian, padahal didalam kasus tersebut Mae Bin Jasrip tidak pernah sama sekali melakukan perbuatan hukum

¹²⁵ *Ibid*, hlm 19.

¹²⁶ *Ibid*.

tersebut. Oleh karena itu sudah sangat jelas bahwa Mae Bin Jasrip tidak pernah sepakat dalam hal jual beli tersebut sehingga dalam hal ini melanggar unsur subjektif dari syarat sahnya perjanjian dan perjanjian tersebut seharusnya dapat dibatalkan. Selain daripada itu terdapat unsur lain yang dilanggar yaitu klausa yang halal, yaitu melanggar Undang-Undang Pasal 263 *jo* Pasal 264 dan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang sudah dijelaskan diatas. Dikarenakan perjanjian jual beli tersebut melanggar unsur klausa yang halal (unsur objektif) maka sudah dapat dipastikan perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

2. Keabsahan Akta PPAT Sementara dan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 yang dibuat Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang yang mengandung unsur pemalsuan

Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.

PPAT Sementara adalah Camat yang ditunjuk dan diangkat sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dibidang pertanahan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Penunjukkan Camat selaku PPAT Sementara adalah untuk melayani masyarakat dalam

pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan oleh Menteri sesuai dengan Pasal 14 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹²⁷ Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:¹²⁸

- a) Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;
- b) Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- c) Jumlah bidang tanah yang sudah disertipikat di daerah yang bersangkutan;
- d) Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya;
- e) Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Camat diangkat oleh Bupati/Walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/kota dari Pegawai Negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis

¹²⁷ Ardisetyaning Cintia Primipara, Iwan Permadi, Istislam, *Loc Cit.*

¹²⁸ *Ibid*, hlm 3.

pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan bahwa: “Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara, Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara”.

Selain sebagai seorang kepala kecamatan, Camat juga berfungsi sebagai PPAT Sementara. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan Camat yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/Kota yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/Kota tersebut PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu.¹²⁹

Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara tersebut tidak serta merta secara otomatis Camat tersebut diangkat sebagai PPAT Sementara,

¹²⁹ *Ibid*, hlm 4.

tetapi yang bersangkutan harus mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan Pasal 19 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang menyebutkan bahwa untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala BPN dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui kepala Kantor Wilayah. Bagi Camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh BPN RI yang penyelenggaraannya dapat bekerjasama organisasi profesi PPAT. Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan, dan untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara, setelah menerima keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lama 3 (tiga) bulan. Apabila Camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara tidak melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana waktu yang

telah ditentukan di atas, maka keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan batal demi hukum.

Sebelum melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di hadapan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Kewajiban Sumpah ini diatur dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.¹³⁰

Sumpah Jabatan yang diucapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan, dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan para saksi. Sumpah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Tanah Sementara dibentuk dalam susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/janji diatur oleh Menteri.¹³¹

Mengenai PPAT diterangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada Pasal 1 angka 24 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”. Melalui akta otentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban

¹³⁰ *Ibid*, hlm 5.

¹³¹ *Ibid*, hlm 6.

masing-masing pihak dalam hubungan hukum pertanahan, serta menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa-sengketa di bidang pertanahan. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian sengketa tersebut.¹³²

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan (BPN) dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam rangka kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Unsur-unsur Suatu akta dapat dikatakan otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara:

1. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum;
2. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Bahwa akta itu dibuat dihadapan yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana dibuat.

Sudikno Mertokusumo memberikan defenisi tiga pengertian pembuktian yaitu dalam arti logis, dalam arti konvensional dan dalam arti yuridis kemudian sudikno juga menjelaskan bahwa akta mempunyai fungsi

¹³² Widhi Handoko, *Op Cit*, hlm 266.

1. Fungsi formil yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum, sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai nsyarat formil ialah pasal 1610 KUHPerdara tentang perjanjian pemborongan, Pasal 1767 KUHPerdara tentang perjanjian hutang piutang dengan bunga, dan pasal 1851 KUHPerdara tentang perdamaian, untuk itu semuanya digunakan adanya akta dibawah tangan sedangkan yang disyaratkan dengan akta otentik antara lain ialah pasal 1171 KUHPerdara tentang pemberianhipotik, pasal 1682 KUHPerdara tentang schenking, dan pasal 1945 KUHPerdara tentang melakukan sumpah oleh orang lain.
2. Fungsi alat bukti, bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi hanyalah agar digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Akta otentik mempunyai tiga fungsi, yaitu:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;

¹³³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm 203.

2. Sebagai bukti bagi para pihak bahawa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahawa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian sesuai dengan kehendak para pihak.

Ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 11 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan “PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”. PPAT diangkat untuk menjalankan jabatan paling lama sampai usia 65 tahun. Syarat-syarat untuk diangkat menjadi PPAT¹³⁴, yaitu:

1. Berkewarganegaraan Indonesia.
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun.
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan materi:

¹³⁴ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia (Berdasarkan P.P. No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah P.P. Nomor .37 Tahun 1998, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hlm 186.*

- a. Hukum Pertanahan Nasional,
- b. Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan,
- c. Pendaftaran Tanah,
- d. Peraturan Jabatan PPAT,
- e. Pembuatan Akta PPAT, dan
- f. Etika Profesi

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan:

1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 angka 4 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 1 angka 5 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 24 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 1 angka 1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat

umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hokum tetentu mengenai hak-hak asasi tanah atau hak Milik atas susunan rumah susun.¹³⁵

Apapun yang terjadi seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya termasuk persoalan keotentikan Akta PPAT Yang Mengandung Unsur Pemalsuan yang berkaitan dengan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Pasal 264 menatur tentang Pemalsuan disebutkan:

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

Kemudian ketentuan KUHP dalam Pasal 266 juga menyebutkan:

- 1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan

¹³⁵ Widhi Handoko, *Op Cit*, hlm 163.

oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.

- 2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Unsur-unsur objek surat dalam Pasal 264 KUHP, dari sudut pejabat pembuatannya ada dua jenis akta autentik ialah:

- 1) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Umum inilah yang dimaksud akta autentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa autentik adalah “akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum (*openbaar ambtenaar*) yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta itu dibuatnya”.¹³⁶ Contohnya akta-akta yang dibuat oleh seorang Notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 2) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat lain atau pegawai pegawai umum (*ambtenaren of personen*), bukan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*).¹³⁷ Pejabat ini misalnya pejabat pencatat nikah di KUA atau pencatat nikah di Kantor Catatan Sipil, Panitera Pengadila, Jurusita, termasuk penyidik yang membuat BAP Penyidik, Hakim yang membuat putusan atau penetapan.

Berkenaan tanggung jawab pidana PPAT atas akta PPAT yang mencantumkan nilai Transaksi berbeda dari nilai transaksi yang sebenarnya, PPAT dapat dikenakan ancaman hukuman pidana. Namun harus dapat dibuktikan terlebih dahulu unsur-unsur dari tindak pidana, sebagaimana

¹³⁶ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *KUH Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hlm 475.

¹³⁷ *Ibid.*

ketentuan pada Pasal 266 KUH Pidana yang merumuskan hal-hal sebagai berikut.¹³⁸

- 1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang sebenarnya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- 2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.¹³⁹

Ketentuan Pasal 266 KUH Pidana tersebut terdapat dua tindak pidana, pertama dalam ayat (1) tindak pidana yang melarang menyampaikan keterangan palsu pada Pejabat Pembuat Akta Autentik untuk dimuat dalam akta autentik yang dibuatnya, kemudian kedua dalam ayat (2) tindak pidana yang melarang menggunakan akta autentik yang dibuat pejabat pembuat akta autentik yang dimaksud dalam ayat (1). Apabila kedua rumusan tindak pidana tersebut dirinci, maka dapat dilihat unsur-unsur objektif dan unsur-unsur subjektif yang diuraikan dengan kata-kata yang dapat diketahui dengan dicetak tebal adalah unsur formal yang membentuk rumusan tindak pidana dalam ayat (1) dan (2).

Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

¹³⁸ Admi Chazawi, *Tindak Pidana Pemalsuan Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 167.

¹³⁹ *Ibid.*

Pembuat Akta Tanah, yang kemudian mengalami perubahan dengan adanya Peraturan Kepala BPN Nomor 23 tahun 2009 tentang perubahan atas peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, menyebutkan bahwa Pengisian Blanko Akta dalam rangka Pembuatan Akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT, salah satu kewajiban dari PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak sebagaimana ketentuan pada pasal 3 huruf c Kode Etik PPAT, dalam hal pelanggaran adakalanya PPAT juga melakukan tindak pidana dalam hal pencantuman nilai transaksi yang sebenarnya.

Tindak Pidana selalu dirumuskan dalam bentuk kalimat. Dalam kalimat itu menganung unsur-unsur yang disebut kompleksitas unsur-unsur. Unsur-unsur itulah yang membentuk suatu pengertian hukum dari suatu jenis tindak pidana tertentu. Kalau perbuatan tidak memenuhi salah satu dari kompleksitas unsur tersebut, maka perbuatan itu bukan merupakan tindak pidana.¹⁴⁰

Eddy O.S.Hiariej mendefinisikan hukum pidana sebagai aturan hukum dari suatu negara yang berdaulat, berisi perbuatan yang dilarang atau perbuatan yang diperintahkan, disertai sanksi pidana bagi yang

¹⁴⁰ *Ibid*, hlm 1.

melanggar atau yang tidak mematuhi, kapan dan dalam hal apa sanksi pidana itu dijatuhkan dan bagaimana dilaksanakan pidana tersebut yang pemberlakuannya dipaksakan oleh negara, pengertian yang demikian meliputi baik hukum pidana materiil maupun hukum pidana formil.¹⁴¹

Pidana dalam pandangan atau pun pendapat ahli hukum beragam, antara lain Moeljatno¹⁴² menyebutkan bahwa Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barangsiapa yang melanggar larangan tersebut. Kemudian Simons¹⁴³ menerangkan bahwa Stafbaar *feit* adalah kelakuan (*handeling*) yang diancam dengan pidana, yang bersifat melawan hukum, yang berhubungan dengan kesalahan dan yang dilakukan oleh orang yang mampu.

Andi Hamzah¹⁴⁴ menyebutkan bahwa Delik adalah “suatu perbuatan atau tindakan yang terlarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang (pidana)”. Pada prinsipnya seseorang hanya dapat dibebani tanggung jawab pidana bukan hanya karena ia telah melakukan suatu perbuatan lahiriah (*outward conduct*) yang harus dapat dibuktikan oleh seorang penuntut umum. Dalam ilmu hukum pidana, perbuatan

¹⁴¹ Eddy O.S.Hiariej, *Prinsip-prinsip Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya, 2014), hlm 13.

¹⁴² Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Renika Cipta, 2000), hlm 54.

¹⁴³ *Ibid*, hlm 56.

¹⁴⁴ Hamzah Andi, “*Delik-Delik Tertentu (Speciala Deliction) di dalam KUHP*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm 19.

lahiriah itu dikenal sebagai *actus reus*, dengan kata lain, *actus reus* adalah elemen luar (*eksternal element*).

Menurut Admi Chazawi kalau diteliti terhadap semua tindak pidana yang ada baik dalam KUHP maupun dalam peraturan perundang-undangan di luar KUHP, ada 11 unsur tindak pidana yaitu:¹⁴⁵

- 1) Unsur tingkah laku;
- 2) Unsur melawan hukum;
- 3) Unsur kesalahan;
- 4) Unsur akibat konstitutif;
- 5) Unsur keadaan yang menyertai;
- 6) Unsur syarat tambahan untuk dapatnya dituntut pidana;
- 7) Unsur syarat tambahan untuk diperberatnya pidana;
- 8) Unsur syarat tambahan untuk dapat dipidana;
- 9) Unsur objek hukum tindak pidana;
- 10) Unsur kualitas subjek hukum tindak pidana;
- 11) Unsur syarat tambahan untuk diperingannya pidana.

Pertama untuk mengetahui Legalitas Dari Keontentikan Akta PPAT Yang Mengandung Unsur Pemalsuan maka harus dapat membedakan antara peristiwa hukum dengan peristiwa sosial, peristiwa hukum ketika terjadi putusan pengadilan terkait adanya peristiwa sosial, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu yang dipilih, sehingga hubungan yang nyata itu berubah sifatnya menjadi hubungan hukum sehingga menimbulkan suatu pertalian tertentu antara subjek-subjek yang melakukan

¹⁴⁵ Admi Chazawi, *Tindak Pidana Pemalsuan Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 2.

hubungan berupa kewenangan yang ada pada subjek hukum tersebut biasanya disebut hak.¹⁴⁶

Peraturan hukum menurut Satjipto Rahardjo merupakan pembedaan dari norma hukum sarana yang paling lengkap untuk mengutarakan apa yang dikehendaki oleh norma hukum hingga dapat ditangkap oleh masyarakat yang disusun dari rangkaian kata-kata membentuk kalimat yang merumuskan pengertian yang hendak disampaikan secara eksak, Pengertian hukum merupakan katagori tertentu dalam kasus-kasus secara individual yang memberikan kepastian-kepastian hukum, menciptakan keadilan.¹⁴⁷

Sertipikat tanah menjadi fungsi otentik bentuk legalitas akan perlindungan Perlindungan hukum adalah perwujudan dari penegakan hukum dan ada lima faktor sebagaimana pendapat dari Soerjono Soekanto bahwa agar suatu hukum berfungsi maka yang harus diperhatikan antara lain:¹⁴⁸

1. Hukum itu sendiri berlakunya kaidah hukum di dalam masyarakat ditinjau dari kaidah hukum itu sendiri. menurut teori-teori hukum harus memenuhi tiga macam hal berlakunya kaidah hukum, yaitu:
 - a. Berlakunya secara yuridis, artinya kaidah hukum itu harus dibuat sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan sebagai syarat berlakunya suatu kaidah hukum.

¹⁴⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum, Op Cit*, hlm 40.

¹⁴⁷ *Ibid*, hlm 42-43.

¹⁴⁸ Soerjono Soekanto, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm 110-112.

- b. Berlaku secara sosiologis, artinya kaidah hukum itu dapat berlaku secara efektif, baik karena dipaksakan oleh penguasa walau tidak diterima masyarakat ataupun berlaku dan diterima masyarakat.
 - c. Berlaku secara filosofis, artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi. Jika hanya berlaku secara filosofis maka kaidah hukum tersebut hanya merupakan hukum yang dicita-citakan (*ius constituendum*).
2. Penegak Hukum merupakan komponen yang bersifat struktural ini menunjukkan adanya kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum. Lembaga-lembaga tersebut mempunyai pelekatan, fungsi-fungsi tersendiri di dalam berlakunya sistem hukum. Lembaga-lembaga itu antara lain adalah kepolisian dan PPNS, kejaksaan, pengadilan dan lembaga pemasyarakatan termasuk lembaga penasehat hukum. Secara lebih mendalam lagi, lembaga-lembaga tersebut memiliki undang-undang tersendiri sebagai dasar hukum bekerjanya, di samping undang-undang hukum pidana.
 3. Fasilitas dirumuskan sebagai sarana yang bersifat fisik, yang berfungsi sebagai faktor pendukung untuk mencapai tujuan, dalam pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan azas sebagaimana isi Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.
 4. Masyarakat dimana masyarakat memiliki derajat kepatuhan masyarakat

terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan. Artinya, jika derajat kepatuhan warga masyarakat terhadap suatu peraturan tinggi, maka peraturan tersebut memang berfungsi.

5. Kebudayaan dirumuskan sebagai hasil karya, cipta, rasa didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Seperti upaya pemerintah melakukan penguatan kelembagaan BPN yaitu dengan menerbitkan Perpres Nomor 10 tahun 2006 mencoba mengarahkan agar kelembagaan BPN cukup kapabel di dalam melaksanakan berbagai fungsi di bidang pertanahan nasional, di antaranya reformasi agraria, pemberdayaan masyarakat dan penanganan konflik pertanahan.

Pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah dan merupakan bukti kepastian hukum terhadap penguasaan hak atas tanah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 32 antara lain memiliki sifat:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat incur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut

pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Seorang pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Notaris juga memerlukan perlindungan hukum terhadap kegiatannya dan kehidupannya di tengah masyarakat, Akta Notaris memberikan kepastian mengenai tandatangan seseorang dan tugas lain yang dipercayakan kepadanya adalah menjamin dan menjaga perlindungan kepastian hukum seperti contoh bahwa kehadiran Notaris diwajibkan oleh undang-undang adalah dalam hal antara lain perjanjian nikah, pemisahan dan pembagian warisan dan perjanjian hibah yang dituangkan dalam bentuk akta.

PPAT/Notaris harus dapat menemukan jalan keluar efektif dan efisien memberikan saran, nasihat tanpa mengakibatkan menyelundupkan ketentuan undang-undang, seorang notaris harus dapat menjaga kepentingan para klien tidak hanya mengabdikan kepada masyarakat tetapi juga kepada pemerintah yang menaruh kepercayaan penuh kepadanya.¹⁴⁹

Dalam peristiwa untuk melakukan perbuatan hukum hanya masyarakat yang berkepentingan pada akhirnya mempunyai hubungan

¹⁴⁹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), Hlm 453-454.

dengan jabatann Notaris, karena masyarakat yang berkepentingan melalukan perbuatan hukum belum tentu memahami hukum terutama mengenai peristiwa atau pun perbuatann hukum yang akan dilakukannya sehingga penting bagi seorang notaris untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap, sebelum para penghadap melakukan perbuatan hukum, Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e dalam Undang-Undang Jabatann Notaris menyatakan bahwa “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan Akta”¹⁵⁰

Sedangkan Perlindungan hukum bagi kepemilik tanah dapat diwujudkan dengan melakukan pendaftaran tanah karena tujuan hukum dari pendaftaran tanah terdapat nilai dasar keadilan, nilai dasar kemamfaatan hukum, nilai dasar kepastian hukum sebagaimana makna berikut bahwa:

a. Nilai Dasar Keadilan

Keadilan hakikatnya bukan terbatas pada definisi atau konsep dalam kaitannya dengan hukum alam (*the natural law*), tetapi lebih pada soal praktis menurut Derrida menegakkam hukum tidak sekaligus menciptakan keadilan. Pandangan Leon Petrazycki keadilan adalah fenomena Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang konkrit yang dapat ditangkap melalui penelitian intuisi kita. Gunawan Setiardi mendefinisikan keadilan dalam arti

¹⁵⁰ Boy Nurdin, Stephanie Lorenza, *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Calon Klien Terkait Pembuatan Akta*, (E-Journal: Era Hukum, Volume 17, Nomor 2, Oktober 2019), hlm 55.

subjektif suatu kebiasaan baik jiwa yang mendorong manusia dengan kemauan tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya seperti Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia.¹⁵¹

Keadilan adalah konkret dengan melihat pernyataan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 khususnya alenia ke-4 yang mencantumkan secara eksplisit kata keadilan sosial memiliki makna keadilan bersifat konkret dalam perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Dasarnya keadilan memiliki makna perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

Dalam definisinya Jhon Raws mengatakan sebuah masyarakat dikatakan baik apabila didasarkan pada dua prinsip yaitu *Fairness* yang menjamin semua anggota apa pun kepercayaan dan nilai-nilainya, kebebasan semaksimal mungkin dan *veil ignorance*, yang hanya membenarkan ketidaksamaan sosial dan ekonomi apabila ketidaksamaan itu dilihat dalam jangka panjang justru menguntungkan mereka yang kurang beruntung.¹⁵²

Notonegoro menerangkan hubungan antar manusia dengan tanah baik kolektif maupun individual bersifat dwitunggal dilandasi nilai-nilai sila kedua Pancasila Hubungan antara manusia dengan tanah yang bersifat

¹⁵¹ Suteki, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, (Surabaya: Surya Pena Gemilang, 2010), hlm 17-20.

¹⁵² Jhon Rawls, *A Theory of Justice*, Chambridge, (Harvard University Press, 1999), hlm 11.

kolektif dapat dijumpai pada Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (1) yang menegaskan bahwa seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan bahwa bumi, air dan kekayaan alam itu dalam tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat¹⁵³ bentuk perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

b. Nilai Dasar Kemanfaatan Hukum.

Teori dasar yang kedua adalah kemanfaatan hukum, prinsip kegunaan/kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika dalam Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia, mengaitkan Bentham mendefinisikannya Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.

Pendaftaran tanah dimaksud secara substansial tetap menampung konsepsi-konsepsi Hukum Adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat, sehingga dengan demikian memperkuat kerangka tujuan UUPA yaitu untuk menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional yang memang didasarkan

¹⁵³ Sumardjono Maria S.W, *Tanah dalam prespektif hak ekonomi sosial dan budaya*, (Yogyakarta: Kompas, 2007), hlm 101.

pada Hukum Adat.¹⁵⁴ Hukum memberikann legitimasi bagi pelaksanaan kebijakan publik dan sebagai peraturan perundang-undangan ia telah menampilkan sosoknya sebagai salah satu alat untuk melaksanakan kebijakan.¹⁵⁵

Aliran *utilitas* menganggap pada prinsipnya tujuan hukum hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat. Aliran *utilitas* memasukkan ajaran moral praktis yang bertujuan memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin warga masyarakat. Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia sependapat dengan Bentham bahwa negara dan hukum semata-mata ada hanya untuk manfaat sejati, yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat.

c. Nilai Dasar Kepastian Hukum.

Adanya kepastian hukum adalah Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum, jaminan kepastian hukum atas sertipikat merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana ketentuan pasal 19 UUPA, memperoleh sertipikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.¹⁵⁶

¹⁵⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm 15.

¹⁵⁵ Asmi Warassih, *Pranata Sebuah Telaah Sosiologi*, (Semarang: PT. Suryadaru Utama, 2005), hlm 131.

¹⁵⁶ Boedi Harsono, *Loc Cit*, hlm 473.

Sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.¹⁵⁷ Dengan didaftarkan hak kepemilikan maka hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah kepada subyeknya.¹⁵⁸ Pengertian pemberian hak, yaitu penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara.¹⁵⁹

Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan pemiliknya maka sertifikat sebagai bentuk penguasaan pemegang hak itu bersifat mutlak harus diupayakan.¹⁶⁰ Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Diberhentikannya PPAT/Notaris merupakan perlindungan hukum karena mencegah kerugian orang lain atau masyarakat yang berkeinginan mengontentikan perbuatannya sementara pejabat berbuat suatu pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan PPAT/notaris maka PPAT/Notaris tersebut tidaklah berwenang.

¹⁵⁷ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm 81.

¹⁵⁸ Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1992), hlm 160.

¹⁵⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm 212.

¹⁶⁰ Sukayadi, HMN Kusworo, *Pengelolaan Tanah Negara*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm 33.

BAB V

KESIMPULAN

1. Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang Menurut Hukum yang Berlaku di Indonesia, Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata tidak terpenuhi dikarenakan Tumpang Sugian memalsukan Akta Jual Beli yang dimana Mae Bin Jasrip tidak pernah menjual serta menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Menurut hukum positif di Indonesia perbuatan yang dilakukan oleh Tumpang Sugian melanggar KUH Pidana Pasal 263, *Jo* 264, *Jo* 266 yaitu Tumpang Sugian memalsukan surat dan/atau akta otentik serta membuat keterangan palsu seolah-olah terjadi jual beli antara Mae Bin Jasrip selaku penjual dan Tumpang Sugian selaku pembeli. Selain dari pada itu menurut KUH Perdata Pasal 1868 ketentuan akta otentik juga

dilanggar mengenai pejabat yang berwenang dalam hal ini Tumpang Sugian selaku kepala desa (PPAT Sementara) dilarang untuk membuat akta untuk diri sendiri. Menurut ketentuan Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, tetapi Tumpang Sugian dengan sengaja membuat sendiri dan memalsukan akta jual beli dengan menggunakan PPAT Sementara lain yang seolah-olah akta tersebut tidak melanggar ketentuan Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998. Maka dari itu akta jual beli tersebut tidak dapat dikatakan otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata perjanjian tersebut melanggar unsur subjektif dan objektif, yaitu sepakat dalam Pasal 1321 tidak boleh ada unsur penipuan tetapi Tumpang Sugian dengan sengaja memalsukan Akta Jual Beli dengan membuat keterangan palsu yang mana seolah-olah terjadi jual beli antara Mae Bin Jasrip selaku penjual dan Tumpang Sugian selaku pembeli, dan dalam unsur klausa yang halal perjanjian jual beli tersebut melanggar ketentuan KUH Pidana. Maka perjanjian jual beli tersebut seharusnya dapat dibatalkan dan batal demi hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Selain dari pada itu perbuatan Tumpang Sugian melanggar ketentuan Pasal 1365 yaitu perbuatan melawan hukum, karena perbuatan Tumpang Sugian tersebut melanggar undang-undang yang dijelaskan sebelumnya dan mengakibatkan para pihak mengalami kerugian.

2. Keabsahan Akta PPAT Sementara dan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 yang dibuat Oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang yang mengandung unsur pemalsuan, keotentikan akta yang dibuat oleh PPATS sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, dikarenakan PPATS adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik yang diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Perkaban No. 1 Tahun 2006. Selain daripada itu PPATS membuat akta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya yaitu Pasal 2 ayat (2) Perkaban No. 1 Tahun 2006. Akibat hukum terhadap akta yang mengandung unsur pemalsuan yang dibuat oleh PPATS maka akta yang mengandung unsur cacat hukum tersebut dapat dibatalkan dan batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada. Dalam hal perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang mengandung unsur pemalsuan harus mempunyai tiga nilai dasar yaitu keadilan. Dasarnya keadilan memiliki makna perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Nilai dasar kemanfaatan hukum yaitu prinsip kegunaan/kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika dalam Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia, dan nilai dasar kepastian hukum yaitu Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran

tanah di Indonesia wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum, jaminan kepastian hukum atas sertipikat merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana ketentuan pasal 19 UUPA, memperoleh sertipikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Asikin Zainal, Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Depok: Rajawali Pers, 2018).
- _____, *Tindak Pidana Pemalsuan Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014).
- Andi Hamzah, *“Delik-Delik Tertentu (Speciala Deliction) di dalam KUHP”*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- Al Rashid Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986).
- Abd Lubis Rahim dan Mhd. Lubis Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Chuleemi Achmad, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1995).
- Chazawi Admi dan Ferdian Ardi, *Tindak Pidana Pemalsuan* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2014).
- Hutagalung Arie S, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005).
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djembatan, 2008).

- HMN Kusworo, Sukayadi, *Pengelolaan Tanah Negara*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007).
- Ibrahim Jhonny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2011).
- M Fernando Manulang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016).
- M. Rayes Lutfi, *Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan*, (Yogyakarta: Andi, 2006).
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1992).
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Renika Cipta, 2000).
- M. Hadjon Philipus, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).
- ND. Yulianto Achmad Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).
- O.S. Hiariej Eddy, *Prinsip-prinsip Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya, 2014).
- Parlindungan A.P., *Komentar atas UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 1993).
- _____, *Pendaftaran Tanah Indonesia (Berdasarkan P.P. No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah P.P. Nomor .37 Tahun 1998*, (Bandung, CV. Mandar Maju, 1999).
- Rawls Jhon, *A Theory of Justice*, Chambridge, (Harvard University Press, 1999).
- R Tjitrosudibio dan RSubekti, *KUH Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, Jakarta, 1996).
- Raharjo Satjipto, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003).
- Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2003).
- Soetiknjo Iman, *Politik Agraria Nasional*, (Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 1994).
- _____, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006).
- _____, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, (Jakarta: Jurnal Masalah Hukum, 1993).
- Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Jakarta: Pustaka Publisher, 2009).
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, Universitas Indonesia, 2010).
- _____, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).
- _____, dan Purbacaraka Purnadi, *Perihal Penelitian Hukum*, (Bandung: Alumn, 1979).
- _____, dan Mamudji Sri, *Penelitian Hukum Normatif, Pengantar Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1990).
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty 1986).
- _____, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 1998).

- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009).
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010).
- Soimin Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).
- S.W. Maria Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Yogyakarta: Kompas, 2007).
- Suteki, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, (Surabaya: Surya Pena Gemilang, 2010).
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).
- _____, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2009).
- Thong Kie Than, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007).
- Warassih Asmi, *Pranata Sebuah Telaah Sosiologi*, (Semarang: PT. Suryadaru Utama, 2005).
- Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002).

2. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- _____
Hukum Perdata.
- _____
Hukum Pidana.
- _____
Nomor 5 Tahun 1995 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- _____
Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN. Tng.
- Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 978 K/PID/2017.

3. Jurnal

- Abdullah Nawaaf, Abdul Munsyarif Chalim, *Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik*, (E-Journal Akta: Volume 4 Nomor 4, Desember 2017).
- Cintia Ardisetyaning Primipara, Permadi Iwan, Istislam, *Urgensi Keberadaan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementata Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kecamatan*

- Lowokwaru Kota Malang*), (E-Journal Hukum: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya).
- Hendra Rahmad, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Menggunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru*, (E-Journal Ilmu Hukum: Volume 3, Nomor 1, Desember 2012).
- Handriani Aan, *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Menurut Hukum Perdata*, (E-Journal: Ilmu Hukum, Volume 1, Nomor 2, Desember 2018).
- Iryadi Irfan, *Kepastian Hukum Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara*, (E-Jurnal Volume 11, Nomor 1, Juni 2020).
- Lilik, Teresia, Udin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah* (E-Journal: Penelitian Hukum Legalitas< Volume 10< Nomor 2 Agustus 2016).
- Lumban Gaol Selamat, *Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional*, (E-Journal: Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 10, Nomor 1, September 2019).
- Nurdin Boy, Lorenza Stephanie, *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Calon Klien Terkait Pembuatan Akta*, (E-Journal Hukum: Jurnal Volume 17, Nomor 2, Oktober 2019).
- Puspaningrum Galuh, *Notaris Pailit Dalam Peraturan Jabatan Notaris* (E-Journal: Unsika Kediri, Volume 4 Nomor 2 Desember 2018).
- Raharjo Satjipto, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, (Jakarta: Jurnal Masalah Hukum, 1993).
- Satria Heru Nugraha, *Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Otentik*, (E-Journal, 2012).
- Winarsi Sri, *pengaturan Notaris dan pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum* (E-Journal: Volume 17, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Maret 2002).
- Willy, *Tanggung Jawab Kepala Desa SEbagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Penerbitan Akta Jual Beli Tanah*, (Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018).

4. Internet

- Diakses dari <https://www.tangerangnet.com>, di akses pada tanggal 01 Mei 2021.
- Diakses dari <https://penabanten.com>, di akses pada tanggal 01 Mei 2021.
- Diakses dari <https://www.pn-tanahgrogot.go.id/pengertian-peradilan/layanan-informasi-publik/pengertian-peradilan>, di akses pada tanggal 28 Desember 2021.
- Diaksesdari <http://p4tkpenjasbk.kemdikbud.go.id/kepegawaian/2019/05/15/perbedaan-prinsip-antara-permohonan-dengan-gugatan/>, di akses pada tanggal 28 Desember 2021.
- Diakses dari <http://notarismichael.com/ppat/hak-atas-tanah-menurut-uupa/>, di akses pada tanggal 28 Desember 2021.

Diakses dari <http://desaciputri.wordpress.com/pengertian-kepala-desa>, di akses pada tanggal 28 Desember 2021.

Diakses dari <http://prasko17.blogspot.com/2011/02/definisi-pengertian-perlindungan-hukum.html>, di akses pada tanggal 14 Februari 2022.