



## Pemalsuan Akta Jual Beli Oleh Pegawai: Apa Akibat Hukum dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah?

Zainab Fahira Nurfitria Ba'abud<sup>1</sup>, Rizky Ramadhan Baried<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Sleman, Indonesia, [21410064@students.uii.ac.id](mailto:21410064@students.uii.ac.id).

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Sleman, Indonesia, [154101307@uii.ac.id](mailto:154101307@uii.ac.id).

Corresponding Author: [154101307@uii.ac.id](mailto:154101307@uii.ac.id)<sup>2</sup>

**Abstract:** *The transfer of land rights through sale and purchase requires a Deed of Sale and Purchase prepared by a Conveyors as an authentic deed to ensure legal certainty. In practice, PPATs are assisted by staff; however, abuse of authority by such staff can lead to legal issues. The purpose of this study examines the legal liability of a conveyor in cases of forged signatures on deed of sale and purchase committed by her staff, as well as the legal consequences of the deed that declared forged by the criminal court verdict. This study uses juridical normative research with a conceptual, statutory, and case study approach, also applies document and library studies. The results of this study are the conveyors cannot be held civilly or criminally liable due to the absence of a causal relationship between the staff's unlawful act and the duties assigned by the conveyors. A forged Sale and Purchase Deed loses its status as an authentic deed, and it cannot be registered at the Land Office, and it is legally subject to cancellation.*

**Keyword:** *Authentic Deed, Forgery, Conveyors, Legal Liability.*

**Abstrak:** Peralihan hak atas tanah melalui jual beli memerlukan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai akta otentik untuk menjamin kepastian hukum. Dalam praktiknya, PPAT dibantu pegawai, namun penyalahgunaan wewenang oleh pegawai dapat menimbulkan persoalan hukum. Penelitian ini bertujuan membahas tanggung jawab hukum PPAT atas pemalsuan tanda tangan PPAT dalam AJB oleh pegawainya serta akibat hukumnya terhadap Akta Jual Beli yang dinyatakan palsu oleh putusan pidana. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan metode pendekatan konseptual, perundang-undangan dan studi kasus, dan menerapkan studi dokumen serta pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban perdata maupun pidana karena tidak terdapat hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan pegawai dan wewenang yang diberikan PPAT. Akta Jual Beli yang dipalsukan kehilangan statusnya sebagai akta otentik tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan, dan dapat dibatalkan secara hukum.

**Kata Kunci:** Akta Otentik, Pemalsuan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tanggung Jawab Hukum.

## PENDAHULUAN

Salah satu aspek kehidupan yang memiliki keterkaitan yang erat dengan kehidupan manusia adalah tanah, karena seluruh aktivitas dari tumbuh kembang dan kegiatan sehari-hari, berlangsung di atasnya. Setiap individu memiliki keterikatan emosional yang mendalam terhadap tanah, menjadikannya unsur yang sangat penting dalam kehidupan. Pentingnya tanah ini juga dapat menimbulkan persaingan di antara penduduk, yang berusaha untuk menguasainya. (M.P Siah, 2003) Persaingan dapat terjadi karena adanya peralihan hak tanah guna memindahkan secara resmi dari pemilik lama ke pemilik baru dengan dilakukan secara sah dan sengaja. (K. Wintjik Saleh, 1977) Berlandaskan Pasal 26 Ayat (1) UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, pemberian adat, serta perbuatan lain bertujuan memindahkan hak milik.

Kantor pertanahan (kantah) kabupaten/kota diberi kewenangan mengelola pendaftaran tanah sejak 1961, berlandaskan PP No 10 Tahun 1961 yang diubah dengan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Meisya Adistia, 2024) Tanah terdaftar dilengkapi sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Namun, dalam situasi tertentu, tanah dapat diperjualbelikan berlandaskan kesepakatan pihak terkait. Peralihan hak tanah terjadi melalui transaksi jual beli diatur dalam suatu perjanjian. Perjanjian jual beli, seperti yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdata, ialah kesepakatan antara penjual serta pembeli. Penjual berkomitmen memindahkan hak milik benda kepada pembeli, sementara pembeli berkomitmen membayar harga tersebut. (Najma Syamila, et al, 2024)

Pasal 1 angka 1 PP No 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ialah pejabat umum berwenang membuat akta otentik terkait perbuatan hukum atas tanah/hak milik satuan rumah susun. (Lantika Maharani,2023) PPAT bertugas menyusun akta jual beli (AJB) menjadi bukti sah jual beli properti seperti tanah, rumah/bangunan. Dokumen ini mencakup informasi tentang pemilik baru dan kesepakatan para pihak terkait pengalihan hak milik. Kemudian, berlandaskan Pasal 7 Ayat (1) serta Pasal 9 Ayat (1) PP No 24 Tahun 2016, PPAT dapat merangkap jabatan sebagai notaris di kedudukan notaris, sehingga tempat kedudukan kantor PPAT dapat disesuaikan dengan kantor notaris.

Pasal 1868 KUHPerdata menetapkan bahwa akta yang disusun sesuai dengan ketentuan undang-undang dan di hadapan pejabat umum yang memiliki wewenang, di lokasi tempat akta atau perjanjian tersebut disusun, dianggap sebagai akta otentik. Notaris atau PPAT memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan akta tersebut. Oleh karena itu, keberadaan pejabat umum menjadi faktor kunci dalam menentukan validitas hukum suatu akta. Merujuk Pasal 165 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat. Isi akta otentik akan dianggap benar dan tidak dapat dibantah, kecuali jika terbukti sebaliknya bahwa pernyataan dalam akta tersebut tidak sesuai dengan kenyataan. Akta otentik memegang peranan penting dalam proses hukum karena memberikan kepastian serta jaminan terhadap kebenaran substansi yang terdapat dalam dokumen hukum. Dokumen tersebut mencakup berbagai transaksi hukum, seperti jual beli, sewa-menyewa, hibah, dan transaksi hukum lainnya. Kehadiran Notaris atau PPAT sebagai pihak yang independen dengan kewenangan untuk mengesahkan dokumen ini, turut memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi hak serta kepentingan seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. (Habib Adjie, 2009)

PPAT bertanggung jawab untuk memastikan tiap dokumen telah selaras ketentuan hukum. Tanggung jawab tersebut meliputi ketelitian dalam mengerjakan prosedur pembuatan akta otentik serta kepatuhan terhadap standar dan ketentuan yang termaktub dalam peraturan perundang-undangan. (Sarehwiyono, 2002) Peran PPAT tak hanya terbatas pada pemberian layanan hukum yang profesional, tetapi juga berkontribusi dalam menjaga integritas serta

membangun kepercayaan masyarakat terhadap pelaksanaan proses hukum. Terkait dengan wilayah kerja PPAT yang dapat disesuaikan dengan lokasi kantor Notaris, maka keberadaan pegawai atau staff dalam pengelolaan kantor menjadi hal yang diperlukan. Hubungan antara PPAT dan pegawainya didasarkan pada perjanjian kerja. PPAT memiliki kewenangan untuk menetapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) di kantornya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan/hukum positif yang berlaku. (Asep Kurniawan, Gunarto, 2014)

Pegawai yang bekerja di kantor PPAT bertanggungjawab untuk melaksanakan berbagai tugas administratif dan teknis sesuai dengan arahan langsung dari PPAT. Tugas-tugas ini umumnya mencakup berbagai aktivitas penting yang berkaitan dengan penyusunan dokumen, seperti pengetikan dan penyusunan rancangan atau draft akta, melakukan verifikasi terhadap identitas para pihak yang terlibat dalam akta, serta memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen-dokumen pendukung yang akan dicantumkan atau dilampirkan dalam akta yang disusun oleh PPAT. (Muhkam Arief Widodo, 2015) Dalam menjalankan tugas tersebut, pegawai PPAT diberi wewenang untuk menangani proses teknis pengetikan data dan perancangan akta secara mandiri, namun demikian, seluruh hasil pekerjaan tersebut tetap harus melalui tahap pemeriksaan dan verifikasi akhir oleh PPAT itu sendiri. Proses verifikasi ini merupakan bentuk implementasi dari prinsip kehati-hatian yang secara tegas diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT, guna memastikan bahwa semua dokumen yang dihasilkan telah memenuhi standar legalitas dan kebenaran formal.

Pegawai secara hukum bekerja atas nama dan untuk kepentingan PPAT di dalam struktur kantor PPAT. Oleh karena itu, segala tindakan dan pekerjaan yang dilakukan oleh pegawai dalam pelaksanaan tugasnya dianggap sebagai representasi atau perpanjangan tangan dari tindakan hukum PPAT itu sendiri. (Regina Yaninta Tarigan, et al, 2023) Dengan kata lain, pegawai bertindak dalam kapasitasnya sebagai pelaksana kewenangan PPAT, dan tindakan mereka memiliki implikasi hukum yang mengikat bagi PPAT. Permasalahan kemudian timbul apabila dalam praktiknya terdapat pegawai PPAT yang menyalahgunakan wewenang atau posisinya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi, namun tindakan tersebut justru menimbulkan kerugian bagi PPAT sebagai pihak yang bertanggung jawab secara hukum. Situasi semacam ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum dan etika, serta menciptakan risiko reputasi bagi PPAT sebagai institusi yang seharusnya menjunjung tinggi profesionalisme dan integritas dalam menjalankan tugasnya.

Seperti contoh kasus terdakwa Rizal Fadhilah Alias Izonk Bin Iwa Rustiwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor: 309/Pid.B/2017/PN.Cms dinyatakan terbukti sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat. Hakim menghukum berupa hukuman pidana penjara selama 6 (enam) bulan, dimana surat palsu yang dimaksud adalah Akta Jual Beli No. 65/217 atas nama pihak pertama Ny. Mimi Rukmini dan pihak kedua Ny. Ria Mariam tertanggal 17 Februari 2017. Terdakwa meminta biaya sebesar Rp. 8.250.000 (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pengurusan akta jual beli dan sertifikat tanah tersebut. Pemalsuan surat tersebut terdakwa lakukan dengan memalsukan tanda tangan Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. selaku PPAT pada Kantor Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H., tempat dimana terdakwa bekerja. Salinan akta jual beli tersebut terdakwa serahkan pada Ny. Ria Mariam selaku pembeli, akan tetapi sertifikat tanahnya belum terbit dikarenakan Pendaftaran 302 NIB (Nomor Induk Bidang) dan Pembayaran Pajak final belum terdakwa bayar karena uang yang telah terdakwa terima untuk pengurusan sertifikat tanah tersebut telah habis dipakai untuk keperluan sehari-harinya. Perbuatan terdakwa tersebut telah merugikan nama baik Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. dan Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. telah mengeluarkan uang pembuatan akta jual beli atas nama Ria Mariam tanpa dipungut biaya kembali sebesar Rp. 11.500.000 sebagai bentuk tanggung jawabnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka penelitian ini merumuskan masalah sebagai berikut: 1.) Bagaimana tanggung jawab PPAT atas pemalsuan tanda tangan akta jual beli yang dilakukan oleh pegawai PPAT?; 2.) Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dinyatakan palsu oleh putusan pidana?

## METODE

Penelitian ini mengaplikasikan jenis penelitian hukum yuridis normatif dengan menerapkan 3 (tiga) pendekatan yang mencakup pendekatan perundang-undangan yang berupa analisis terhadap peraturan-peraturan yang relevan dengan isu penelitian, pendekatan konseptual yang berupa analisis konsep dasar dan doktrin hukum yang menjadi dasar permasalahan, serta pendekatan kasus yang menganalisis kasus terkait pemalsuan tanda tangan oleh pegawai PPAT terhadap akta jual beli yang tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri Ciamis dengan Nomor: 309/Pid. B/2017/PN. Cms. Bahan hukum penelitian terdiri dari bahan hukum primer seperti KUHPerdata, PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku dan jurnal, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan kamus bahasa. Bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui studi dokumen untuk putusan pengadilan dan studi pustaka untuk bahan hukum lainnya, kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif analisis.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Tanggung Jawab PPAT atas Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli yang Dilakukan oleh Pegawai PPAT

Kebutuhan masyarakat atas jasa PPAT adalah hal yang tidak dapat dihindarkan. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik yang berhubungan dengan hak atas tanah dan unit rumah susun. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT memerlukan dukungan dari pegawai yang bekerja berdasarkan perjanjian kerja dan bertugas membantu dalam berbagai kegiatan administratif seperti pengetikan akta, pengecekan identitas, hingga menjadi saksi. (Muhkam Arief Widodo, 2015) Namun tidak semua pegawai melaksanakan tugasnya dengan integritas. Oleh sebab itu, sangat penting bagi PPAT untuk cermat dalam merekrut pegawai agar tidak muncul penyalahgunaan kewenangan yang dapat merugikan pihak lain, termasuk PPAT itu sendiri.

Beberapa kasus yang terjadi di Indonesia, pegawai PPAT bisa saja melakukan tindakan yang menimbulkan kerugian hukum bagi para penghadap PPAT dan PPAT itu sendiri, seperti yang terjadi pada kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Ciamis No. 309/Pid.B/2017/PN.Cms dengan terdakwa Rizal Fadhilah alias Izonk. Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat dengan dakwaan melanggar Pasal 263 ayat (1) KUHP dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan.

Putusan tersebut diuraikan uraian dalam surat dakwaan sebagai berikut; Terdakwa Rizal Fadhilah alias Izonk disebut pada Hari Jumat tanggal 17 Februari 2017 pukul 13.00 WIB bertempat pada Kantor Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, SH di Jalan Ir. H. Juanda No. 185 Rt. 03 Rw. 06 Kelurahan Ciamis Kabupaten Ciamis yang merupakan yurisdiksi Pengadilan Negeri Ciamis, telah membuat surat palsu atau memalsukan surat sebagaimana dimaksud unsur pasal 263 ayat (1) KUHP tersebut. (Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor: 309/Pid.B/2017/PN.Cms ) Terdakwa merupakan pegawai dari Kantor Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, SH yang menerima permohonan pembuatan akta jual beli dan sertifikat tanah atas nama Ria Mariam dari pegawai lain yang bernama Eman Sulaeman. Terdakwa menyanggupinya dan mulai mengecek obyek tanah yang akan dibuatkan akta jual beli dan sertifikat tanah serta melakukan pengukuran tanah tersebut, kemudian terdakwa memintakan

persyaratan yang harus disiapkan seperti SPPT/PBB, leter C dari desa, *fotocopy* KTP penjual dan pembeli, dan lain-lain. Selanjutnya terdakwa meminta biaya pengurusan akta jual beli dan sertifikat tanah tersebut dengan biaya Rp.8.250.000,- (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Seluruh transaksi ini terdakwa lakukan bersama para pihak di luar Kantor Notaris/PPAT Nevie Alifah Assegaf, SH. Terdakwa kemudian memproses akta jual beli tersebut dan meminta penjual dan pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 65/2017 atas nama Ria Mariam. Selanjutnya terdakwa membuat salinan akta jual beli tersebut dan membubuhkan tanda tangan atas nama Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH seolah-olah Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH yang menandatangani salinan akta jual beli tersebut dan terdakwa memberikan nomor register dalam salinan akta jual beli tersebut dengan nomor register yang sama dengan akta jual beli tanah atas nama orang lain. Salinan akta jual beli tersebut terdakwa serahkan pada Eman Sulaeman untuk diberikan pada Ria Mariam selaku pemohon.

Terdakwa belum menyelesaikan pengurusan sertifikat karena Pendaftaran 302 NIB (nomor induk bidang) dan Pembayaran Pajak Final belum terdakwa bayar dikarenakan uang yang terdakwa terima untuk pengurusan sertifikat tanah telah habis untuk keperluan terdakwa sehari-hari. Maka tidak lama dari itu, Eman Sulaeman menanyakan kepada terdakwa terkait sertifikat tanah tersebut namun terdakwa menghilang dan tidak dapat dihubungi. Eman Sulaeman kemudian menanyakan langsung pada Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH terkait hal ini, namun ternyata Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH tidak mengetahui adanya permohonan pembuatan akta jual beli dan sertifikat tanah atas nama Ria Mariam. Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH kemudian menyuruh pegawai lain untuk mengecek nomor register dalam salinan akta jual beli tersebut, namun nomor tersebut tidak ada dalam register PPAT dan nomor tersebut adalah nomor dalam register bank.

Penerimaan permohonan pembuatan dokumen yang diterima oleh pegawai notaris seharusnya dilaporkan pada notaris, yang pada kasus ini Eman Sulaeman menghubungi terdakwa untuk dapat memberikan laporan pada Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH atas permohonan pembuatan akta jual beli dan sertifikat tanah. Faktanya terdakwa mengambil kesempatan ini untuk memperoleh keuntungan untuk dirinya sendiri dan memalsukan tanda tangan Notaris Nevie Alifah Assegaf, SH agar seolah-olah dokumen yang dikerjakannya tersebut telah selesai dan benar-benar ditandatangani Notaris Nevie Alifah Assegaf. Atas hal tersebut, Notaris Nevie Alifah Assegaf mengalami kerugian imateril nama baik kantornya dan kerugian sebesar Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah) karena memproses kembali akta jual beli dan sertifikat tanah pemohon Ria Mariam secara cuma-cuma sebagai bentuk ganti ruginya.

Pengadilan Negeri Ciamis memberikan putusan sebagai berikut:

- 1) Menyatakan terdakwa Rizal Fadhilah alias Izonk Bin Iwa Rustiwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan pidana “Pemalsuan surat”;
- 2) Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama 6 bulan;
- 3) Menetapkan pidana yang dijatuhkan dikurangkan seluruhnya dari masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa;
- 4) Memerintahkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
- 5) Memerintahkan barang bukti berupa Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 65/2017 atas nama Ria Mariam tetap terlampir dalam berkas perkara;
- 6) Membebankan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Aspek pertanggungjawaban hukum yang timbul dalam kasus *a quo* perlu ditelaah lebih lanjut. Konsep pertanggungjawaban dalam sistem hukum positif merujuk pada kewajiban seseorang untuk bertindak sesuai dengan hukum yang berlaku. Jika individu tersebut

melakukan perbuatan yang bertentangan dengan norma hukum, maka ia dapat dikenai tindakan paksa sebagai bentuk konsekuensi atas pelanggaran tersebut. Tindakan paksa ini tidak hanya terbatas pada pelaku utama, melainkan juga dapat diperluas kepada pihak lain yang memiliki keterkaitan langsung maupun tidak langsung dengan perbuatan melawan hukum tersebut, sebagaimana diatur dalam tatanan dan struktur norma hukum yang berlaku. (Soekidjo Notoatmojo, 2010)

Penting untuk meninjau jenis-jenis pertanggungjawaban hukum yang dapat dikenakan, yang umumnya meliputi pertanggungjawaban perdata, pidana, dan administrasi. Masing-masing jenis pertanggungjawaban tersebut memiliki karakteristik, dasar hukum, dan mekanisme penegakan yang berbeda, tergantung pada bentuk pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan oleh individu yang bersangkutan. (Yosua J.W.Kaawoan,2023) Misalnya, apabila tindakan pemalsuan tanda tangan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pertanggungjawaban perdata dapat dikenakan untuk mengganti kerugian tersebut. Sebaliknya, jika perbuatan tersebut termasuk dalam kategori delik, maka dapat dikenakan sanksi pidana. Selain itu, dalam konteks kelembagaan, pelanggaran terhadap peraturan administrasi atau kode etik juga dapat menimbulkan pertanggungjawaban administrasi.

Konteks hubungan kerja antara PPAT dan pegawainya, pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap tindakan pegawainya perlu dianalisis berdasarkan bentuk hubungan hukum dan struktur tanggung jawab yang ada. PPAT, sebagai pihak yang memberikan mandat kepada pegawai untuk melaksanakan tugas administratif dan teknis dalam proses penyusunan akta, bertanggungjawab sebagai pengawas dan verifikasi terhadap pekerjaan yang dilakukan oleh bawahannya. Oleh karena itu, apabila pegawai melakukan tindakan melawan hukum seperti pemalsuan tanda tangan dalam lingkup pekerjaannya, maka dapat timbul pertanyaan mengenai sejauh mana PPAT turut bertanggung jawab secara hukum, secara langsung dan tidak langsung, atas tindakan yang dilakukan oleh pegawainya tersebut. Hal ini menjadi penting untuk dibahas karena menyangkut prinsip kehati-hatian, pengawasan internal, serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam proses pembuatan akta tanah.

Hubungan hukum PPAT dengan pegawainya merupakan hubungan pekerjaan yang didasari dari perjanjian kerja. (Teguh Wijaya, 2019) Umumnya perjanjian kerja antara Notaris/PPAT selaku pengusaha dengan pegawainya selaku pekerja/buruh dilakukan secara lisan, hal ini diperbolehkan sebagaimana menurut Pasal 51 UU No 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, hubungan kerja terjadi karena adanya perjanjian kerja diantara mereka, yang mana perjanjian kerja dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Atas adanya hubungan hukum tersebut, timbul pula tanggung jawab yakni tanggung jawab PPAT atas pegawainya, maupun sebaliknya. (Reynaldi Febrian Akbar) Pegawai PPAT dalam melaksanakan pekerjaannya bekerja untuk dan atas nama PPAT, maka seluruh tindakan yang dilakukan pegawai PPAT saat melakukan pekerjaannya dalam koridor hubungan kerjanya dengan PPAT, akan dinilai pula sebagai tindakan dari PPAT itu sendiri, representatif. (Regina Yaninta Tarigan,et al) Atas pekerjaannya itu PPAT memberikan upah sesuai dengan ketentuan atau perjanjian kerja yang disepakati dan memberikan lingkungan kerja yang aman dan sehat.

Pemalsuan tanda tangan yang dilakukan pegawai PPAT dalam kasus *a quo*, pengusaha tersebut tidak turut terlibat dalam proses pemalsuan sebagaimana fakta hukum yang dijelaskan dalam isi putusan. Unsur kesalahan merupakan elemen utama yang menentukan tanggung jawab pidana. (I Made Widiana, 2010) Tanggung jawab pidana berkaitan dengan *mens rea*, keadaan mental terkait suatu pemikiran yang keliru (*a guilty mind*) yang memiliki makna sebagai suatu kesalahan yang bersifat subjektif, di mana seorang individu dinyatakan bersalah karena dianggap memiliki pemikiran yang salah, sehingga orang tersebut harus bertanggung jawab. (Chairul Huda, 2006) PPAT yang tidak terlibat dalam kasus *a quo*, PPAT tidak dapat diminta pertanggung jawaban karena tidak adanya *mens rea* dalam kasus pemalsuan tersebut. Pertanggungjawaban ini ditujukan kepada pegawai PPAT yang melakukan tindakan pemalsuan

dengan kesadaran penuh pada dirinya, untuk kepentingan pribadinya. Tindakan pegawai PPAT tersebut memenuhi kriteria pertanggungjawaban pidana yaitu adanya celaan yang objektif pada tindak pidana yakni pemalsuan dan secara subjektif memenuhi syarat untuk dapat dikenakan pidana karena tindakannya itu. (Roeslan saleh) Disebut memenuhi celaan yang objektif karena perbuatan pegawai PPAT melakukan pemalsuan tanda tangan PPAT dalam pembuatan AJB dimaknai sebagai perbuatan dilarang dalam artian perbuatan yang bertentangan dengan hukum formil maupun materil. Kemudian secara subjektif, pegawai tersebut tidak memiliki alasan pemaaf atau alasan pemberiar yang menyebabkan ia tidak dapat dimintai pertanggung jawaban, sebaliknya perbuatan pegawai tersebut dianggap memiliki unsur kesalahan dalam bentuk kesengajaan sehingga dapat dimintai pertanggung jawaban pidana. Kesengajaan disini diartikan sebagai bentuk *mens rea* dimana pelaku dengan sadar dan tahu bahwa tindakannya melanggar hukum, tetapi tetap melakukannya.

Sebagai pejabat yang perbuatan hukumnya mampu mengakibatkan suatu peralihan hak, maka wajar jika PPAT harus bertindak dengan penuh kehati-hatian (*prudential principle*) dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. (Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020) Pemalsuan tanda tangan oleh pegawai PPAT terhadap AJB telah memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur yang dimaksud adalah:

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum: tindakan pemalsuan bertentangan dengan KUHP dan melanggar hak-hak subyektif orang lain.
- 2) Adanya kesalahan: pegawai PPAT melakukan perbuatan pemalsuan dengan cara sengaja.
- 3) Adanya kerugian: para pihak yang terdapat dalam akta mengalami kerugian berupa uang yang telah dibayarkan untuk pembuatan akta, namun akta yang dihasilkan justru bermasalah.
- 4) Terdapat hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian: kerugian tersebut diakibatkan oleh pemalsuan AJB yang dilakukan pegawai PPAT.

Atas adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan pegawai PPAT, perlu meninjau doktrin *Vicarious liability* atau tanggung jawab pengganti sebagai doktrin yang dapat menentukan apakah PPAT bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan pegawainya. *Vicarious liability* memiliki makna suatu pertanggungjawaban yang dibebankan kepada seseorang atas perbuatan orang lain (*the legal responsibility of one person for the wrongful acts of another*). (Annisa Setyaningsih, 2018) Dalam KUHPerdata, ditunjuk 7 (tujuh) golongan yang dapat dikenai doktrin ini, diantaranya: (Lana Aulia Afiftania, et al)

- 1) Orang tua atau wali menurut hukum yang bertanggung gugat atas perbuatan anak-anak yang berada di bawah tanggungan atau perwaliannya, sebagaimana diatur Pasal 1367 Ayat (2) KUHPerdata.
- 2) Guru sekolah yang bertanggung gugat atas perbuatan murid-murid, diatur Pasal 1367 Ayat (4) KUHPerdata.
- 3) Kepala-kepala tukang yang memiliki tanggung gugat atas perbuatan tukang-tukang di bawah pengawasannya dalam Pasal 1367 Ayat (4) KUHPerdata.
- 4) Pemilik binatang yang bertanggung gugat menurut hukum atas perbuatan piaraannya sebagaimana diatur Pasal 1368 KUHPerdata.
- 5) Pemakai binatang yang bertanggung gugat atas akibat perbuatan binatang yang dipakainya itu diatur Pasal 1368 KUHPerdata.
- 6) Pemilik gedung yang bertanggung gugat atas robohnya bangunan karena kelalaianya dalam masa pemeliharaan atau karena adanya cacat dalam membangun dan tatanannya sebagaimana Pasal 1369 KUH Perdata.
- 7) Majikan yang memiliki tanggung gugat atas tindakan yang dilakukan oleh pekerjanya, diatur Pasal 1367 Ayat (3) KUH Perdata.

Apabila menelaah pasal Pasal 1367 Ayat (3) KUH Perdata, maka ada 3 (tiga) unsur utama yang menjadi syarat penggunaan pasal ini, yang pertama adalah adanya perbuatan melawan

hukum. Dalam pasal ini, perbuatan melawan hukum memang tidak perlu dilakukan langsung oleh majikan, melainkan perbuatan tersebut yang dilakukan oleh bawahannya. Pemalsuan AJB yang dilakukan pegawai PPAT telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Kemudian syarat kedua yaitu adanya hubungan majikan-bawahan sebagai syarat dalam menerapkan prinsip *Vicarious liability*, hubungan antara PPAT dengan pegawainya dipandang sebagai majikan-bawahan dibuktikan dengan adanya perjanjian kerja yang mengisyaratkan hubungan sub ordinasi (atasan/bawahan), ditandai dengan adanya perintah atau instruksi dari PPAT kepada pegawainya mengenai pekerjaan yang harus dilakukan. (Siti Hajati Hoesin) Syarat ketiga adalah kerugian yang timbul saat pelaksanaan tugas yang diberikan, hubungan kausalitas antara kesalahan dengan tindakan bawahan sangat penting. Majikan dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan prinsip *Vicarious liability* karena lekatnya hubungan perbuatan melawan hukum dengan perintah/tugas yang dikerjakan. Kesalahan harus terjadi dalam pelaksanaan perintah/tugas atau setidak-tidaknya terdapat hubungan antara perbuatan melawan hukum dengan pekerjaan yang harus diselesaikan. Hal-hal tersebut merupakan pembatasan umum jangkauan majikan yang dapat dimintai pertanggungjawaban, artinya harus ada persesuaian kehendak antara majikan dengan bawahannya itu. (M.A. Moegni Djojodirdjo, 1982) Doktrin *Vicarious liability* harus diperhatikan dalam penerapannya mengenai seberapa besar peran majikan dalam terjadinya perbuatan yang dinilai sebagai melawan hukum yang dilakukan oleh bawahannya sehingga majikan itu dapat dinilai ikut bertanggung gugat menurut hukum. (Anita Mihardja, et al)

Dalam perkara *aqua*, PPAT tidak mengetahui adanya permohonan pembuatan AJB atas nama para pihak yang tersebut dalam akta, sehingga PPAT juga tidak pernah memerintahkan pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 65/2017 atas nama Ria Mariam. Hal ini dikarenakan permohonan pembuatan AJB dan transaksi pembayaran biaya pengurusannya dilakukan di luar Kantor PPAT, begitu pula dengan penandatanganan AJB dilakukan di luar kantor tanpa kehadiran PPAT. PPAT juga baru mengetahui mengenai adanya perbuatan tersebut setelah para pihak datang pada Kantor PPAT untuk menagih sertifikat tanah yang tidak kunjung diserahkan. Atas hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa PPAT tidak memenuhi syarat ketiga yang menjadi syarat utama penerapan doktrin *Vicarious liability* yang terdapat dalam Pasal 1367 KUH Perdata. Perbuatan pemalsuan tanda tangan Akta Jual Beli yang dilakukan pegawai PPAT hanya memenuhi syarat pertama yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata sehingga membebankan tanggung jawab pribadi pada pegawai PPAT, sementara syarat kedua hanya dapat berarti dalam pasal ini jika syarat ketiga terpenuhi.

Di lain sisi pertanggung jawaban administratif turut mengatur mengenai pertanggung jawaban PPAT dalam kondisi AJB cacat formil. Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa penyelewengan dari syarat formil dan materil dianggap sebagai pelanggaran berat dengan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak terhormat oleh Kepala BPN. (Sri Lili Azis, 2024) Pasal 62 PP No 24 Tahun 1997 dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT juga mengatur sanksi administratif terhadap pelanggaran ketentuan formil Akta PPAT. Penerapannya perlu meninjau adanya unsur kesengajaan, kealpaan, dan/atau kelalaian pada diri PPAT pada saat pembuatan AJB, dan perlu ada pemeriksaan terlebih dahulu. Kelalaian dalam konteks ini dapat diartikan sebagai tindakan atau sikap tidak hati-hati, tidak cermat, atau tidak sesuai prosedur dan persyaratan formil yang diatur peraturan perundang-undangan dalam pembuatan akta tanah. (Yuni Aditya Adhani, 2022) PPAT dapat dikatakan lalai apabila dalam pelaksanaan jabatannya tidak memperhatikan ketentuan sebagaimana PP Peraturan Jabatan PPAT seperti di antaranya:

- 1) Tidak memeriksa atau memastikan keabsahan dokumen dan identitas para pihak sebelum pembuatan akta;

- 2) Tidak membacakan dan menjelaskan isi akta di hadapan para pihak juga saksi, sebagaimana dipersyaratkan untuk akta otentik; (Baby Lelyvia Fitri, Fitra Deni, 2022)
- 3) Tidak hadir secara langsung saat penandatanganan akta atau membiarkan proses penandatanganan dilakukan tanpa pengawasan atau kehadirannya;
- 4) Tidak memenuhi syarat formil atau materiil yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan; (I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016)

Selain hal-hal yang disebutkan di atas, PPAT juga dapat dikatakan lalai apabila tidak melakukan pengawasan terhadap pegawai kantornya yang terlibat dalam proses administrasi akta. (Yuni Aditya Adhani) Pengawasan PPAT ditandai dengan melakukan koordinasi dan verifikasi pada pegawai terhadap akta yang dibuat, pengawasan terhadap blangko resmi, kehadiran dan pengawasan pada saat penandatanganan akta, dan pengawasan terhadap SOP Kantor PPAT. (Redy Farhan Fahreza, et al, 2024) Untuk itu, dalam kasus ini dapat ditelaah bahwa pengawasan PPAT terbatas karena pegawai melakukan perbuatan melawan hukum diluar kantor PPAT, sehingga tidak dapat dilakukan pengawasan terhadap proses administrasi akta yang dilakukan pegawainya. Atas tidak terpenuhinya unsur kelalaian dalam pelanggaran administratif, maka PPAT tidak bertanggung jawab pula secara administratif terhadap pemalsuan tanda tangan yang dilakukan pegawainya pada kasus tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwasanya PPAT dalam perkara *a quo* tidak dapat dimintai pertanggungjawaban perdata maupun pidana atas perbuatan melawan hukum yang justur terbukti dilakukan oleh pegawainya. Hal ini dikarenakan perbuatan pemalsuan tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan putusan pengadilan dan konsep Pasal 1365 KUH Perdata, namun syarat penerapan doktrin *Vicarious Liability* merujuk Pasal 1367 ayat (3) KUH Perdata tidak dapat diterapkan. Secara khusus, unsur ketiga yang merupakan unsur utama dalam Pasal 1367 ayat (3) KUH Perdata adalah adanya hubungan yang erat antara perbuatan melawan hukum dengan pelaksanaan tugas pegawai dengan sepengetahuan atau sama-sama dikehendaki oleh majikan. Berdasarkan fakta hukum, tindakan pemalsuan dilakukan oleh pegawai PPAT di luar pengetahuan, persetujuan, dan pekerjaan yang diperintahkan oleh PPAT. Dengan demikian, tidak terdapat hubungan kausal antara tugas yang diberikan oleh PPAT dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pegawainya. Pertanggung jawaban pidana juga tidak dapat dibebankan pada PPAT karena tidak terpenuhinya unsur kesalahan pada diri PPAT, yang menjadi syarat utama dalam pertanggungjawaban pidana. PPAT tidak memiliki pengetahuan maupun keterlibatan dalam proses pembuatan akta yang dilakukan secara sepahak oleh pegawai tanpa sepengetahuannya. Terakhir, PPAT juga tidak dapat dibebankan pertanggungjawaban administratif karena tidak terpenuhinya unsur kelalaian pada PPAT terhadap pembuatan AJB yang cacat formil tersebut.

#### **Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Dinyatakan Palsu oleh Putusan Pidana**

Pada prinsipnya, perjanjian dianggap sah menurut hukum jika telah terpenuhi 4 (empat) syarat: kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan causa yang halal, dimana hal ini diatur Pasal 1320 KUH Perdata. Ketentuan ini diberlakukan pada seluruh perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah seperti yang terdapat pada kasus *a quo*. Dalam kasus tersebut diketahui bahwa ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tidak dilanggar karena semua syarat sah perjanjian telah dipenuhi oleh para pihak. Permasalahan muncul pada bagian pembuatan AJB yang tidak sesuai dengan ketentuan formil yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Hal tersebut dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis dengan Nomor: 309/Pid.B/2017/PN.Cms yang menyatakan AJB yang memuat tanda tangan palsu. Putusan tersebut adalah putusan yang telah *inkracht* tanpa adanya upaya hukum sehingga amar putusan yang menyatakan bahwa terdakwa melakukan pemalsuan tanda tangan telah berkekuatan hukum tetap.

Pasal 1869 KUHPerdata menetapkan bahwa sebuah akta yang tidak dapat dianggap sebagai akta otentik, baik karena pejabat publik yang menyusunnya tidak memiliki wewenang atau tidak kompeten, maupun karena adanya kekurangan dalam bentuk formalnya, tetapi memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan, selama oleh pihak-pihak yang terlibat akta tersebut ditandatangani. (M. Holidi, 2018) Pasal ini memuat ketentuan bahwa akta otentik yang tidak memenuhi syarat dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika memenuhi hal-hal berikut:

1. Pejabat umum di dalam menyusun akta tersebut, ternyata tidak memiliki wewenang untuk membuatnya.
2. Pejabat umum yang menyusun akta tersebut tidak cakap (tidak mampu) untuk membuatnya.
3. Cacat dalam bentuknya.

Selama isi dari akta yang disusun para pihak benar, serta tidak melanggar Pasal 1320 KUHPerdata dan akta tersebut telah pula ditandatangani oleh para pihak, maka akta tersebut tetap sah. Berdasarkan putusan dalam perkara *aquo*, oleh karena terdapat pernyataan batal terhadap AJB, maka akta tersebut mengalami degradasi status dan menjadi akta di bawah tangan karena terbukti mengandung pemalsuan tanda tangan PPAT dan tidak dibuat oleh PPAT yang berwenang. Hal ini menjadikan akta tersebut cacat secara formil.

Dalam konteksnya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai 3 (tiga) jenis kekuatan pembuktian yakni:

- 1) Pembuktian lahiriah mengacu pada kekuatan pembuktian berdasarkan tampilan fisik suatu akta. Selama secara lahiriah akta tersebut tampak sah dan sesuai dengan bentuk akta yang diakui, maka ia akan diterima dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;
- 2) Pembuktian formal menekankan pada keabsahan pernyataan yang ditandatangani dalam akta. Pihak yang melakukan tanda tangan dianggap telah menyatakan bahwa isi akta adalah benar sebagaimana yang telah pihak-pihak tersebut nyatakan;
- 3) Pembuktian materil berkaitan dengan kebenaran substansial dari isi akta. Ini berarti bahwa peristiwa hukum yang tercantum dalam akta tersebut benar-benar terjadi, sehingga memberikan sebuah kepastian hukum terhadap isi atau substansi akta itu sendiri;

Oleh karena itu, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang bersifat “sempurna” dan “mengikat”. Konsekuensinya, beban pembuktian berada pada pihak yang membantah kebenaran isi akta tersebut. Sebaliknya, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian secara formal, yakni sebatas pengakuan terhadap tanda tangan para pihak, yang menunjukkan bahwa isi pernyataan dalam akta tersebut dianggap benar oleh yang menandatangannya. (Richard Cisanto Palit) Apabila terdapat pihak yang menyangkal keaslian tanda tangan yang ada dalam akta tersebut, maka pihak yang mengajukan akta tersebut wajib membuktikan keasliannya melalui alat bukti tambahan. Hal ini sesuai dengan prinsip *actori incumbit probatio*.

Selama isi akta yang dibuat para pihak benar dan hal-hal yang diperjanjikan dalam AJB tersebut tidak melanggar Pasal 1320 KUHPerdata, dan akta tersebut ditandatangani para pihak, kedudukan akta tersebut mengalami degradasi menjadi akta di bawah tangan karena putusan pengadilan menyatakan bahwa akta tersebut mengandung pemalsuan tanda tangan PPAT, dan dibuat bukan oleh PPAT, melainkan oleh pegawainya sehingga akta tersebut cacat formil. Oleh karena itu, jika suatu perjanjian jual beli dibuat secara di bawah tangan akan berakibat pula pada fungsinya sebagai alat bukti.

Kekuatan pembuktian akta dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu: (Habib Adjie , 2011)

- 1) Pembuktian lahiriah, yaitu pembuktian yang jika dilihat dari suatu akta secara fisik atau dari luar, bahwa suatu surat yang terlihat seperti akta, akan diterima/dianggap seperti akta dan diperlakukan sebagai akta pada umumnya, sepanjang tidak terbukti kebalikannya;
- 2) Pembuktian formal adalah kekuatan pembuktian yang bergantung pada keabsahan pernyataan yang telah ditandatangani dalam akta, di mana pihak yang menandatangani menyatakan bahwa isi akta tersebut benar sebagaimana yang ia terangkan;
- 3) Pembuktian materil adalah kekuatan pembuktian yang didasarkan pada kebenaran isi pernyataan yang dikehendaki dan ditandatangani dalam akta, yaitu bahwa peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya benar-benar terjadi, sehingga memberikan kepastian terhadap isi atau substansi akta tersebut.

Akta otentik memiliki ketiga jenis kekuatan pembuktian tersebut sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang “sempurna” dan “mengikat”. Oleh karena itu beban pembuktianya terletak pada siapa pun yang menyanggah kebenarannya. Sedangkan akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian formal, artinya tanda tangan di dalam akta tersebut diakui maka pernyataan dalam akta tersebut dibenarkan. (Richard Cisanto Palit) Dalam hal ini, apabila terdapat pihak yang menyangkal keaslian tanda tangan tersebut, maka pihak yang mengajukan akta tersebut harus menunjukkan bahwa tanda tangan dalam akta tersebut benar adanya, melalui pembuktian tambahan dengan alat bukti lain, demikian yang dimaksud Pasal 1875 KUH Perdata.

Maknanya, selama para pihak mengakui kebenaran tanda tangannya, maka akta di bawah tangan itu bagi pihak-pihak yang menandatanganinya termasuk ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari perbuatan hukum tersebut, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formal dari suatu akta otentik. Meskipun begitu, sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, AJB yang merupakan bukti peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan pada kantor pertanahan jika dibuktikan melalui akta otentik yang dibuat PPAT. Hal ini juga sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 yang mengatur bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan Hukum Agraria Indonesia secara tegas mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT dan didaftarkan secara resmi pada kantor pertanahan setempat. Ketentuan tersebut diperjelas PP No. 24 Tahun 1997, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan dan peralihan hak atas tanah.

AJB yang dinyatakan palsu berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka kehilangan statusnya sebagai akta otentik dan secara hukum hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan. Konsekuensinya, perjanjian jual beli tanah yang didasarkan pada akta tersebut tidak memenuhi syarat formal sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, untuk dilakukannya proses peralihan hak atas. Dengan tidak dipenuhinya syarat formal tersebut, maka perjanjian tersebut kehilangan kekuatan hukum yang mengikat dan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran mengenai peralihan hak atas tanah. Lebih lanjut perjanjian jual beli tersebut tidak dicatat atau didaftarkan pada kantor pertanahan, maka hak kepemilikan atas tanah secara administratif tetap tercatat dan tidak berubah, yaitu atas nama penjual. Hal ini tentu saja menimbulkan resiko besar bagi pembeli, karena secara hukum ia tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah, dan hal tersebut berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan di kemudian hari karena merugikan pembeli secara signifikan. (Bunga Aprilyani Prescillya)

Suatu perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan tetap dianggap sah secara hukum dan dapat diajukan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perdata, sepanjang memenuhi ketentuan pembuktian formal suatu akta. Dalam hal ini, syarat utamanya dengan tanda tangan yang tercantum dalam akta tersebut diakui kebenarannya oleh para pihak yang menandatanganinya, serta akta tersebut telah dibubuhinya bea meterai yang sesuai. Kendati sah sebagai bukti perdata, perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak dapat didaftarkan

pada Kantor Pertanahan menurut ketentuan hukum yang berlaku, karena diperlukannya AJB oleh pejabat yang berwenang (PPAT) untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan dalam suatu peralihan hak atas tanah, sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan. Dengan tidak dipenuhinya syarat formal tersebut, maka dalam catatan resmi administrasi pertanahan, status kepemilikan tanah tersebut tetap tercatat atas nama penjual.

Berhubung putusan pengadilan tersebut merupakan sebuah putusan dalam lingkup pidana, putusan tersebut membuktikan perbuatan pemalsuan tanda tangan akta yang dilakukan pegawai kantor PPAT, maka tidak terdapat amar putusan yang menyatakan pembatalan akta. AJB yang telah dinyatakan tandatangannya palsu oleh putusan pidana, menyebabkan akta tersebut menurut hukum adalah batal secara prosedural sehingga dapat dibatalkan. Pada praktiknya, pembatalan Akta PPAT dapat dilakukan sebelum tahap pendaftaran di kantor pertanahan ataupun Akta PPAT yang tengah berlangsung pendaftarannya di kantor pertanahan setempat. Pembatalan Akta PPAT tersebut dapat dilakukan melalui perjanjian bersama yang disahkan dalam sebuah akta notaris. Penyebab dari kejadian tersebut terletak pada kegiatan yang disusun dalam akta PPAT, yang termasuk dalam kategori perbuatan perdata antara para pihak yang terlibat.

Jika pembatalan terjadi saat proses registrasi masih berlangsung di kantor pertanahan, sesuai dengan peraturan yang dijelaskan dalam Pasal 45 PP No 24 Tahun 1997, maka langkah pembatalan harus dikukuhkan melalui putusan pengadilan yang diberikan atas adanya gugatan perdata. (Habib Adjie, 2014) Kasus *aquo*, akta tersebut belum didaftarkan pada kantor pertanahan, sehingga proses pembatalan akta tidak ditempuh melalui mekanisme gugatan perdata di pengadilan, namun kesepakatan bersama antara para pihak untuk membuat ulang perjanjian jual beli dalam bentuk AJB yang sah dan dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga proses pendaftaran tanah dapat dilakukan, sehingga pembeli dan penjual dapat sama-sama memeroleh haknya.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut: Dalam pemalsuan tanda tangan AJB yang dilakukan pegawai tanpa sepenuhnya dan persetujuan PPAT, maka PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban perdata maupun pidana berdasarkan penerapan doktrin *Vicarious Liability*. Berdasarkan fakta hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Ciamis, pemalsuan dilakukan secara pribadi-individual oleh pegawai PPAT, dengan demikian tidak terdapat hubungan kausal antara PPAT dengan perbuatan melawan hukum yang terbukti dilakukan oleh pegawainya. Akibat hukum AJB yang dinyatakan palsu oleh putusan pengadilan sebagaimana perkara *aquo*, maka AJB tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Oleh karena akta tersebut menjadi akta di bawah tangan, maka menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat didaftarkan sebagai bukti peralihan hak.

## REFERENSI

- Adistia, Meisyah. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli". *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 3, 2024.
- Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Adjie, Habib. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Akbar, Reynaldi Febrian. "Pertanggungjawaban Perusahaan Terhadap Pekerja/Buruh Yang Melakukan Kelalaian Kerja". *Lex Positivis*, Vol. 2, No. 8.
- Aprilyani Prescillya, Bunga. "Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

- Tanah". Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat, Vol. 2, No. 2.
- Aulia Afiftania, Lana. Dian Purnama Anugerah, Penerapan Prinsip Vicarious Liability dalam Pertanggungjawaban Perseroan Terbatas, Jurnal Notaire, Vol. 5, No. 3.
- Baby Lelyvia Fitri, Fitra Deni, Akibat Hukum Akta Jual Beli PPAT yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Pihak, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Vol. 1, No. 2, 2022
- Cisanto Palit, Richard. Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan, Lex Privatum, Vol. 3, No. 2.
- Djojodirdjo, M.A. Moegni. Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Hoesin, Siti Hajati. "Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pemberi Kerja Dalam Hal Terjadi Perbuatan Melawan Hukum". Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 49, No. 3, 2019.
- Huda, Chairul. Dari Tindak Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggung jawab Pidana Tanpa Kesalahan, Cetakan kedua. Jakarta: Kencana, 2006.
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, Jurnal IUS, Vol. IV, No. 1, 2016
- Indonesia, Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (R.I.B.)
- Indonesia, Kitab UU Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek),
- Indonesia, Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN. 1997 No. 59, LL Setkab: 36
- Indonesia, Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas
- Indonesia, UU (UU) No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043.
- Indonesia. Kitab UU Hukum Pidana, UU No. 1 Tahun 2023 LN. No.1 Tahun 2023, TLN No.6842
- Isnaini Wahyu Utomo, Hatta. Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Prenada Media, 2020.
- Kurniawan, Asep & Gunarto. "Analisis Yuridis Standar Prosedur Pelayanan Operasional (SPOP) Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Klausul Proteksi Diri Notaris Berlandaskan Pasal 15 Ayat (1) UU No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris". Jurnal Akta, Vol. 4, No. 1, Universitas Islam Sultan Agung, 2021.
- Lantika Maharani, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Peralihan Hak atas Tanah yang Terlambat Didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2023
- M. Holidi. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Proses Peradilan Perdata di Pengadilan Negeri Yogyakarta. Tesis. Universitas Islam Indonesia, 2018
- Mihardja, Anita, dan Cynthia Kurniawan. "Vicarious Liability: Perspektif Masa Kini". Jurnal Education and Development, Vol. 8, No. 1.
- Moegni Djojodirdjo, M.A. Perbuatan Melawan Hukum, Pradnya Paramita, 1982
- Palit, Richard Cisanto. "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan". Lex Privatum, Vol. 3, No. 2.
- Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN.2016/NO.120, TLN NO.5893.
- Redy Farhan Fahreza, Hasim Purba, Sutiarnoto, Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Menggunakan Blangko Kosong (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/Pdt/2017), Jurnal Ilmiah Penelitian, Vol. 5, No. 1, 2024
- Saleh, K. Wintjik. Hak Anda Atas Tanah. Jakarta: Chlmia Indonesia, 1977.
- Saleh, Roeslan. Pikiran-Pikiran Tentang Pertanggung Jawaban Pidana, Cetakan Pertama. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.

- Setyaningsih, Annisa. Tanggung Jawab Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pegawainya yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/Pid.B/2018/PN.Mtr), Jurnal Indonesian Notary: Vol. 2, No. 2
- Siahan, M.P. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sri Lili Azis, Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, S2 Thesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2024
- Syamila, Najma, dkk. "Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang No 172/PDT.G/2018/PN.TJK)". Jurnal Kewarganegaraan, Vol. 8, No. 1, 2024.
- Tarigan, Regina Yaninta, Alvi Syahrin, Hasim Purba, dan Tony. "Analisis Yuridis Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat yang Dikerjakan Pegawai Notaris (Studi Putusan PN Karanganyar No.36/Pid.B/2021/PN.Krg)". Jurnal Normatif, Vol. 3, No. 1, Fakultas Hukum Universitas Al Azhar, 2023.,
- Widodo, Muhammadi Arief. "Pertanggung jawaban Perdata Notaris Akibat Penyalahgunaan Kerahasiaan Minuta Akta Oleh Pekerjanya". Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2015.
- Widyana, I Made. Asas-Asas Hukum Pidana. Jakarta: Fikahati Aneska, 2010.
- Wijaya, Teguh. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Terhadap Hukum Ketenagakerjaan". Jurnal Education and Development, Edisi No. 4 Vol. 7, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, 2019.
- Yuni Aditya Adhani, Pertanggungan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Dalam Hal Pembuatan Akta Jual Beli yang Sertifikat Asli Hak Atas Tanahnya Tidak Diserahkan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 361 PK/Pdt/2017), Journal Law of Deli Sumatera, Vol. 2, No. 1, 2022