

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH
ATAS PEMALSUAN AKTA JUAL BELI NOMOR
281/SDJ/IV/2013 OLEH KEPALA DESA WANAKERTA
KABUPATEN TANGERANG**

Oleh :

FAISAL HARTONO, F.X. ARSIN LUKMAN

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

faisalhartono112@gmail.com

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah merupakan hak asasi yang diberikan oleh hukum kepada masyarakat. Perlindungan hukum pemilik tanah seringkali menimbulkan permasalahan, salah satunya pemalsuan akta otentik yang dilakukan oleh kepala desa selaku PPAT Sementara, yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik tanah atas pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 oleh kepala desa Wanakerta Kabupaten Tangerang menurut hukum positif di Indonesia dan bagaimana keabsahan akta PPAT Sementara dan akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 yang dibuat oleh kepala desa Wanakerta Kabupaten Tangerang yang mengandung unsur pemalsuan. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif, adapun sifat penelitian ini Deskriptif. Hasil dari penelitian tesis ini menunjukkan bahwa Tumpang Sugian selaku kepala desa atau PPAT Sementara melanggar ketentuan KUH Pidana Pasal 263, 264, 266 *Jo* KUH Perdata Pasal 1365, yang mengakibatkan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Kesimpulan pada kasus ini dalam hal perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang mengandung unsur pemalsuan harus mempunyai tiga nilai dasar yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

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

ABSTRACT

Legal protection for land owners is a human right given by law to the community. Legal protection of land owners often creates problems, one of which is the forgery of authentic deeds carried out by the village head as the Temporary PPAT, which is regulated in the Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2006. The problem in this research is how to protect the law against land owners for falsification of deeds. Sale and Purchase Number 281/SDJ/IV/2013 by the village head of Wanakerta Tangerang Regency according to positive law in Indonesia and how is the validity of the Temporary PPAT deed and the legal consequences of the Sale and Purchase Deed Number 281/SDJ/IV/2013 made by the village head of Wanakerta Tangerang Regency which contains elements of counterfeiting. In this study using normative research methods, while the nature of this research is descriptive. The results of this thesis research show that Tumpang Sugian as the village head or Temporary PPAT violates the provisions of the Criminal Code Articles 263, 264, 266 in conjunction with the Civil Code Article 1365, which results in the Sale and Purchase Deed Number 281/SDJ/IV/2013 null and void and can be canceled. The conclusion in this case in terms of legal protection of land owners containing elements of forgery must have three basic values, namely justice, expediency and legal certainty.

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

A. PENDAHULUAN

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

kepentingannya tersebut.¹

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

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

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

Sebutan tanah dalam pengertian sehari-hari dapat dipakai dalam

¹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003), hlm 121.

² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm 54.

³ Iman Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, (Jogjakarta: Gajah Mada Universitas Press, 1994), hlm 15.

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

berbagai arti sehingga dalam pernggunaannya perlu diberikan batasan pengertian. Tanah memiliki tiga pengertian, pertama yaitu tanah sebagai media tumbuh tanaman, kedua adalah tanah sebagai benda alami tiga dimensi di permukaan bumi yang terbentuk dari interaksi antara bahan induk, iklim, organisme, topografi dalam kurun waktu tertentu, ketiga bahwa tanah sebagai ruangan atau tempat dipermukaan bumi yang dipergunakan oleh manusia untuk melakukan segala macam aktivitasnya.⁵

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

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

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

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

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

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

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

Istilah wewenang disama artikan dengan istilah kemampuan atau *bevoedgeid* dalam ranah hukum perdata. Istilah *bevoedgeid* digunakan dalam

⁷ *Ibid.*

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

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

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

⁸ *Ibid.*

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

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

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

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

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

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yaitu pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

¹³ *Ibid.*

Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara, keberadaannya didasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan dan/atau Kelurahan karena jabatannya dimana yang bersangkutan berkedudukan sebagai kepala wilayah sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah. Dalam hal penerapannya pembuatan akta otentik yang dapat dilakukan oleh PPAT Sementara sebelum Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 berlaku, PPAT dan PPAT Sementara harus menggunakan blanko produk BPN, yang dimana setelah Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 berlaku maka PPAT dan PPAT Sementara harus menggunakan blanko dalam hal pembuatan akta otentik dengan produknya sendiri.¹⁴

Jual beli tanah yang belum bersertipikat sangat berkaitan erat dengan surat keterangan dari Kepala Desa, Kepala Desa adalah pejabat pemerintah desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga desanya dan melaksanakan tugas dari pemerintah dan pemerintah daerah sebagaimana Pasal satu point empat dari ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2015 Tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Kepala Desa.

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

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

itu diperlukanlah suatu perlindungan hukum terhadap para pihak yang mengalami kerugian akibat dari perbuatan pejabat umum atas pelanggarannya tersebut.

Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁵ Hak dasar merupakan hak pokok yang melekat pada manusia sejak lahir merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa dihormati, dijunjung tinggi, dan dilindungi oleh negara, hukum, pemerintah, dan untuk setiap orang.

Legalitas dan legisme adalah dua gagasan yang mengklaim dapat memberikan kepastian hukum,¹⁶ dan Negara sebagai organisasi yang memiliki karakter lembaga masyarakat umum, sehingga kepadanya diberikan wewenang atau kekuasaan untuk mengatur, mengurus, memelihara dan mengawasi pemanfaatan seluruh potensi sumber daya yang ada dalam wilayahnya secara intensif, namun tidak sebagai pemilik, karena pemiliknya adalah Bangsa Indonesia sebagaimana diuraikan di atas maka dasar normatif pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan bahwa wewenang hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yaitu:

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-

¹⁵ Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, (Jakarta: Jurnal Masalah Hukum, 1993), hlm 52.

¹⁶ Fernando M Manulang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm 3.

orang, dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Orang yang melakukan perbuatan pidana akan dipidana apabila mempunyai kesalahan yang dipertanggungjawabkan kepadanya maka terdakwa haruslah melakukan perbuatan pidana tanpa ada alasan pembeda untuk tidak bersifat melawan hukum, mampu bertanggung jawab dengan sengaja dan tidak ada alasan pemaaf.¹⁷ Orang tidak mungkin dipertanggungjawabkan dalam hukum pidana dan dijatuhi pidana kalau tidak melakukan perbuatan pidana, meski melakukan perbuatan pidana belum tentu dipidana.

Surat palsu adalah sebuah surat yang dihasilkan oleh perbuatan membuat surat palsu sementara surat yang dipalsukan adalah surat yang dihasilkan oleh perbuatan memalsu yang isi surat berbentangan dengan kebenaran.¹⁸ Pemalsuan diatur dalam Kitab Hukum Pidana pada Pasal 263 ayat (2) yang berbunyi bahwa diancam pidana siapa yang sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah asli jika pemakaian surat palsu tersebut menimbulkan kerugian, kemudian pada Pasal 264 KUHPidana merumuskan bahwa pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun terhadap:

1. Akta-akta autentik;
2. Surat hutang atau sertipikat hutang dari suatu negara atau suatu Lembaga umum;
3. Surat sero atau hutang atau sertipikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, Yayasan, perseroan atau maskapai;

¹⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm 1.

¹⁸ Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 160.

4. Talon, tanda bukti deviden atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam dua dan tiga atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukan untuk diedarkan.

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

Tumpang Sugian menjual tanah tanpa dilengkapi surat yang sah kepada pembeli PT. Delta Mega Persada (DMP) dan PT DMP merasa dirugikan senilai Rp. 400.000.000., (empat ratus juta rupiah).¹⁹ Sebagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017 pemalsuan terkait perbuatan transaksi penjualan tanah ada surat palsu berupa Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013, tercantum nama Mae bin Jasrip selaku penjual dengan Tumpang Sugian selaku pembeli tanah seluas 784 M2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) sehingga PT. Delta Mega Persada menyerahkan sejumlah uang sebesar total Rp. 313.600.000.,(tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian tanah.

¹⁹ Diakses dari <https://www.tangerangnet.com/2015/08/setelah-4-kali-sidang-ditunda-mantan.html>, di akses pada tanggal 01 Mei 2021, Pukul 14.20.

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

Penulis menelusuri secara kepustakaan internet menemukan berita untuk bakal calon kepala desa serentak Tahun 2021 dan bakal calon kepala desa Penanggung jawab dan untuk Desa Wanakerta calon Kepala Desa adalah Saepul Abdul Rohman, Mohamad Solihin, Saepudin, Suryana, Warsito, Amdai Solihin terakhir, Tumpang Sugian.²⁰ Sehingga, permasalahan yang di angkat dalam penulisan ini ialah:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Oleh Kepala Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang Menurut Hukum Positif di Indonesia?
2. Bagaimana Keabsahan Akta PPATS dan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 yang dibuat Oleh Kepala Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang yang mengandung unsur pemalsuan?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian normatif dan sifat dari penelitian ini deskriptif analitik atau metode yang tujuannya untuk menggambarkan mengenai objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul.²¹ Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue*

²⁰ Diakses dari <https://penabanten.com/sattop-pp-kabupaten-tangerang/>, di akses pada tanggal 01 Mei 2021, Pukul 15.10.

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm 29.

approach) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan Undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau regulasi dengan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.²² Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*) digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya terhadap Akta Jual Beli yang di dipalsukan oleh kepala desa, adapun beberapa undang-undang yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Pidana *Jo*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Jo*, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sedangkan Pendekatan kasusnya (*case approach*) dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus ini dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun dinegara lain. Yang menjadi kajian pokok didalam pendekatan kasus adalah *Ratio Decidendi* atau *Reasoning*, yaitu pertimbangan Pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Secara praktis maupun akademis, pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji *Ratio Decidendi* atau *Reasoning* tersebut merupakan refrensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum. Perlu pula dikemukakan bahwa pendekatan kasus tidak sama dengan studi kasus (*Case Study*). Didalam pendekatan kasus (*Case Approach*),

²² Amiruddin, Zainal Asikin, *Op.Cit*, hlm 164.

beberapa kasus ditelaah untuk referensi bagi suatu isu hukum. Sedangkan studi kasus merupakan suatu studi dari beberapa aspek hukum.²³ Pendekatan kasus (*Case Approach*) didalam penelitian ini bertujuan untuk mempelajari keabsahan akta jual beli yang mengandung unsur pemalsuan oleh kepala desa khususnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor **1805/Pid.B/2016/PN.Tng.**, *Jo*, Pengadilan Tinggi Banten Nomor **50/PID/2017/PT BTN.**, dan Mahkamah Agung Nomor **978 K/PID/2017**.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Dokumen (*Library Research*) atau bahan pustaka. Teknik Penyajian Data yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara uraian-uraian yang akan di susun secara sistematis, uraian-uraian tersebut meliputi data yang relevan dengan penelitian sehingga memungkinkan diperolehnya suatu kesimpulan yang sesuai dengan penelitian. Teknik Analisis Data menggunakan metode kualitatif.

C. HASIL PENELITIAN

1. Kasus Posisi

Kasus Perbuatan melawan hukum Pemalsuan dalam perbuatan jual beli tanah yang dilakukan oleh Tumpang siagian Tahun 2013 dengan cara sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan berupa Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013 didalamnya Akta tersebut diketahui Mae bin Jasrip sebagai pihak penjual dan sebagai pihak pembeli adalah Tumpang Sugian selaku atas objek tanah seluas 784 M² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) atas tanah yang terletak di Kampung Nangka Desa/Kelurahan Wanakerta, Kecamatan Sindang Jaya, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

PT. Delta Mega Persada kemudian masuk sebagai pihak pembeli

²³ *Ibid*, hlm 165.

karena dipengaruhi adalah Tumpang Sugian untuk membeli tanahnya dan PT. Delta Mega Persada kemudian menyerahkan sejumlah uang sebesar total Rp. 313.600.000., (tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian tanah dengan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013.

Tahun 2014 Maemunah alias Mae binti Jasrip (alm) mendatangi PT. Delta Mega Persada menerangkan bahwa Maemunah alias Mae binti Jasrip tidak pernah menjual tanah miliknya kepada Terdakwa Tumpang Sugian dan juga tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013 sebagaimana kemudian diketahui Mae bin Jasrip dianggap selaku penjual atas tanah seluas 784 M² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) kepada Tumpang sugian.

PT. Delta Mega Persada melakukan pengecekan keabsahan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013 yang tercantum nama Mae bin Jasrip selaku penjual dengan Tumpang Sugian selaku pembeli dalam akta tersebut turut menjadi saksi H. Suryana seorang Kepala Desa Wanakerta namun kemudian dalam persidangan diketahui bahwa H. Suryana tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013 dan Akta Jual Beli tersebut pun tidak pernah teregister di Buku register PPATS Sindang Jaya.

Buku register PPATS di Kecamatan Sindang Jaya kemudian mencari register Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/II/2013 tanggal 25 Maret 2013 didapati tercantum nama Arjaya selaku pihak penjual dan Usnah selaku pihak pembeli bukannya para pihak Mae bin Jasrip selaku penjual dengan Tumpang Sugian selaku pembeli, setelah didapati data demikian pihak PT. Delta Mega Persada melaporkan perbuatan Terdakwa kepada pihak yang berwajib untuk diproses sebagai suatu perbuatan melawan hukum Pemalsuan dalam perbuatan jual beli tanah. Majelis hakim dalam Perkara Putusan Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat bahwa Bahwa

Dakwaan Ke-satu yakni Pasal 263 ayat (2) KUHP, yang unsur-unsur Barang siapa yaitu, Tumpang Sugian mengaku telah melakukan tindak pidana seperti dakwaan penuntut umum, pada saat Tumpang Sugian diperiksa dia tidak bias memberikan alasan atau pembelaan yang bisa menghilangkan tuntutan perbuatan pidananya. Maka unsur Pasal 263 mengenai barang siapa mengarah kepada Tumpang Sugian yang telah terbukti atas perbuatannya.

Lalu unsur selanjutnya dengan sengaja Tumpang Sugian menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, yang dapat mendatangkan sesuatu kerugian. Maka hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah setuju dengan dakwaan dan menyatakan Tumpang Sugian melanggar Pasal 263 ayat (2) KUHP. Dan memutus permasalahan ini menyatakan Terdakwa Tumpang Sugian tersebut, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakan dapat mendatangkan sesuatu kerugian“.

Lalu pengadilan Tinggi atas putusan pengadilan Negeri sebelumnya berpendapat bahwa dalam hal ini Pengadilan Tinggi berpendapat sama dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., dikarenakan perbuatan Tumpang Sugian yang memalsukan Akta Jual Beli Nomor 263/SDJ/IV/2013. Dan memutus Menguatkan putusan Pengadilan Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., tanggal 13 April 2017 yang dimohonkan banding tersebut.

Mahkamah Agung berpendapat Mahkamah Agung berpendapat bahwa Tumpang Sugian bersalah karena melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakan dapat mendatangkan

sesuatu kerugian dan memutus Putusan Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 978 K/PID/2017 yaitu menyatakan Tumpang Sugian bersalah dan menolak permohonan kasasi.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Oleh Kepala Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang Menurut Hukum Positif di Indonesia

Pasal 1313 Kitab undang-undang Hukum Perdata, menjelaskan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.²⁴

Perikatan yang dimaksud Pasal 1313 undang-undang Hukum Perdata yaitu adanya Hak dan Kewajiban yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁵

Ciri utama dari perjanjian adalah kesesuaian kehendak (*wilsovereenstemming*) dari pihak-pihak yang berbeda (*duorum vel plurium in idem placitum consensus*). Kesesuaian kehendak ini tidak berarti setiap pihak menerima kehendak yang sama. Walaupun hal ini memungkinkan, namun sebagai sebuah aturan, terhadap beberapa pihak yang menginginkan mendapatkan hal lain selain yang menjadi objek perjanjian. Pembeli menginginkan untuk menerima benda dengan membayar sejumlah harga tertentu, sedangkan penjual menyerahkan benda tersebut pada saat menerima pembayaran sesuai dengan harganya.²⁶ Kesesuaian kehendak tercermin pada kehendak kedua pihak yang ditunjukkan pada akibat hukum tertentu. Pada perjanjian obligatoir, Pihak

²⁴ Mgs Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1989), hlm 18.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Rachmad Setiawan, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, (Bandung: Yrama Widya, 2020), hlm 11.

kesatu wajib menunaikan prestasi, dan pihak kedua berhak atas prestasi yang ditunaikannya. Menurut pendapat Subekti, hubungan hukum perikatan dan perjanjian itu menciptakan perikatan. Dan menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perikatan yaitu Hak dan Kewajiban yang tercipta dari perjanjian ini.

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

Jual beli yaitu suatu kegiatan penukaran barang atau jasa dengan uang atas dasar kesepakatan pihak-pihak secara tertulis/lisan. Jual Beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata).²⁷ Jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam jual beli tanah yang dimana harus dibuat dalam suatu akta, akta jual beli adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT dan PPAT Sementara, yang dimana PPAT dapat membuat akta jual beli dengan wilayah kerja kota atau kabupaten berdasarkan kedudukan karena jabatannya, sedangkan PPAT Sementara camat dan/atau kepala desa dapat membuat akta jual beli di lingkungan kelurahan dan/atau kecamatan dalam kota atau kabupaten tersebut menurut kedudukan karena jabatannya.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo*, Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo*, Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, perjanjian dimaksud dalam kitab undang-undang hukum

²⁷ Aan Handriani, *Loc cit.*

perdata pasal 1313 jo perjanjian jual beli pasal 1457 tidak terpenuhi dikarenakan jual beli adalah adanya dua belah pihak yaitu penjual dan pembeli dimana pihak penjual menyerahkan dan pihak pembeli menerima atas barang yang di perjual belikannya tersebut tetapi Tumpang Sugian selaku Kepala Desa dalam hal jual beli ini tidak memenuhi unsur pasal yang telah dijelaskan sebelumnya. Tidak terciptanya proses jual beli, karena jual beli harus ada pihak penjual yang menyerahkan barang dan pihak pembeli yang menerima barang, tetapi dalam hal ini pihak penjual tidak pernah menyerahkan barang serta tidak pernah menjual objek sengketa kepada Tumpang Sugian.

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

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum atas sertipikat adalah merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang ditetapkan oleh pasal 19 UUPA. Memperoleh sertipikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.²⁸ Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:
 - a. Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak

²⁸ Boedi Harsono, *op cit*, hlm 473.

Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

- b. Kepastian subjek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
 - c. Kepastian objek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, Kelurahan/desa, Kecamatan, Kabupaten/Kota, dan Provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah Utara, Selatan, Timur, dan Barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Guna memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya (alat bukti hak), dan bersifat tidak mutlak.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. pendaftaran tanah juga bertujuan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk

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

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

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

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

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. Objek pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;

- 3) Tanah wakaf;
- 4) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 5) Hak Tanggungan;
- 6) Tanah Negara.

Dalam hal tersebut di atas pejabat yang berwenang membuat akta-akta pertanahan yaitu PPAT dan PPAT Sementara menurut ketentuan Pasal 3 ayat 2 yang membahas mengenai “PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja didalam wilayah kerja jabatannya”.²⁹

Perlindungan hukum adalah perlindungan mengenai hak-hak yang diberikan oleh hukum seperti perlindungan hak asasi manusia yang dirugikan. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.³⁰

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

²⁹ Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

³⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987), hlm 5-9.

1. Pertama dalam bentuk Perlindungan hukum preventif³¹

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

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

2. Kedua dalam bentuk Perlindungan hukum represif³²

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

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah betumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat mengenai konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia lahir diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip Negara hukum dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari Negara hukum.³³

Dalam setiap negara yang menganut negara hukum berlaku tiga prinsip dasar antara lain supermasi hukum, kesetaraan di hadapan hukum dan penegakan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum yang prinsip tersebut merupakan dasar berpijak dari penegakan hukum yang penting dalam negara hukum adalah perlindungan yang sama sebagai bagian dari persamaan dalam hukum, sebagai negara hukum, segala aspek kehidupan dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan harus berdasarkan atas hukum yang sesuai dengan sistem hukum nasional.³⁴

Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dan sebagai sarana

³³ *Ibid*, hlm 25.

³⁴ Tereza, Lilik, Udin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah* (E-Journal: Penelitian Hukum Legalitas, Volume 10, Nomor 2, Agustus 2016 - Januari 2017), hlm 117-138.

antisipasi dalam kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Secara doktrinal, tujuan hukum secara umum bertujuan untuk memberi keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.³⁵

Upaya Pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA yang menentukan: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.³⁶

Menurut Paulus Effendie Lotulung, kesalahan dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi (*faute personnelle atau personal fault*) dan kesalahan didalam menjalankan tugas (*faute de servive atau in service fault*). Terhadap kesalahan yang bersifat pribadi, maka seorang pejabat umum adalah sama seperti warga masyarakat biasa yang dapat diminta dan dituntut pertanggungjawabannya, sehingga dalam hal yang demikian kepadanya berlaku mekanisme perlindungan hukum yang sama bagi warga masyarakat biasa.³⁷

Hukum positif Indonesia menurut bentuknya terdiri dari hukum tertulis (peraturan perundangan) dan hukum tidak

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

tertulis (hukum adat). Sumber hukum positif Indonesia ada dua yaitu sumber hukum materil dan sumber hukum formil.

Sumber hukum materiil adalah kesadaran hukum masyarakat atau kesadaran hukum yang hidup dalam masyarakat yang dianggap seharusnya.³⁸

Adapun sumber hukum formil adalah tempat dimana kita dapat menemukan hukum, prosedur atau cara pembentukan Undang-undang. Yang termasuk sumber hukum formil adalah:³⁹

1. Undang-Undang;
2. Adat atau kebiasaan;
3. Jurisprudensi;
4. Traktat;
5. Doktrin hukum.

Dalam hal perlindungan hukum terhadap pemilik tanah menurut hukum positif di Indonesia yang termasuk sumber hukum formil yaitu undang-undang menurut Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, Undang-undang yang dimaksud yang dimaksud hukum formil dalam permasalahan ini yaitu Kitab undang-undang hukum pidana Pasal 263 ayat (2), yang unsur pertamanya “barangsiapa” yaitu, Tupang Sugian dan dalam unsur kedua yaitu “dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah

³⁸ Samidjo, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Bandung: C.V Armico, 1985), hlm 37.

³⁹ *Ibid*, hlm 38.

surat itu asli dan tidak dipalsukan, yang dapat mendatangkan sesuatu kerugian” kalau kita lihat dari Putusan Pengadilan Negeri Tangerang bahwa diterima oleh saksi Suwito bin Yasdi (staff bagian pertanahan PT. Delta Mega Persada). Selanjutnya PT. Delta Mega Persada melakukan pembayaran uang sejumlah Rp. 313.600.000., (tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) kepada Terdakwa dan dibuatkan kwitansinya tertanggal 27 Juli 2013. Pembayaran ini mengakibatkan kerugian PT. Delta Mega Persada yang ternyata pada bulan Desember tahun 2014 menurut keterangan saksi Maemunah alias Mae Binti Jasrip dia mendatangi PT Delta Mega Persada dan menerangkan bahwa saksi Maemunah Alias Mae binti Jasrip tidak pernah menjual tanah miliknya kepada terdakwa Tumpang Sugian dan juga tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013, tercantum nama Mae Bin Jasrip selaku Penjual dengan Tumpang Sugian selaku pembeli tanah seluas 784 M2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) atas tanah yang terletak di Kp. Nangka Desa/Kel. Wanakerta Kec. Sindang Jaya Kab. Tangerang, Propinsi Banten.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 264 ayat (1) angka (1) yaitu berisikan “Pemalsuan Surat dipidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun jika dilakukan terhadap akta-akta otentik”, Bahwa terdakwa Tumpang Sugian pada tanggal 27 Juli 2013 atau setidaknya pada waktu lain yang masih termasuk dalam bulan Juli tahun 2013 atau setidaknya masih dalam tahun 2013, bertempat di kantor PT. Delta Mega Persada di Alam Sutra Tangerang Selatan atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum

Pengadilan Negeri Tangerang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian, yaitu terdakwa telah menggunakan Surat Palsu berupa : Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013, tercantum nama Mae Bin Jasrip selaku Penjual dengan Tumpang Sugian selaku pembeli tanah seluas 784 M2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) sehingga PT. Delta Mega Persada menyerahkan sejumlah uang sebesar total Rp. 313.600.000., (tiga ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian tanah tersebut. Dilihat dari ketentuan Kitab undang-undang hukum perdata pasal 1868, akta otentik yaitu:

- 1) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Umum inilah yang dimaksud akta autentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa autentik adalah “akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum (*openbaar ambtenaar*) yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta itu dibuatnya”.⁴⁰ Contohnya akta-akta yang dibuat oleh seorang Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

⁴⁰ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *KUH Perdata*, (Jakarta: Penerbit Pradnya Paramita, 1996), hlm 475.

- 2) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat lain atau pegawai pegawai umum (*ambtenaren of personen*), bukan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*).⁴¹

Pejabat ini misalnya pejabat pencatat nikah di KUA atau pencatat nikah di Kantor Catatan Sipil, Panitera Pengadila, Jurusita, termasuk penyidik yang membuat BAP Penyidik, Hakim yang membuat putusan atau penetapan. Dalam hal ini Tumpang Sugian memalsukan akta otentik menurut ketentuan 1868 yang melanggar ketentuan 264 KUHPidana seakan-akan akta tersebut dapat dikatakan otentik, menurut ketentuan Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 “PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain”. Dalam kasus ini Tumpang Sugian dengan sengaja melanggar ketentuan Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tersebut diatas, yang mana Tumpang Sugian membuat Akta Jual Beli dengan menggunakan PPAT Sementara Camat yaitu Drs. H. Abdul Hidjah, Tumpang Sugian dengan sengaja membuat Akta Jual Beli palsu yang di pergunakan untuk kepentingan diri sendiri dengan menggunakan PPAT Sementara H. Abdul Hidjah, yang mana H. Abdul Hidjah tidak pernah merasa membuat Akta Jual Beli dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli, jadi dalam hal ini Tumpang Sugian memalsukan Akta Jual Beli dan

⁴¹ *Ibid.*

membuat Akta Jual Beli untuk diri sendiri dengan sengaja memakai PPAT Sementara H.Abdul Hidjah.

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

Hoffman yang menyatakan unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechmatige dad*) adalah harus ada yang melakukan perbuatan, bersifat melawan hukum, menimbulkan kerugian dan adanya kesalahan yang dapat dicegah.⁴² Menurut Pasal 1365 KUHPperdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:⁴³

a. Perbuatan Melawan Hukum⁴⁴

Pada kasus ini perbuatan melawan hukumnya yaitu Tumpang Sugian dengan sengaja membuat Akta PPATS

⁴² *Ibid*, hlm 205.

⁴³ LBH Pengayoman Universitas Katolik Parahyangan “*Apa Itu Perbuatan Melawan Hukum*”, Diakses dari <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/apakah-itu-perbuatan-melawan-hukum/>, diakses pada tanggal 06 Oktober 2021, Pukul 17.00.

⁴⁴ *Ibid*.

palsu serta memalsukan tandatangan Mae Bin Jasrip untuk mendapatkan keuntungan dan mengakibatkan kerugian oleh para pihak yang melanggar ketentuan Pasal 263 jo 264 jo 266 kita undang-undang hukum pidana.

b. Kesalahan⁴⁵

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

c. Kerugian⁴⁶

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

d. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban⁴⁷

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

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*

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

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan ataupun kelalaian);
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.⁴⁸

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

Selain dari pada penjelasan diatas, terdapat hukum positif secara formil yaitu undang-undang lain yang dapat mengatur permasalahan dalam Putusan Pengadilan Negeri

⁴⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 3.

Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN.Tng., *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN., *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 978 K/PID/2017, dalam permasalahan ini perjanjian jual beli yang dipalsukan oleh Tumpang Sugian tersebut seharusnya dapat dibatalkan dan batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur syarat sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

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

Demikian menurut Pasal 1320 KUHPperdata. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁴⁹

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadaaan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, sipenjual menginginkan sejumlah uang, sedangkan sipembeli menginginkan suatu barang dari penjual. Sepakat

⁴⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2002), hlm 17.

tersebut harus memenuhi unsur Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum.

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

- i. Orang-orang yang belum dewasa;
- ii. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- iii. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁵⁰

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

⁵⁰ *Ibid.*

untuk seratus rupiah dengan tidak memakai penjelasan lebih terang lagi, harus dianggap tidak cukup jelas.⁵¹

Akhirnya oleh Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa belanda *oorzaak*, bahasa latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dengan segera harus di hilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Bukan itu yang dimaksudkan oleh undang-undang dengan sebab yang halal itu. Berdasarkan Pasal 1320 *jo* 1337 KUHPerdara, klausa perjanjiannya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁵²

Dalam hal ini Tumpang Sugian melanggar unsur Kesepakatan yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara, bahwasannya kesepakatan itu tidak boleh ada unsur paksaan, penipuan, kekhilafan. Dalam hal ini unsur kesepakatan yang dilanggar menurut Pasal 1321 KUHPerdara, adalah Penipuan, yaitu Tumpang Sugian dengan sengaja membuat Akta Jual Beli palsu yang seolah-olah pemilik tanah yaitu Mae Bin Jasrip telah setuju menjual tanahnya kepada Tumpang Sugian, padahal didalam kasus tersebut Mae Bin Jasrip tidak pernah sama sekali melakukan perbuatan hukum tersebut. Oleh karena itu sudah sangat jelas bahwa Mae Bin Jasrip tidak pernah sepakat dalam hal jual beli tersebut sehingga dalam hal ini melanggar unsur subjektif dari syarat sahnya perjanjian dan

⁵¹ *Ibid*, hlm 19.

⁵² *Ibid*.

perjanjian tersebut seharusnya dapat dibatalkan. Selain daripada itu terdapat unsur lain yang dilanggar yaitu klausa yang halal, yaitu melanggar Undang-Undang Pasal 263 *jo* Pasal 264 dan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang sudah dijelaskan diatas. Dikarenakan perjanjian jual beli tersebut melanggar unsur klausa yang halal (unsur objektif) maka sudah dapat dipastikan perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

3. Keabsahan Akta PPATS dan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 yang dibuat Oleh Kepala Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang yang mengandung unsur pemalsuan

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

PPAT Sementara adalah Camat yang ditunjuk dan diangkat sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dibidang pertanahan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Penunjukan Camat selaku PPAT Sementara adalah untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan oleh Menteri sesuai dengan Pasal 14 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵³ Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan

⁵³ Ardisetyaning Cintia Primipara, Iwan Permadi, Istislam, *Loc Cit.*

faktor-faktor sebagai berikut:⁵⁴

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

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

Camat diangkat oleh Bupati/Walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/kota dari Pegawai Negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan Perundang- undangan.

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

Selain sebagai seorang kepala kecamatan, Camat juga berfungsi

⁵⁴ *Ibid*, hlm 3.

sebagai PPAT Sementara. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan Camat yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/Kota yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/Kota tersebut PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu.⁵⁵

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

⁵⁵ *Ibid*, hlm 4.

setelah menerima keputusan penunjukkan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lama 3 (tiga) bulan. Apabila Camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara tidak melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana waktu yang telah ditentukan di atas, maka keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan batal demi hukum.

Sebelum melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di hadapan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Kewajiban Sumpah ini diatur dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.⁵⁶

Sumpah Jabatan yang diucapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan, dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan para saksi. Sumpah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Tanah Sementara dibentuk dalam susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/janji diatur oleh Menteri.⁵⁷

Mengenai PPAT diterangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada Pasal 1 angka 24 menyebutkan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Melalui akta otentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam hubungan hukum pertanahan, serta

⁵⁶ *Ibid*, hlm 5.

⁵⁷ *Ibid*, hlm 6.

menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa-sengketa di bidang pertanahan. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian sengketa tersebut.⁵⁸

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

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

Sudikno Mertokusumo memberikan defenisi tiga pengertian pembuktian yaitu dalam arti logis, dalam arti konvensional dan dalam arti yuridis kemudian sudikno juga menjelaskan bahwa akta mempunyai fungsi⁵⁹:

1. Fungsi formil yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sepenuhnya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum, sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai nsyarat formil ialah pasal 1610 KUHPerdata tentang perjanjian pemborongan, Pasal 1767 KUHPerdata

⁵⁸ Widhi Handoko, *Op Cit*, hlm 266.

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm 203.

tentang perjanjian hutang piutang dengan bunga, dan pasal 1851 KUHPerdara tentang perdamaian, untuk itu semuanya digunakan adanya akta dibawah tangan sedangkan yang disyaratkan dengan akta otentik antara lain ialah pasal 1171 KUHPerdara tentang pemberianhipotik, pasal 1682 KUHPerdara tentang schenking, dan pasal 1945 KUHPerdara tentang melakukan sumpah oleh orang lain.

2. Fungsi alat bukti, bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi hanyalah agar digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Akta otentik mempunyai tiga fungsi, yaitu:

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

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

usia 65 tahun. Syarat-syarat untuk diangkat menjadi PPAT⁶⁰, yaitu:

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

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

1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 angka 4 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang

⁶⁰ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia (Berdasarkan P.P. No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah P.P. Nomor .37 Tahun 1998, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hlm 186.*

berlaku.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 1 angka 5 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 24 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 1 angka 1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak asasi tanah atau hak Milik atas susunan rumah susun.⁶¹

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

⁶¹ Widhi Handoko, *Op Cit*, hlm 163.

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

Kemudian ketentuan KUHP dalam Pasal 266 juga menyebutkan:

- 1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- 2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

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

- 1) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Umum inilah yang dimaksud akta autentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa akta autentik adalah “akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum (*openbaar ambtenaar*) yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta itu dibuatnya”.⁶² Contohnya akta-akta yang dibuat oleh seorang Notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 2) Akta autentik yang dibuat oleh pejabat lain atau pegawai pegawai umum (*ambtenaren of personen*), bukan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*).⁶³ Pejabat ini misalnya pejabat pencatat nikah di KUA atau pencatat nikah di Kantor Catatan Sipil, Panitera Pengadila, Jurusita, termasuk penyidik yang membuat BAP Penyidik, Hakim yang membuat putusan atau penetapan.

Berkenaan tanggung jawab pidana PPAT atas akta PPAT yang mencantumkan nilai Transaksi berbeda dari nilai transaksi yang sebenarnya, PPAT dapat dikenakan ancaman hukuman pidana. Namun harus dapat dibuktikan terlebih dahulu unsur-unsur dari tindak pidana, sebagaimana ketentuan pada Pasal 266 KUH Pidana yang merumuskan hal-hal sebagai berikut:⁶⁴

- 1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang sebenarnya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika pemakaian itu

⁶² R Subekti dan R Tjitrosudibio, *KUH Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hlm 475.

⁶³ *Ibid.*

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

dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.

- 2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.⁶⁵

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

Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian mengalami perubahan dengan adanya Peraturan Kepala BPN Nomor 23 tahun 2009 tentang perubahan atas peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, menyebutkan bahwa Pengisian Blanko Akta dalam rangka Pembuatan Akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT, salah satu kewajiban dari PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur

⁶⁵ *Ibid.*

dan tidak berpihak sebagaimana ketentuan pada pasal 3 huruf c Kode Etik PPAT, dalam hal pelanggaran adakalanya PPAT juga melakukan tindak pidana dalam hal pencantuman nilai transaksi yang sebenarnya.

Tindak Pidana selalu dirumuskan dalam bentuk kalimat. Dalam kalimat itu menganung unsur-unsur yang disebut kompleksitas unsur-unsur. Unsur-unsur itulah yang membentuk suatu pengertian hukum dari suatu jenis tindak pidana tertentu. Kalau perbuatan tidak memenuhi salah satu dari kompleksitas unsur tersebut, maka perbuatan itu bukan merupakan tindak pidana.⁶⁶

Eddy O.S.Hiariej mendefinisikan hukum pidana sebagai aturan hukum dari suatu negara yang berdaulat, berisi perbuatan yang dilarang atau perbuatan yang diperintahkan, disertai sanksi pidana bagi yang melanggar atau yang tidak mematuhi, kapan dan dalam hal apa sanksi pidana itu dijatuhkan dan bagaimana dilaksanakan pidana tersebut yang pemberlakuannya dipaksakan oleh negara, pengertian yang demikian meliputi baik hukum pidana materiil maupun hukum pidana formil.⁶⁷

Pidana dalam pandangan atau pun pendapat ahli hukum beragam, antara lain Moeljatno⁶⁸ menyebutkan bahwa Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barangsiapa yang melanggar larangan tersebut. Kemudian Simons⁶⁹ menerangkan bahwa Stafbaar *feit* adalah kelakuan (*handeling*) yang diancam dengan pidana, yang bersifat melawan hukum, yang berhubungan dengan kesalahan dan yang dilakukan oleh orang yang mampu.

⁶⁶ *Ibid*, hlm 1.

⁶⁷ Eddy O.S.Hiariej, *Prinsip-prinsip Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya, 2014), hlm 13.

⁶⁸ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Renika Cipta, 2000), hlm 54.

⁶⁹ *Ibid*, hlm 56.

Andi Hamzah⁷⁰ menyebutkan bahwa Delik adalah “suatu perbuatan atau tindakan yang terlarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang (pidana)”. Pada prinsipnya seseorang hanya dapat dibebani tanggung jawab pidana bukan hanya karena ia telah melakukan suatu perbuatan lahiriah (*outward conduct*) yang harus dapat dibuktikan oleh seorang penuntut umum. Dalam ilmu hukum pidana, perbuatan lahiriah itu dikenal sebagai *actus reus*, dengan kata lain, *actus reus* adalah elemen luar (*eksternal element*).

Menurut Admi Chazawi kalau diteliti terhadap semua tindak pidana yang ada baik dalam KUHP maupun dalam peraturan perundang-undangan di luar KUHP, ada 11 unsur tindak pidana yaitu:⁷¹

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

Pertama untuk mengetahui Legalitas Dari Keotentikan Akta PPAT Yang Mengandung Unsur Pemalsuan maka harus dapat membedakan antara peristiwa hukum dengan peristiwa sosial, peristiwa hukum ketika terjadi

⁷⁰ Hamzah Andi, “*Delik-Delik Tertentu (Speciala Delictio) di dalam KUHP*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm 19.

⁷¹ Admi Chazawi, *Tindak Pidana Pemalsuan Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 2.

putusan pengadilan terkait adanya peristiwa sosial, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu yang dipilih, sehingga hubungan yang nyata itu berubah sifatnya menjadi hubungan hukum sehingga menimbulkan suatu pertalian tertentu antara subjek-subjek yang melakukan hubungan berupa kewenangan yang ada pada subjek hukum tersebut biasanya disebut hak.⁷²

Peraturan hukum menurut Satjipto Rahardjo merupakan pembedaan dari norma hukum sarana yang paling lengkap untuk mengutarakan apa yang dikehendaki oleh norma hukum hingga dapat ditangkap oleh masyarakat yang disusun dari rangkaian kata-kata membentuk kalimat yang merumuskan pengertian yang hendak disampaikan secara eksak, Pengertian hukum merupakan katagori tertentu dalam kasus-kasus secara individual yang memberikan kepastian-kepastian hukum, menciptakan keadilan.⁷³

Sertipikat tanah menjadi fungsi otentik bentuk legalitas akan perlindungan Perlindungan hukum adalah perwujudan dari penegakan hukum dan ada lima faktor sebagaimana pendapat dari Soerjono Soekanto bahwa agar suatu hukum berfungsi maka yang harus diperhatikan antara lain:⁷⁴

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

⁷² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum, Op Cit*, hlm 40.

⁷³ *Ibid*, hlm 42-43.

⁷⁴ Soerjono Soekanto, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm 110-112.

efektif, baik karena dipaksakan oleh penguasa walau tidak diterima masyarakat ataupun berlaku dan diterima masyarakat.

- c. Berlaku secara filosofis, artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi. Jika hanya berlaku secara filosofis maka kaidah hukum tersebut hanya merupakan hukum yang dicita-citakan (*ius constituendum*).
2. Penegak Hukum merupakan komponen yang bersifat struktural ini menunjukkan adanya kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum. Lembaga-lembaga tersebut mempunyai pelekatan, fungsi-fungsi tersendiri di dalam berlakunya sistem hukum. Lembaga-lembaga itu antara lain adalah kepolisian dan PPNS, Kejaksaan, pengadilan dan lembaga pemasyarakatan termasuk lembaga penasehat hukum. Secara lebih mendalam lagi, lembaga-lembaga tersebut memiliki undang-undang tersendiri sebagai dasar hukum bekerjanya, di samping undang-undang hukum pidana.
3. Fasilitas dirumuskan sebagai sarana yang bersifat fisik, yang berfungsi sebagai faktor pendukung untuk mencapai tujuan, dalam pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan azas sebagaimana isi Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.
4. Masyarakat dimana masyarakat memiliki derajat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan. Artinya, jika derajat kepatuhan warga masyarakat terhadap suatu peraturan tinggi, maka peraturan tersebut memang berfungsi.
5. Kebudayaan dirumuskan sebagai hasil karya, cipta, rasa didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Seperti upaya pemerintah melakukan penguatan kelembagaan BPN yaitu dengan menerbitkan Perpres Nomor 10 tahun 2006 mencoba mengarahkan agar kelembagaan

BPN cukup kapabel di dalam melaksanakan berbagai fungsi di bidang pertanahan nasional, di antaranya reformasi agraria, pemberdayaan masyarakat dan penanganan konflik pertanahan.

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

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat incur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

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

PPAT/Notaris harus dapat menemukan jalan keluar efektif dan

efisien memberikan saran, nasihat tanpa mengakibatkan menyelundupkan ketentuan undang-undang, seorang notaris harus dapat menjaga kepentingan para klien tidak hanya mengabdikan kepada masyarakat tetapi juga kepada pemerintah yang menaruh kepercayaan penuh kepadanya.⁷⁵

Dalam peristiwa untuk melakukan perbuatan hukum hanya masyarakat yang berkepentingan pada akhirnya mempunyai hubungan dengan jabatannya Notaris, karena masyarakat yang berkepentingan melakukan perbuatan hukum belum tentu memahami hukum terutama mengenai peristiwa atau pun perbuatannya hukum yang akan dilakukannya sehingga penting bagi seorang notaris untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap, sebelum para penghadap melakukan perbuatan hukum, Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e dalam Undang-Undang Jabatannya Notaris menyatakan bahwa “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan Akta”.⁷⁶

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

a. Nilai Dasar Keadilan

Keadilan hakikatnya bukan terbatas pada definisi atau konsep dalam kaitannya dengan hukum alam (*the natural law*), tetapi lebih pada soal praktis menurut Derrida menegakkan hukum tidak sekaligus menciptakan keadilan. Pandangan Leon Petrazycki keadilan adalah fenomena

⁷⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), Hlm 453-454.

⁷⁶ Boy Nurdin, Stephanie Lorenza, *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Calon Klien Terkait Pembuatan Akta*, (E-Journal: Era Hukum, Volume 17, Nomor 2, Oktober 2019), hlm 55.

Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang konkrit yang dapat ditangkap melalui penelitian intuisi kita. Gunawan Setiardi mendefinisikan keadilan dalam arti subjektif suatu kebiasaan baik jiwa yang mendorong manusia dengan kemauan tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya seperti Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia.⁷⁷

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

Dalam definisinya Jhon Raws mengatakan sebuah masyarakat dikatakan baik apabila didasarkan pada dua prinsip yaitu *Fairness* yang menjamin semua anggota apa pun kepercayaan dan nilai-nilainya, kebebasan semaksimal mungkin dan *veil ignorance*, yang hanya membenarkan ketiaksamaan sosial dan ekonomi apabila ketidaksamaan itu dilihat dalam jangka panjang justru menguntungkan mereka yang kurang beruntung.⁷⁸

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

⁷⁷ Suteki, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, (Surabaya: Surya Pena Gemilang, 2010), hlm 17-20.

⁷⁸ Jhon Rawls, *A Theory of Justice*, Chambridge, (Harvard University Press, 1999), hlm 11.

kolektif dapat dijumpai pada Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (1) yang menegaskan bahwa seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan bahwa bumi, air dan kekayaan alam itu dalam tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat⁷⁹ bentuk perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

b. Nilai Dasar Kemanfaatan Hukum.

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

Pendaftaran tanah dimaksud secara substansial tetap menampung konsepsi-konsepsi Hukum Adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat, sehingga dengan demikian memperkuat kerangka tujuan UUPA yaitu untuk menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional yang memang didasarkan pada Hukum Adat.⁸⁰ Hukum memberikann legitimasi bagi pelaksanaan kebijakan publik dan sebagai peraturan perundang-undangan ia telah menampilkan sosoknya sebagai salah satu alat untuk melaksanakan

⁷⁹ Sumardjono Maria S.W, *Tanah dalam prespektif hak ekonomi sosial dan budaya*, (Yogyakarta: Kompas, 2007), hlm 101.

⁸⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm 15.

kebijakan.⁸¹

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

c. Nilai Dasar Kepastian Hukum.

Adanya kepastian hukum adalah Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum, jaminan kepastian hukum atas sertipikat merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana ketentuan pasal 19 UUPA, memperoleh sertipikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.⁸²

Sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.⁸³ Dengan didaftarkan hak kepemilikan maka hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah kepada subyeknya.⁸⁴ Pengertian pemberian hak, yaitu penetapan

⁸¹ Asmi Warassih, *Pranata Sebuah Telaah Sosiologi*, (Semarang: PT. Suryadaru Utama, 2005), hlm 131.

⁸² Boedi Harsono, *Loc Cit*, hlm 473.

⁸³ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm 81.

⁸⁴ Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1992), hlm 160.

pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara.⁸⁵

Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan pemiliknya maka sertipikat sebagai bentuk penguasaan pemegang hak itu bersifat mutlak harus diupayakan.⁸⁶ Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

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

D. KESIMPULAN

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 Oleh Kepala Desa Wanakarta Kabupaten Tangerang Menurut Hukum Positif di Indonesia, Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata tidak terpenuhi dikarenakan Tumpang Sugian memalsukan Akta Jual Beli yang dimana Mae Bin Jasrip tidak pernah menjual serta menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Menurut hukum positif di Indonesia perbuatan yang dilakukan oleh Tumpang Sugian melanggar KUH Pidana Pasal 263, Jo 264, Jo 266 yaitu Tumpang Sugian memalsukan surat dan/atau akta otentik serta membuat keterangan

⁸⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm 212.

⁸⁶ Sukayadi, HMN Kusworo, *Pengelolaan Tanah Negara*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm 33.

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

2. Keabsahan Akta PPATS dan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Nomor 281/SDJ/IV/2013 yang Dibuat Oleh Kepala Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang yang Mengandung Unsur Pemalsuan, keotentikan akta yang dibuat oleh PPATS sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, dikarenakan PPATS adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik yang diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Perkaban No. 1

Tahun 2006. Selain daripada itu PPATS membuat akta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya yaitu Pasal 2 ayat (2) Perkaban No. 1 Tahun 2006. Akibat hukum terhadap akta yang mengandung unsur pemalsuan yang dibuat oleh PPATS maka akta yang mengandung unsur cacat hukum tersebut dapat dibatalkan dan batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada. Dalam hal perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang mengandung unsur pemalsuan harus mempunyai tiga nilai dasar yaitu keadilan. Dasarnya keadilan memiliki makna perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Nilai dasar kemanfaatan hukum yaitu prinsip kegunaan/kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika dalam Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia, dan nilai dasar kepastian hukum yaitu Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam pendaftaran tanah di Indonesia wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum, jaminan kepastian hukum atas sertipikat merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana ketentuan pasal 19 UUPA, memperoleh sertipikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Asikin Zainal, Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Depok: Rajawali Pers, 2018).

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

- Andi Hamzah, “*Delik-Delik Tertentu (Speciala Deliction) di dalam KUHP*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- Al Rashid Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986).
- Abd Lubis Rahim dan Mhd. Lubis Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Chuleemi Achmad, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1995).
- Chazawi Admi dan Ferdian Ardi, *Tindak Pidana Pemalsuan* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2014).
- Hutagalung Arie S, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005).
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- HMN Kusworo, Sukayadi, *Pengelolaan Tanah Negara*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007).
- Ibrahim Jhonny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2011).
- M Fernando Manulang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016).
- M. Rayes Lutfi, *Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan*, (Yogyakarta: Andi, 2006).
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1992).
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Renika Cipta, 2000).
- M. Hadjon Philipus, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).
- ND. Yulianto Achmad Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).
- O.S. Hiariej Eddy, *Prinsip-prinsip Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya, 2014).
- Parlindungan A.P., *Komentar atas UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 1993).
- _____, *Pendaftaran Tanah Indonesia (Berdasarkan P.P. No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah P.P. Nomor .37 Tahun 1998*, (Bandung, CV. Mandar Maju, 1999).
- Rawls Jhon, *A Theory of Justice*, Chambridge, (Harvard University Press, 1999).
- R Tjitrosudibio dan RSubekti, *KUH Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, Jakarta, 1996).
- Raharjo Satjipto, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003).
- Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2003).

- Soetikinjo Iman, *Politik Agraria Nasional*, (Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 1994).
- _____, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006).
- _____, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, (Jakarta: Jurnal Masalah Hukum, 1993).
- Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Jakarta: Pustaka Publisher, 2009).
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, Universitas Indonesia, 2010).
- _____, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).
- _____, dan Purbacaraka Purnadi, *Perihal Penelitian Hukum*, (Bandung: Alumn, 1979).
- _____, dan Mamudji Sri, *Penelitian Hukum Normatif, Pengantar Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1990).
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty 1986).
- _____, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 1998).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009).
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010).
- Soimin Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).
- S.W. Maria Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Yogyakarta: Kompas, 2007).
- Suteki, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, (Surabaya: Surya Pena Gemilang, 2010).
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).
- _____, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2009).
- Thong Kie Than, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, 2007).
- Warassih Asmi, *Pranata Sebuah Telaah Sosiologi*, (Semarang: PT. Suryadaru Utama, 2005).
- Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002).

2. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Hukum Perdata.

Hukum Pidana.

Nomor 5 Tahun 1995 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

_____ Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1805/Pid.B/2016/PN. Tng.

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PID/2017/ PT BTN.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 978 K/PID/2017.

3. Jurnal

Abdullah Nawaaf, Abdul Munsyarif Chalim, *Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik*, (E-Journal Akta: Volume 4 Nomor 4, Desember 2017).

Cintia Ardisetyaning Primipara, Permadi Iwan, Istislam, *Urgensi Keberadaan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementata Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)*, (E-Journal Hukum: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya).

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

Handriani Aan, *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Menurut Hukum Perdata*, (E-Journal: Ilmu Hukum, Volume 1, Nomor 2, Desember 2018).

Iryadi Irfan, *Kepastian Hukum Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara*, (E-Jurnal Volume 11, Nomor 1, Juni 2020).

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

Lumban Gaol Selamat, *Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional*, (E-Journal: Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 10, Nomor 1, September 2019).

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

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

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

Satria Heru Nugraha, *Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Otentik*, (E-Journal, 2012).

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

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

4. Internet

Diakses dari <https://www.tangerangnet.com>, di akses pada tanggal 01 Mei 2021.

Diakses dari <https://penabanten.com>, di akses pada tanggal 01 Mei 2021.

Diakses dari <https://www.pn-tanahgrogot.go.id/pengertian-peradilan/layanan-informasi-publik/pengertian-peradilan>, di akses pada tanggal 28 Desember 2021.

Diakses dari <http://p4tkpenjasbk.kemdikbud.go.id/kepegawaian/2019/05/15/perbedaan-prinsip-antara-permohonan-dengan-gugatan/>, di akses pada tanggal 28 Desember 2021.

Diakses dari <http://notarismichael.com/ppat/hak-atas-tanah-menurut-uupa/>, di akses pada tanggal 28 Desember 2021.

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