

**AKIBAT HUKUM PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM AKTA JUAL BELI  
(STUDI KASUS PUTUSAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 898K/PID/2018)**

**Priski Athaya Fatimah**

**Abstrak**

Setiap orang membutuhkan alat bukti mengenai suatu hak dan peristiwa yang terjadi. Dalam praktik, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang oleh peraturan pemerintah diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Akta autentik adalah alat bukti yang sempurna, lengkap dan mengikat, sehingga kebenaran dari hal-hal tertulis dalam akta tersebut harus diakui kebenarannya. Akta autentik berisikan keterangan-keterangan dari para pihak yang dijadikan dasar pembuatan akta autentik. Masalah timbul ketika isi dari akta tersebut ternyata tidak sesuai dengan kenyataan, dikarenakan terdapat pihak yang memalsukan tanda tangan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Pokok permasalahan yang dibahas dalam artikel ini adalah Permasalahan yang akan diteliti dan dianalisis adalah Surat Pernyataan berhutang berlanjut menjadi Akta Jual Beli dan pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analistis, dianalisa dengan metode kualitatif dengan menggunakan studi dokumen dengan data sekunder. Surat pernyataan berhutang tidak dapat dijadikan dasar pembuatan Akta Jual beli, karena tetap harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi berdasarkan Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 22 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan terdakwa dikenakan Pasal 266 ayat (2) KUHP. Namun seharusnya Notaris/PPAT juga dapat dikenakan pertanggungjawaban karena adanya unsur kesalahan dari Notaris/PPAT.

Kata kunci: PPAT, Pemalsuan Tanda Tangan, Akta Jual Beli.

*Abstract*

Everyone needs evidence regarding a right and events that occur. In practice, the Official for Making Land Deeds is an official who is authorized by government regulations to make authentic deeds. Authentic deeds are perfect, complete and binding evidence, so that the truth of the things written in the deed must be recognized as true. The authentic deed contains information from the parties which is the basis for making the authentic deed. Problems arise when the contents of the deed are not in accordance with the reality, because there are parties who falsify the signature in the Sale and Purchase Deed made by PPAT. The subject matter discussed in this article is the problem that will be researched and analyzed is that the statement of debt continues to become a Sale and Purchase Deed and signature forgery in the Sale and Purchase Deed. This study used a normative juridical research method with descriptive analytical research type, analyzed by qualitative methods using document studies with secondary data. The indebtedness statement letter cannot be used as the basis for making a Sale and Purchase Deed, because it must still be attended by the parties who carry out the legal act concerned and witnessed by at least 2 (two) witnesses

based on Article 37 paragraph (1), Article 38 paragraph (1) ) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration in conjunction with Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning PPAT Position Regulations and the defendant is subject to Article 266 paragraph (2) of the Criminal Code. However, the Notary / PPAT should also be liable because of the element of error from the Notary / PPAT.

Keywords: Official Land Deed Maker (PPAT), Signature Forgery, Buy and Sell Deed

## I. Pendahuluan

Untuk memperoleh tanah dapat dilakukan antara lain dengan jual beli, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>1</sup> Untuk menjamin sahnyanya peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk mengesahkan secara autentik suatu jual beli, yang mana akta tersebut merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, yaitu jual beli.

Jabatan PPAT dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (dikenal dengan UUPA), walaupun tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT, tetapi hanya disebut sebagai Pejabat. Namun jika melihat cakupan kewenangan dari Pejabat yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut semuanya terkait dengan perbuatan hukum mengenai tanah, sehingga dapat ditafsirkan bahwa Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat yang bertugas dan berwenang membuat akta tanah atas perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Seiring dengan perkembangan kehidupan masyarakat, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik berkaitan dengan pertanahan dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998), yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.<sup>3</sup>

Dalam sistem hukum nasional, PPAT bukan merupakan satu-satunya pejabat umum. Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas undang-undang nomor 30 Tahun

---

<sup>1</sup> R. Subekti (a), *Aneka Perjanjian*, cet. 10, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.1.

<sup>2</sup> Farida Pattingi, "Keberadaan Profesi PPAT ditengah Kontroversi Payung Hukum", <http://www.ippatonline.com/artikel-3-keberadaan-profesi-ppat-ditengah-kontroversi-payung-hukum.html>, diunduh 3 Oktober 2013.

<sup>3</sup> Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, cet.19, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.676.

2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) juga ditegaskan kedudukannya sebagai pejabat umum dengan kewenangan yang jauh lebih luas dibandingkan PPAT. Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum lebih luas dibandingkan PPAT karena Notaris membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh undang-undang maupun permintaan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Pejabat lain yang dimaksud disini adalah PPAT. PPAT hanya berwenang membuat jenis akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah tertentu. Disisi lain bahwa kewenangan PPAT ini adalah suatu kewenangan pengecualian dari Notaris.

PPAT sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional kedudukannya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>4</sup> Keberadaan PPAT sebagai pejabat umum dipertegas juga dalam peraturan perundang-undangan lainnya yaitu PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatakan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP No. 24 Tahun 1997 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan:<sup>6</sup>

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT membuat akta berdasarkan keinginan dan sepakat dari kedua belah pihak. Apabila sepakat tidak ada mustahil jual beli bisa dilaksanakan kecuali dapat dibuktikan ada unsur yang tidak benar atau tidak sebagaimana mestinya dalam pelaksanaan jual beli tersebut. PPAT membuat akta berdasarkan apa yang diminta dan apa yang disampaikan dengan didukung oleh

---

<sup>4</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Ps. 1 angka 1.

<sup>5</sup> Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, cet. 12, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.483.

<sup>6</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN 3746, Ps.2.

data-daya yang benar. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>7</sup>

Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Yang dimaksud akta tersebut dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dan pejabat umum tersebut berwenang menurut undang-undang. Salah satunya akta jual beli, yang merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan.

Konsesualisme berasal dari perkataan *consensus* yang berarti kesepakatan. Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Pernyataan-pernyataan timbal baik dari kedua belah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban diantara para pihak.<sup>8</sup>

Sesuai dengan asas konsesualisme yang menjiwai hukum perjanjian BW, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual jual beli dijelaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdota) yang berbunyi jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>9</sup>

Perjanjian jual beli menurut KUHPerdota itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*levering*” atau penyerahan. Hak milik atas tanah baru beralih dari pemilik kepada penerima jika telah dilakukan dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/dihadapan PPAT.<sup>10</sup>

Dalam melaksanakan jual beli agar sah dan mengikat, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang menyebutkan:<sup>11</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian yang obyeknya tidak ada atau tidak didasari pada itikad yang baik, maka dengan sendirinya perjanjian tersebut batal demi hukum. Sedangkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi unsur subyektif seperti perjanjian dibawah paksaan dan atau terdapat pihak dibawah umur atau dibawah pengawasan, maka perjanjian ini dapat dimintakan pembatalan (kepada

<sup>7</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan ke-2, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hlm.248.

<sup>8</sup> R. Subekti (a), *Aneka Perjanjian*, cet.10, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.6.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm 2.

<sup>10</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan ke-1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 199), hlm. 55-56.

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, et al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan ke-1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.73.

hakim) oleh pihak yang tidak mampu termasuk wali atau pengampunya. Dengan kata lain, apabila tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.

Dalam Pasal 1321 KUHPerdarta menentukan bahwa tidak ada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan, jika diberikan karena kekhilafan (*dwaling*) atau diperoleh dengan paksaan (*geweld*) dan atau penipuan (*bedrog*).<sup>12</sup> Yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*phychis*), bukan paksaan badan (fisik). Misalnya seseorang yang memberikan persetujuannya karena ia takut terhadap suatu ancaman, seperti ia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Ancaman tersebut haruslah merupakan suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdarta, suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.<sup>13</sup> Dengan demikian ciri-ciri akta autentik itu sebagai berikut:

1. Ditetapkan bentuknya oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang;
3. Untuk itu dimana akta itu dibuat.

Sebagai akta autentik maka akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum mempunyai nilai pembuktian."Nilai pembuktian akta PPAT ini dianalogikan seperti halnya kekuatan pembuktian akta Notaris dan akta PPAT dianggap memiliki otentisitas seperti halnya akta Notaris karena mengenai akta PPAT belum diatur dalam bentuk undang-undang. Menurut pendapat umum yang dianut, pada setiap akta autentik dibedakan 3 kekuatan pembuatan yakni:<sup>14</sup>

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah, maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Suatu akta kelihatannya sebagai akta autentik artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai autentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak autentik;
- b. Kekuatan pembuktian formal, maksudnya adalah kekuatan pembuktian ini dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta sebagai yang dilakukan dan disaksikannya didalam menjalankan jabatannya itu;
- c. Kekuatan pembuktian material, maksudnya adalah apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu.

PPAT dalam menjalankan jabatannya memberikan pelayanan kepada masyarakat sepatutnya bersikap sesuai aturan yang berlaku. Ini penting karena PPAT melaksanakan jabatannya tidaklah semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat, serta mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya, karena itu dituntut lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam perbuatan suatu akta agar menjamin semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan akta autentik. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang telah

<sup>12</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cetakan ke-2, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2011), hlm. 407.

<sup>13</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, [*Burgelijk Wetboek*], Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. (Jakarta : Pradnya Paramita, 1985), Ps 1868.

<sup>14</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 55-59.

diucapkannya pada sumpah jabatan PPAT dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 yaitu “Bahwa saya, akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”<sup>15</sup>

Sebelum akta ditandatangani oleh para pihak, maka PPAT wajib membacakan akta tersebut di hadapan para pihak, hal ini diatur dalam peraturan PPAT, guna pembacaan akta tersebut adalah agar para pihak dapat mengetahui dengan jelas, bahwa keterangan yang telah dikonstantir oleh PPAT sesuai dengan kehendak para pihak, sehingga para pihak tidak merasa dirugikan, apabila ada isi dari akta tersebut yang tidak sesuai dengan kehendak para pihak.

Uraian di atas menunjukkan bahwa penyusunan atau pembuatan Perjanjian ataupun Akta PPAT, dibutuhkan dedikasi dan ketelitian yang tinggi. PPAT dituntut untuk selalu taat terhadap peraturan yang ada dan selain itu PPAT juga dituntut harus teliti dalam hal pelaksanaan pembuatan akta, dengan memperhatikan dan melaksanakan segala prosedur yang sudah ditetapkan sehingga dikemudian hari tidak ada masalah dengan akta yang dibuatnya yang akan merugikan pihak lain.

Ditinjau dari sudut kekuatan pembuktiannya, alat bukti autentik merupakan alat pembuktian yang sempurna, lengkap dan mengikat, berarti kebenaran dari hal-hal tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim. Dengan demikian dalam hal akta autentik yang termasuk akta *partij* yang berisikan keterangan-keterangan dari para pihak yang dijadikan dasar pembuatan akta autentik tersebut, harus dianggap benar. Dalam hal ini, timbul suatu masalah apabila isi dari akta *partij* tersebut ternyata tidak sesuai dengan kenyataan, dikarenakan para pihak memberikan keterangan palsu kepada Notaris atau PPAT yang dijadikan dasar pembuatan akta autentik. Dalam hal ini suatu perbuatan memberikan keterangan palsu dari para pihak yang mengakibatkan akta autentik yang dibuat oleh PPAT dianggap palsu.

Perumusan unsur-unsur perbuatan pidana terhadap pemalsuan akta autentik pada Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat dalam bentuk standar atau bentuk pokok, pemalsuan surat yang diperberat pada Pasal 264 KUHP dan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik pada Pasal 266 KUHP.<sup>16</sup> Unsur-unsur pidana dari tindak pidana pemalsuan surat adalah:<sup>17</sup>

1. Pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan;
2. Penggunaannya harus dapat mendatangkan kerugian. Kata “dapat” maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup;
3. Yang dihukum menurut Pasal ini tidak saja yang memalsukan, tetapi juga sengaja menggunakan surat palsu. Sengaja maksudnya bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tau akan hal itu, maka ia tidak dihukum. Sudah dianggap “mempergunakan” misalnya menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu ditempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan.

---

<sup>15</sup> Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, No. 1 Tahun 2006. Ps 34 ayat (1).

<sup>16</sup> Adami Chazawi dan Ardi Ferdiam, *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum terhadap kepercayaan Masyarakat mengenai Kebenaran isi Tulisan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), hlm.136.

<sup>17</sup> R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) seta komentar-komentarnya lengkap pasal demi pasal*, hlm. 196.

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

Salah satu contoh kasus yang akan diteliti adalah Putusan Pengadilan Kasasi pada Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 898K/Pid/2018 tanggal 26 Juni 2018. Adapun gambaran kasusnya secara singkat Penulis uraikan sebagai berikut:

Kasus ini berawal saat TM (saksi pelapor) mempunyai hutang kepada Terdakwa TK, sesuai dengan perjanjian jatuh temponya tidak bisa membayar sehingga terjadi kesepakatan antara saksi dan terdakwa dimana sertipikat tersebut akan ditebus oleh terdakwa TK. Mengingat Pelapor TM tidak dapat lagi membayar hutangnya, kemudian Terdakwa membuat perjanjian yang isinya mengenai sisa hutang piutang dan akan diadakannya Jual Beli atas sertipikat tanah Pelapor tersebut. Pembuatan Akta Jual Beli dibuat tanpa sepengetahuan Pelapor TM dihadapan Notaris/PPAT SG. Sehingga pada kasus ini Pelapor TM menuduh terdakwa TK telah memalsukan tanda tangannya yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT SG, SH.

Dengan demikian, artikel ini akan membahas mengenai pemalsuan tanda tangan pada akta jual beli dengan mengangkatnya ke dalam sebuah Tesis dengan judul: “Akibat Hukum Pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 898K/Pid/2018)”

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan tersebut di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ilmiah ini adalah surat pernyataan berhutang berlanjut menjadi akta jual beli serta akibat hukum pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 898K/Pid/2018.

## II. Pembahasan

### 1. Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan Surat Pernyataan Berhutang

Menurut Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Pejabat umum disini bisa Notaris, PPAT atau pejabat lain yang berwenang menurut Undang-undang.

Selain akta autentik, ada jenis akta lain yaitu akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan bersifat *partij*.<sup>18</sup> Akta dibawah tangan dirumuskan dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal tersebut, akta dibawah tangan:

1. Tulisan atau akta yang ditandatangani dibawah tangan;
2. Tidak dibuat ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak;
3. Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat meliputi:
  - a. Surat-surat;
  - b. Register-register;
  - a. Surat-surat urusan rumah tangga;
  - b. Lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum.
2. Secara khusus ada akta dibawah tangan yang bersifat *partij* yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak.

---

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, cet.8, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 589.

Akta dibawah tangan dapat dibuat atas dasar kesepakatan para pihak. Akta dibawah tangan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

1. Bentuknya bebas;
2. Pembuatannya tidak harus dihadapan pejabat umum;
3. Tetap mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti selama tidak disangkal oleh pembuatnya, dalam arti bahwa isi dari akta dibawah tangan tersebut tidak perlu dibuktikan lagi kecuali ada yang bisa membuktikan sebaliknya atau menyangkal isi akta tersebut;
4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Untuk mengantisipasi hal ini sebaiknya dalam pembuatan akta di bawah tangan dimasukkan pula 2 (dua) orang saksi yang berguna untuk memperkuat pembuktian.

Segala bentuk tulisan atau akta yang bukan akta autentik, disebut akta dibawah tangan, atau dengan kata lain segala jenis akta yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, termasuk rumpun akta dibawah tangan.

Dalam kasus ini, Akta Jual Beli Nomor 268/2008 dibuat berdasarkan Surat Pernyataan Berhutang. Berdasarkan Pasal 1867 KUHP, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik atau dengan tulisan dibawah tangan. Surat Pernyataan Berhutang merupakan akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak yaitu Pelapor TM dan Terdakwa TK dihadapan Ketua RT SD dan RW setempat. Mengenai kekuatan pembuktian dari pada akta di bawah tangan, berdasarkan apa yang dinyatakan oleh Subekti dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata, setiap akta yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum, pembuktiannya dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian itu tidak menyangkal tanda tangannya. Namun, apabila antara para pihak yang melakukan perjanjian tersebut ada yang menyangkal tanda tangannya, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran tanda tangan dari akta tersebut.

Surat Pernyataan Berhutang tersebut sah dan mengikat para pihak dalam perjanjiannya. Namun seharusnya Surat Pernyataan Berhutang tersebut dibuat dengan Akta Autentik dihadapan pejabat yang berwenang sebab akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil. Sedangkan suatu akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti halnya akta autentik. Akta dibawah tangan akan memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil, apabila kedua belah pihak dalam akta tersebut telah mengakui kebenarannya.

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi. Sehingga pembuatan Akta Jual Beli yang didasarkan pada Surat Pernyataan Berhutang tidak dapat dilakukan walaupun perjanjian dibuat secara sah dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Apabila merujuk pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan 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.”



Kemudian Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 22 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa:

Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”

Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Berdasarkan Kasus pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 898K/Pid/2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri No.210/Pid.B/2018/PN.Smg,

Pelapor TM selaku Penjual tidak pernah datang ke Notaris/PPAT SG dan Pelapor TM pun tidak pernah mengirimkan kuasanya yang sah kepada siapapun untuk menghadiri Akta Jual Beli Nomor 268/2008 yang dibuat oleh PPAT. Sehingga Akta Jual Beli tersebut tidak sah, karena untuk dapat membuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT menurut ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 22 PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak dan ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.

Kemudian pada dasarnya, jual beli tanah merupakan suatu perjanjian, oleh karena itu harus memenuhi syarat sah suatu Perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdota”), unsur-unsur sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Melihat dari kasus yang diangkat oleh Penulis, kemudian dikaitkan dengan tata cara pembuatan Akta Jual Beli, Akta Jual Beli No.268/2008 telah melanggar syarat materil yang menyangkut subjek dan objeknya sehingga hal ini berkenaan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Mengacu kepada syarat subjektif perjanjian, dalam kasus ini, tidak memenuhi syarat “sepakat” dan syarat objektif perjanjian dalam kasus ini tidak memenuhi syarat “sebab yang halal”.

1. Kesepakatan Kehendak

Yang dikatakan kata sepakat dari mereka yang mengikatkan diri adalah para pihak untuk mengikatkan diri satu sama lain dalam suatu perjanjian, artinya para pihak harus saling sepakat, seiya sekata dari hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Dalam kasus diatas tidak adanya kesepakatan kehendak (syarat subjektif) antara pemilik tanah didalam Akta Jual Beli Nomor 268/2008 tertulis sebagai Pelapor TM selaku Penjual

---

<sup>19</sup> Viona Ansila Domini, Et al. “Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap dalam Akta Jual Beli” (2016), hlm. 9.

dengan Terdakwa TK selaku Pembeli, karena Pelapor TM tidak mengetahui akan diadakannya pembuatan Akta Jual Beli tersebut dan Pelapor TM tidak pernah datang ke Kantor Notaris/PPAT SG. Pelapor tidak mengetahui bahwa sertifikat tanah hak miliknya sudah dibuatkan akta jual beli. Pada saat pembuatan Surat Pernyataan Berhutang yang merupakan dasar pembuatan akta jual beli, menurut saksi RB yaitu suaminya Pelapor TM terdapat paksaan kepada Pelapor TM apabila tidak menandatangani surat tersebut maka sertifikat tanah hak miliknya akan dibakar. Sehingga jelas bahwa tidak pernah terjadi kesepakatan jual beli diantara mereka berdua. Artinya jual beli ini tidak memenuhi syarat sepakat.

## 2. Suatu Sebab Yang halal

Menurut undang-undang suatu sebab yang halal itu apabila tidak bertentangan dan dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan umum. Pasal 1335 KUH Perdata mengatur “suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Sedangkan Pasal 1337 KUH Perdata mengatur bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum.”

Pada transaksi jual beli tersebut adanya pelanggaran syarat “suatu sebab yang halal” (syarat objektif), karena Perjanjian tersebut dibuat dengan alasan yang palsu dan terlarang dimana pembuatan Akta Jual Beli tidak dihadiri oleh pihak yang bersangkutan yaitu Pelapor TM dan hanya didasarkan pada Surat Pernyataan Berhutang. Selanjutnya pada pembuatan Akta Jual Beli Nomor 268/2008 dicurigai adanya pihak yang bukan sebenarnya telah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, karena adanya pemalsuan tanda tangan Pelapor TM. Bahwa pada saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut yang melengkapi dokumen-dokumen persyaratan Akta Jual Beli adalah Ketua RT SD.

Dengan terlanggarnya kesepakatan kehendak dan suatu sebab yang halal yang merupakan 2 (dua) syarat sahnya perjanjian tersebut yaitu syarat subyektif dan syarat objektif dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan, dalam arti dapat batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan oleh Pihak ketiga yang berkepentingan.

Oleh karena itu dalam kasus ini PPAT berwenang untuk menolak dalam pembuatan akta sebagaimana diatur dalam:

1. Pasal 54 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Perkaban Nomor 23 Tahun 2009 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu “PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.”
2. Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa “Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian”

Berdasarkan peraturan diatas, data formil yang dimaksud berupa identitas, data dan sertipikat tanah, dan akta jual beli inilah yang dipastikan kebenaran formilnya oleh PPAT. Selanjutnya dalam kasus ini, terhadap identitas para pihak yaitu penjual yang datang dihadapan PPAT bukan merupakan pihak yang sebenarnya. Karena dalam fakta persidangan, penjual yaitu Pelapor TM tidak pernah datang dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 268/2008.

Akibat hukum dari penyimpangan dalam tata cara pembuatan Akta Jual Beli tersebut sehingga tidak memenuhi syarat pembuatan Akta Jual Beli dan menyebabkan Akta Jual Beli No. 268/2008 adalah batal demi hukum.

## **2. Pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 898K/Pid/2018**

Bahwa terdakwa dalam Putusan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg. diajukan di Persidangan oleh Penuntut Umum dengan dakwaan sebagai berikut:

1. Pasal 266 ayat (1) KUHPidana
2. Pasal 266 ayat (2) KUHPidana
3. Pasal 263 ayat (2) KUHPidana

terhadap Putusan pertama pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg ini, menurut saya terdakwa TK tidak terbukti dan meyakinkan memenuhi unsur-unsur Pasal 266 ayat (1) sebagai berikut:

1. Barang siapa adalah terpenuhi;

Barang Siapa yang dimaksud adalah setiap orang sebagai subyek hukum atau pelaku tindak pidana, dan dalam perkara ini sebagaimana disebutkan dalam surat dakwaan adalah terdakwa TK.

2. “Unsur menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akta autentik tentang sesuatu kejadian yang keberatannya harus dinyatakan oleh akta itu.”

Bahwa yang dimaksud menempatkan keterangan palsu sebagaimana dalam Undang-undang adalah memberikan keterangan tidak benar kepada Pegawai *Burgerlijke Stand* untuk dimasukan ke dalam akta yang dimaksud oleh pegawai tersebut, dengan maksud untuk mempergunakan atau menyuruh orang lain mempergunakan akta itu seolah-olah keterangan yang termuat didalamnya itu benar. Apabila dihubungkan dengan permasalahan perkara ini adalah adanya pembuatan AJB No.268/2008 tanggal 23-10-2008 terhadap tanah/Rumah SHM No.00227/Kel.Bambankerap.Kec.Ngalian,Kota Semarang, an TM yaitu Pelapor, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SG, dimana pihak terdakwa selaku pembeli dituduh melakukan pemalsuan tanda tangan Pelapor TM selaku penjual serta menyerahkan atau memalsukan persyaratan-persyaratan pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Dalam pembuatan AJB No.268/2008 tersebut tidak diketahui siapa yang memalsukan tanda tangan Pemilik Tanah (Pelapor). Karena berdasarkan kesaksian Notaris/PPAT bahwa pihak yang mengajukan AJB di tempatnya adalah dari Pihak Pembeli terdakwa TK dengan perantara Ketua RT SD. Dan dokumen-dokumen sebagai persyaratan membuat Akta Jual Beli diurus dan dilengkapi oleh Bp.RT di Notaris/PPAT SG. Kemudian berdasarkan kesaksian terdakwa TK bahwa benar ketika ia datang ke Notaris/PPAT tidak bersama dengan Pelapor TM dan suaminya RB. Sehingga dalam Persidangan tidak ada saksi yang menerangkan bahwa pembuatan terdakwa TK

menyuruh orang lain untuk menempatkan keterangan palsu dalam hal ini melakukan perbuatan memalsu tanda tangan pihak Pelapor dalam pembuatan AJB.

Dalam pertimbangan hakimnya, unsur ini tidak terpenuhi karena di persidangan tidak ada saksi-saksi yang menerangkan bahwa perbuatan terdakwa baik sendiri maupun menyuruh orang lain untuk melakukan perbuatan memalsu tanda tangan pelapor TM baik dalam AJB No. 268/2008 maupun dalam surat surat persyaratan pembuatan AJB tersebut dan menghiraukan bukti BAP Laboratorium Kriminalistik bahwa tanda tangan pelapor TM berbeda dengan tanda tangan pembandingnya atau dinyatakan non identik.

Penulis menganalisa, unsur menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akta autentik kurang tepat dikenakan terhadap terdakwa karena tidak terbukti memalsukan tanda tangan Pelapor TM. Walaupun dalam proses penyidikan diketahui berdasarkan bukti BAP Laboratorium Kriminalistik bahwa tanda tangan Saksi TM yang terdapat dalam bukti AJB No. 268/2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SG adalah non identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda.

Dari Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg ini, bahwa terdakwa TK tidak terbukti dan meyakinkan memenuhi unsur-unsur Pasal 266 ayat (2) sebagai berikut:

1. Barang siapa telah terpenuhi  
Barang Siapa yang dimaksud adalah setiap orang sebagai subyek hukum atau pelaku tindak pidana, dan dalam perkara ini sebagaimana disebutkan dalam surat dakwaan adalah terdakwa TK.
2. Unsur dengan sengaja menggunakan akta itu seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya.  
Bahwa yang dimaksudkan akta yang seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya, dalam perkara ini adalah AJB No.268/2008 yang menurut pelapor TM selaku pihak penjual mengenai tanda tangannya dalam AJB tersebut dipalsukan karena tidak merasa menjual tanah tersebut dan tidak merasa datang ke Notaris/PPAT SG untuk menandatangani dalam AJB tersebut. Perbuatan pemalsuan tanda tangan dalam bukti AJB No.268/2008 telah dipertimbangkan tersebut diatas dalam unsur ke-dua Pasal 266 ayat 1 KUHP dalam dakwaan kesatu yang merupakan pokok permasalahan dalam perkara ini, dan hal tersebut telah dinyatakan tidak terbukti.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pada Putusan Pengadilan Negeri No.210/Pid.B/2018/PN.Smg disimpulkan bahwa unsur kedua Pasal 266 ayat 2 KUHP dalam dakwaan kedua juga dinyatakan tidak terbukti. Menurut pertimbangan Hakim karena dengan adanya perkara ini justru permasalahan hutang piutang antara pelopor TM kepada terdakwa TK sebagaimana dalam bukti surat pernyataan yang dibuat ke-dua belah pihak belum terselesaikan karena dalam Surat Pernyataannya mengenai pembayaran hutang Pelapor TM kepada terdakwa TK akan diselesaikan pembayarannya setelah adanya pembayaran ganti rugi proyek jalan tol terhadap SHM No.00227/Kel.Bambankerep. Sehingga berdasarkan pertimbangan hakimnya, dengan adanya perkara ini justru permasalahan hutang piutang antara Pelapor TM dan Terdakwa TK selesai. Unsur delik dakwaan kedua tersebut tidak terbukti, maka terdakwa tersebut seharusnya dibebaskan dari dakwaan kedua.

Menurut saya, unsur ini terpenuhi karena terjadi pembuatan Akta Jual Beli antara Pelapor TM dengan Terdakwa TK dihadapan Notaris/PPAT SG tanpa sepengetahuan Pemilik hak atas tanah yaitu Pelapor TM. Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah

terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya. Namun dalam kasus ini, Pelapor TM tidak pernah menjual tanahnya dan datang ke Notaris/PPAT. Oleh karena itu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SG tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana telah dijelaskan diatas sehingga perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, dalam arti bahwa sejak awal ada pihak yang tidak menyetujui dibuatnya Akta Jual Beli tersebut. Dalam kasus ini, Terdakwa TK benar terbukti menggunakan AJB No. 268/2008 seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya. Dalam hal ini terdakwa TK menggunakan AJB untuk penerimaan penggantian karena tanah/objek tanah tersebut terkena proyek Jalan Tol Semarang.

Terhadap dakwaan ke 3 yaitu Pasal 263 ayat (2) memiliki unsur-unsur yang sama dengan Pasal 266 ayat (2), adapun perbedaanya terletak pada objek pemalsuan. Objek dari pemalsuan ini adalah beberapa jenis tertentu, seperti akta autentik dan sebagainya. Dari Kasus ini terdakwa TK tidak terbukti dan meyakinkan memenuhi unsur-unsur Pasal 263 ayat (2) sebagai berikut:

1. Unsur Barang Siapa telah terpenuhi  
Mengenai unsur barang siapa telah dipertimbangkan seperti tersebut diatas dalam dakwaan ke-satu dan ke-dua, oleh karena itu dengan mengambil alih pertimbangan unsur barang siapa tersebut, maka mengenai unsur barang siapa dalam Pasal 263 ayat 2 KUHP dakwaan alternatif ke-tiga dinyatakan telah terbukti.
2. Unsur Dengan sengaja menggunakan Surat Palsu atau yang dipalsukan seolah-olah Surat itu asli dan tidak dipalsukan;

Yang dimaksud “dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah isinya benar dan tidak palsu adalah pelaku yang memakai surat yang seolah-olah asli dan tidak dipalsukan atau untuk membuat orang lain mempergunakan surat tersebut. Surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah Surat itu asli dan tidak dipalsukan, adalah sebagaimana yang dimaksudkan dalam unsur ke-dua dalam dakwaan kesatu maupun dalam unsur ke-dua dalam dakwaan ke-dua, yaitu kebenaran terhadap bukti AJB No.268/2008 dimana tanda tangan pihak pelapor TM selaku penjual telah dipalsukan karena tidak merasa menjual dan tidak merasa datang ke Notaris/PPAT SG untuk menandatangani dalam AJB tersebut.

Pemalsuan tanda tangan dari pihak pelapor TM adalah telah dipertimbangkan dalam pertimbangan unsure ke-dua baik dalam dakwaan ke-satu maupun dalam dakwaan ke-dua, dan telah dinyatakan tidak terbukti adanya perbuatan terdakwa baik sendiri maupun menyuruh orang lain untuk memalsu tandatangan dan justru penggunaan AJB No.268/2008 tersebut adalah untuk menyelesaikan hutang piutang antara pelapor TM kepada Terdakwa TK. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka disimpulkan bahwa unsur kedua dakwaan ketiga Pasal 263 ayat 2 KUHP juga tidak terbukti, oleh karena salah satu unsur dari dakwaan ketiga tidak terbukti maka terdakwa seharusnya dibebaskan dari dakwaan ke-tiga. Oleh karena terdakwa tersebut secara hukum tidak terbukti melakukan tindak pidana dalam dakwaan kesatu maupun dakwaan kedua dan ketiga, maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan kesalahan terdakwa, karenanya secara hukum terdakwa seharusnya dibebaskan dari semua dakwaan.

Menurut saya, dikaitkan dengan kasus bahwa terdakwa telah memakai akta jual beli tanah dengan AJB 268/2008 untuk menerima penggantian karena tanah/objek tanah tersebut terkena proyek Jalan Tol Semarang. Namun dalam Pasal 263 ayat (2) unsur objeknya adalah surat bukan akta. Oleh karenanya, unsur “dengan maksud

untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu” tidak terpenuhi.

Penuntut umum pada Kejaksaan Negeri Kota Semarang mengajukan permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg tersebut. Membaca Memori Kasasi Tanggal 19 Juli 2018 dari Penuntut Umum sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada Tanggal 20 Juli 2018. Bahwa terhadap alasan Kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

1. Penuntut Umum dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Semarang yang membebaskan Terdakwa dari dakwaan Penuntut Umum, telah salah menerapkan peraturan hukum dengan pertimbangan bahwa berdasarkan alat-alat bukti dalam perkara pada pokoknya berkesimpulan bahwa 1 buah tanda tangan atas nama TM yang disetujui oleh suami RB selaku pihak pertama dengan TK selaku pihak kedua atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 0227/Bambankerap di hadapan PPAT SG adalah Non Identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda dengan tanda tangan Pembanding atas nama TM.
2. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Terdakwa telah terbukti melakukan tindak pidana dalam Pasal 266 Ayat (2) KUHPidana sebagaimana didakwakan Penuntut Umum dalam Surat Dakwaan Kedua.

Berdasarkan pertimbangan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan tingkat kasasi tersebut adalah mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kota Semarang dan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg Tanggal 3 Juli 2018.

Dalam hal ini Mahkamah Agung berpendapat bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dapat dibenarkan dan menyatakan bahwa Terdakwa TK telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Pasal 266 ayat (2) yaitu “Memakai Akta Palsu seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian” dan menjatuhkan pidana kepada Terdakwa TK dengan pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan.

Dalam Kasus tersebut, Terdakwa dikenakan Pasal 266 ayat (2) dan telah terbukti dan meyakinkan memenuhi unsur-unsur yang terdapat di dalam Pasal-pasal yang didakwakan kepada terdakwa, karena memenuhi unsur-unsur objektif dan unsur-unsur subjektif yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa telah terpenuhi  
Terdakwa dalam kasus ini adalah TK yang mana dalam pemeriksaan di persidangan terdakwa tersebut telah membenarkan identitasnya sebagaimana terdapat dalam surat dakwaan, sehingga jelas bahwa unsur “barang siapa” tersebut tertuju kepada terdakwa TK telah terpenuhi.
2. Memakai Akta Autentik palsu  
Benar adanya bahwa AJB No. 268/2018 tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya, sehingga Akta tersebut adalah palsu.
3. Dengan sengaja memakai akta itu seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran  
Menurut penulis, unsur ini terpenuhi karena akibat dari tandatangannya di Akta Jual Beli No. 268/2008 telah membuat haknya beralih kepada Terdakwa TK, padahal kenyataannya hal ini tidak diketahui dan tidak dikehendaki oleh pelapor TM dan Terdakwa TK benar terbukti menggunakan AJB No. 268/2008 untuk penerimaan penggantian karena tanah/objek tanah tersebut terkena proyek Jalan Tol Semarang.

4. Penggunaannya dapat mendatangkan kerugian;

Pengertian dapat menimbulkan kerugian, maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul sudah ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian di sini tidak saja hanya meliputi kerugian materiil, akan tetapi juga kerugian di lapangan kemasyarakatan, kesusilaan dan kehormatan. Bahwa AJB No. 268/2008 tersebut dipergunakan oleh Terdakwa TK untuk menerima penggantian karena tanah atau objek tanah tersebut terkena proyek Jalan Tol Semarang sehingga akibat dari perbuatan yang dilakukan terdakwa merugikan Pelapor TM karena terhambat dalam penggantian ganti rugi Jalan Tol Semarang, dimana terdakwa telah memakai seolah-olah terjadi Jual Beli dengan AJB No. 268/2008.

Pada perkara ini, dapat disimpulkan bahwa benar terjadi pemalsuan surat pada Akta Jual Beli Nomor 268/2008 tanpa adanya kehadiran Pihak Penjual yaitu Pelapor TM. Pembuatan akta tidak dihadiri oleh salah satu pihak yang sah. Pelapor dalam hal ini pemilik hak atas tanah yang tertulis dalam akta sebagai “Penjual” tidak tahu dan tanpa izin dari nya untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut. Pelapor TM pun tidak mengirimkan kuasanya yang sah kepada siapa pun untuk menghadiri pembuatan akta jual beli Nomor 268/2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT SG.

Dengan adanya pemalsuan tanda tangan dan identitas penghadap dalam Akta Jual Beli seperti yang sudah dijabarkan diatas tentunya syarat-syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi menurut Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana telah dijelaskan pada permasalahan pertama. Dan dikaitkan dalam kasus ini, Terdakwa TK terbukti berdasarkan Pasal 266 ayat (2) menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal yang sebenarnya dalam Akta Jual Beli menurut penulis benar tunduk pada Putusan Kasasi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 898K/Pid/2018 yang berlaku.

Meskipun demikian menurut Penulis, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 898K/Pid/2018 kurang lengkap karena seharusnya timbul pertanggungjawaban dari Notaris/PPAT SG. Notaris/PPAT SG tidak seharusnya dibebaskan begitu saja dari tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya karena dalam kasus yang Penulis bahas, terbukti bahwa PPAT tidak berhati-hati dengan pembuatan AJB No. 268/2008.

Dalam pembuatan AJB No. 268/2018 yang dibuat oleh PPAT, pembuatannya bertentangan dengan kewajiban hukumnya selaku PPAT. Dalam menjalankan jabatannya, seharusnya PPAT tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk dalam ketentuan pembuatan akta yang baik, mulai dari tahap persiapan sebelum membuat akta, sampai hal-hal yang harus dilakukan setelah pembuatan akta, dan objek-objek yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Seorang PPAT hendaknya taat kepada sumpahnya yaitu “akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak” sebagaimana yang diatur Pasal 34 ayat (1) Perkaban No 1 Tahun 2006. Dikaitkan dengan kasus ini telah terjadi pemalsuan tanda tangan Pelapor TM, tetapi PPAT sebagai seorang pejabat umum, yang diberikan kewenangan secara atributif dari pemerintah dalam menjalankan jabatannya seharusnya cermat dan mewujudkan prinsip kehati-hatian. Cermat ini dapat berupa dengan melihat apakah orang yang menghadap kepadanya adalah orang yang berwenang. Sikap dan perilaku PPAT sangat mempengaruhi profesi dan organisasi. Segala perbuatan PPAT akan berpengaruh kepada kepercayaan masyarakat dalam menggunakan jasa PPAT. Oleh karena itu dibutuhkan sikap kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian PPAT sehingga akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, tidak menimbulkan sengketa.

Berdasarkan Pasal 55 Perkaban No. 1 Tahun 2006 menerangkan bahwa “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.”

Notaris/PPAT SG wajib bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya pada Akta Jual Beli Nomor 268/2008. Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

#### Tanggung Jawab secara Administratif

Jika dilihat secara administratif, PPAT bertanggung jawab atas segala kewajiban-kewajiban yang harus dijalankannya serta larangan-larangan yang tidak boleh dilakukannya dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum. Oleh karena itu, sanksi secara administratif mengacu kepada ketentuan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “Kode Etik IPPAT”).

Menurut Penulis, PPAT tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 huruf P poin 2 Kode Etik IPPAT yaitu isi dari sumpah jabatan PPAT yaitu “akan mentaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya” dan dilarang untuk dilanggar oleh PPAT pada Pasal 4 huruf r poin 2 dalam Kode Etik IPPAT.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam PP 24 Tahun 1997, pada Pasal 38 ayat (1) dimuat bahwa dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dalam kasus pembuatan akta jual beli ini, pembuatan akta tidak dihadiri oleh salah satu pihak yang sah, dan akta jual beli tersebut dicurigai dihadiri oleh orang yang bukan sebenarnya untuk bertindak demikian. Pelapor TM dalam hal ini pemilik objek hak atas tanah yang tertulis dalam akta sebagai “Penjual” tidak tahu dan tanpa izin dari nya untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut.

Mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tersebut, Pasal 62 PP 24 Tahun 1997 mengatur sanksi sebagai akibat dari yang dilakukannya, yaitu:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Selain itu, apabila dilihat dalam peraturan Kode Etik IPPAT itu sendiri, pada Pasal 6 diatur, bagi anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran kode etik yang dilakukan anggota perkumpulan IPPAT tersebut.<sup>20</sup>

Mengenai pelanggaran tersebut, selanjutnya akan diperiksa oleh Majelis Kehormatan Daerah dalam sidangnya. Putusan dikeluarkan setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari PPAT yang bersangkutan. Kemudian, upaya hukum setelahnya yaitu Banding, yang akan diperiksa dan diadili oleh Majelis Kehormatan Pusat.

---

<sup>20</sup> Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps. 6 ayat (1) dan (2).



Merujuk kepada Lampiran II Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018 mengenai Pembinaan dan Pengawasan PPAT, dalam lampiran tersebut diterangkan bahwa PPAT yang melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban huruf g “pembuatan Akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak yang berwenang dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi” dan huruf j “PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya” maka sanksi yang diberikan kepada PPAT adalah pemberhentian dengan tidak hormat.

Berdasarkan PP 24/2016, Pasal 10 ayat (3) huruf a beserta penjelasannya mengatur PPAT diberhentikan oleh Menteri dengan tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajibannya sebagai PPAT apabila melanggar sumpah jabatan PPAT. Ketentuan tersebut sejalan dengan yang diatur di dalam Lampiran II Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018.

Dengan demikian, akibat dari perbuatan Notaris/PPAT SG terkait kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli nomor 268/2008 menyimpang dari tata cara pembuatan akta PPAT. Maka PPAT dimungkinkan dikenakan sanksi administratif yaitu pemberhentian dengan tidak hormat oleh pihak yang berwenang untuk mengadili dan menjatuhkan sanksi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### Tanggung Jawab secara Pidana

Tanggung jawab PPAT secara pidana dikenakan apabila PPAT melakukan perbuatan pidana. Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi yang melanggar larangan tersebut. Pidana yang dimaksud ialah yang dilakukan oleh PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara umumnya.

Seorang Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi pidana tentang penyertaan bilamana Notaris/PPAT tetap melaksanakan pembuatan akta para pihak walaupun Notaris/PPAT tersebut telah mengetahui bahwa keterangan yang diajukan kliennya adalah keterangan yang tidak sebenarnya.

Berkenaan dengan kasus ini, Notaris/PPAT SG diduga dengan sengaja membantu melakukan perbuatan Terdakwa TK dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 268/2008 tersebut. Notaris/PPAT SG tidak menutup kemungkinan dapat dikenakan Pasal 264 jo. Pasal 56 KUHP tentang penyertaan karena dengan sengaja membantu melakukan kejahatan untuk memenuhi kepentingan atau mencapai tujuan Terdakwa TK dengan memberikan kesempatan, sarana, keterangan untuk membantu membuat surat palsu pada Akta Jual Beli Nomor 268/2008 dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun.

#### Tanggung jawab PPAT secara Keperdataan

Dalam menjalankan tugas jabatannya, PPAT dapat melakukan kesalahan dalam pembuatan aktanya. Kesalahan ini bisa meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan. Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri.

Pengertian perbuatan melawan hukum di artikan secara luas terdiri dari 4 (empat) kategori, yaitu:<sup>21</sup>

- a. Melanggar hak subjektif orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian.

Suatu perbuatan (*daad*) bersifat melawan hukum selain bertentangan dengan hukum, juga dapat merupakan berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat, atau bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat hati-hati sebagaimana patutnya di dalam lalu lintas masyarakat.<sup>22</sup> Unsur-unsur tersebut bersifat alternatif, artinya tidak harus semua unsur tersebut terpenuhi. Apabila salah satu unsur terpenuhi, maka terpenuhilah perbuatan melawan hukum.

Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

1. Adanya Kesalahan  
Dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 268/2008, adanya pemalsuan tanda tangan pihak dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Objek dalam Akta Jual Beli itu merupakan hak atas tanah milik Pelapor TM yang dibuatkan AJB nya, padahal Pelapor TM tidak mengetahui adanya perbuatan hukum yang dilakukan atas hak atas tanahnya tersebut. Akta jual beli tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Pelapor TM. Oleh karena itu disini ada kesalahan dari Notaris/PPAT, Ketua RT SD, dan Terdakwa TK selaku pembeli dalam AJB tersebut.
2. Adanya Kerugian bagi Pelapor  
Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT yang membuat Akta Jual Beli dan Ketua RT SD serta Terdakwa TK selaku Pihak Pembeli objek hak atas tanah milik Pelapor TM ini mengakibatkan kerugian bagi Pelapor TM. Bagi Pelapor TM AJB Nomor 268/2008 yang diterbitkan oleh PPAT merugikan karena terhambat dalam penggantian ganti rugi Jalan Tol Semarang.
3. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian  
Kerugian yang dialami oleh Pelapor TM seperti disebutkan diatas jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT. Apabila PPAT tidak membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 tersebut, maka perkara ini tidak akan terjadi.

Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim hanya menjabarkan mengenai pemalsuan tanda tangan oleh Terdakwa TK. Tetapi, menurut Penulis, PPAT telah melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dan memenuhi unsur bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

---

<sup>21</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 2, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm. 13 dan 14.

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 148.

Dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 268/2008 yang dibuat oleh PPAT, telah menyimpang dengan peraturan perundang-undangan sehingga mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi Notaris/PPAT SG. Notaris/PPAT SG harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Pelapor TM tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

### III. Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan dalam penulisan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dalam kasus tersebut Akta Jual beli tersebut tidak sah, karena untuk dapat membuat akta jual beli, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang dihadapan PPAT berdasarkan Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 22 PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Selain itu, pada dasarnya jual beli tanah merupakan suatu perjanjian sehingga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUHPerdara. Unsur yang tidak terpenuhi, yaitu unsur kesepakatan kehendak dan suatu sebab yang halal. Maka Akibat hukum dari Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum.
2. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 898K/Pid/2018 benar terjadi pemalsuan tanda tangan pada akta jual beli tanpa adanya kehadiran Pihak Penjual yaitu Pelapor TM. Sehingga terdakwa TK terbukti melanggar Pasal 266 ayat (2) dengan hukuman pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan. Dan Notaris/PPAT SG tidak seharusnya dibebaskan begitu saja dari tanggung jawab terhadap akta yang mengakibatkan pemalsuan tanda tangan, dalam kasus ini Notaris/PPAT SG tidak berhati-hati pada pembuatan Akta Jual Beli No. 268/2008.

### Daftar Pustaka

#### A. Peraturan

*Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Starfrecht]*. Diterjemahkan oleh Moeljanto. Jakarta: Pradnya Paramita.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 41. Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2013.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997. TLN 3696.

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998. TLN 3746.

\_\_\_\_\_. Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 24 Tahun 2016. TLN 5893.

Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan BPN Nomor 1 Tahun 2006. TLN 2043.

\_\_\_\_\_. Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Peraturan BPN Nomor 2 Tahun 2009. TLN 2043.

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengubahan ke-II Hasil Penyesuaian Dengan Anggaran Dasar Keputusan Kongres IV IPPAT di Surabaya Tanggal 31 Agustus-1 September 2007.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 210/Pid.B/2018/PN.Smg.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 898K/Pid/2018

## **B. BUKU**

Agustina, Rosa. *Hukum Perikatan (laq of obligations)*, Edisi ke-1. Bali: Pustaka laranan, 2012.

Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.

Chazawi, Adami dan Ardi Ferdian. *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum terhadap kepercayaan Masyarakat mengenai Kebenaran isi Tulisan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2002.

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: PT. Djambatan, 2003.

Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 199

Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Padya Paramita, 2010.

\_\_\_\_\_. *R. Aneka Perjanjian*, cet.10. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.

Thong Kie, Tan. *Buku I Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, cet.2, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

Tobing, G.H.S. Lumban., *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga, 1999.

## **C. ARTIKEL/JURNAL**

Domini, Viona Ansila. Et al. “Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap dalam Akta Jual Beli” (2016). Hlm. 9.

Pratama, Frendy Nur dan Maheru Fata, “Peran serta Proses Identifikasi Laboratorium Forensik dalam Penyelidikan kasus Pemalsuan Surat dan Tanda tangan” (Vol.4 No.2, 2016). hlm. 84.

R. Affitantho S, “Analisis Hukum Mengenai Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Berikut Bangunan (Kasus di PT. X),” *Hukum dan Pembangunan* Vol. 38 No.4 (Oktober-Desember 2008). hlm. 502.

## **D. LAIN-LAIN**

Pattingi, Farida. "*Keberadaan Profesi PPAT ditengah Kontroversi Payung Hukum*", <http://www.ippatonline.com/artikel-3-keberadaan-profesi-ppat-ditengah-kontroversi-payung-hukum.html>, diunduh 3 Oktober 2013.