

## **BAB II**

### **DARI PERBUATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MELAKUKAN PEMALSUAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG BERAKIBAT PADA BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM**

#### **2.1 Kasus Posisi**

Dalam kasus ini awal mulanya para pemilik sertifikat tidak pernah kenal, bertemu dan melakukan jual beli tanah, maupun membubuhkan tanda tangan persetujuan pengalihan hak atas tanah dengan Ko Tjunaidy Wibowo, Ko Wen Tjwen, Nyo She Jong maupun Hendri (untuk selanjutnya ditulis “Ko Tjunaidy Cs”), serta tidak pernah menghadap dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah Irwan Yudhianto, S.H. untuk melakukan jual beli, namun BPN telah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dan/atau peralihan hak dari sertifikat-sertifikat yang tercatat atas nama Para pemilik sertifikat dialihkan kepada Ko Tjunaidy Wibowo Cs. dan tetap pada juridis yang ada.

Para pemilik sertifikat pada awalnya melakukan hubungan sebatas pinjam uang dengan penyerahan jaminan sertifikat hak milik dengan seorang yang bernama H. Hadrawi Mubarok, uang pinjaman tersebut ada yang diterima Para pemilik sertifikat langsung dari H. Hadrawi Mubarok ada juga yang

diterima melalui orang kepercayaan/suruhan H. Hadrawi Mubarok yakni H. Halifi, Supriyadi alias Sumbri, H. Husnan dan H. Rosul Muhdor.

Kemudian setelah sertipikat-sertipikat tersebut berada dalam penguasaan H. Hadrawi Mubarok kemudian oleh H. Hadrawi Mubarok bersama-sama Ko Tjunaidy Wibowo dan Hariamin Kasi Pendaftaran Hak Atas Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Bangkalan dibawa ke Notaris/PPAT Irwan Yudhianto, S.H. oleh ketiga orang tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan untuk dilakukan pembuatan akta jual beli dan untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama), Setelah terjadi peralihan hak sertipikat-sertipikat tersebut oleh Ko Tjunaidy Wibowo Cs. diagunkan ke Bank BRI.

Dalam Putusan Nomor 72/G/2012/ PTUN.SBY., tanggal 17 Desember 2012 alasan Hakim tidak mengabulkan gugatan yakni adanya gugatan yang kadaluarsa terkait waktu 90 hari yang ditetapkan leh UU PTUN dan adanya alasan penggugat atas dasar indikasi tindak pidana yang dilakukan oleh Ko Tjunaidy Wibowo Cs terkait peralihan hak sertifikat. Pada tanggal 02 Mei 2013 yang telah membatalkan Putusan di tingkat pertama yang telah sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 45/B/2013/PT.TUN.SBY. Kemudian di tingkat Kasasi di MA sesuaid engan Putusan Nomor 424/K/TUN/2013 Hakim memiliki pertmbangan karena belum adanya Putusan berkekuatan hukum tetap atas apa yang sudah dilakukan oleh Ko Tjunaidy Wibowo Cs terkait dugaan tindak pidana.

Dalam Putusan Nomor 424/K/TUN/2013 pembatalan putusan notaris irwan dan Ko Tjunaidy Wibowo masih dalam proses dan belum memiliki kekuatan hukum tetap. Setelah tahun 2015 kedua orang ini telah disidangkan dan mendapatkan hukuman terkait tindak pidana yang dilakukan.

## **2.2 PPAT yang Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah**

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur tentang bagaimana tugas atau wewenang dari seorang PPAT yang akan diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dengan Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, disaat ketika seorang PPAT akan menggunakan kewenangannya untuk dapat mendaftarkan tanah juga perlu bantuan kepada Dinas Pertanahan juga pejabat pemerintahan lain yang posisinya sama yang sesuai. Dalam kepengurusan membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah serta mampu membantu dalam memberikan perubahan-perubahan data yuridis mengenai hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan merupakan ketentuan dari Kepala Kantor Pertanahan yang memberikan tugas, wewenang, dan tanggung jawab kepada PPAT. Secara peraturan, untuk dapat membuat sebuah akta peralihan atau perpindahan hak atas tanah maupun akta lain yang masih bersangkutan dengan obyek tanah merupakan kewenangan dari seorang PPAT. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setingkat Provinsi menyebutkan bahwa obyek tanah tersebut haruslah masih dalam wilayah kerja

PPAT itu sendiri, kecuali terdapat hal khusus yang diperlukan persetujuan terlebih dahulu.

Yang diwajibkan agar selalu diperhatikan dan dijunjung tinggi prinsip kehati-hatian, peka, tanggap, serta harus memiliki pemikiran yang tajam akan apa resiko yang didapat atau akibat hukum jika terbentuknya suatu akta otentik merupakan suatu bentuk kewenangan dari pejabat public PPAT. Nantinya hal tersebut membuat PPAT memiliki keberanian dalam memutuskan sesuatu. PPAT juga harus berani dalam menolak dan memberikan dasar hukum yang jelas terhadap calon klien apabila ada yang ingin memanfaatkan jabatan PPAT yakni pembuatan kata jual beli yang fiktif.<sup>35</sup>

Salah satu yang termasuk dalam bentuk transaksi adalah Jual-beli, jika alat buktinya telah terjadi peralihan atau perpindahan hak atas tanah dan bangunan. Akad jual-beli dapat dikatakan sah dan dianggap sebagai akta otentik jika dibuat dihadapan PPAT. Agar dapat menyampaikan kejelasan hukum untuk setiap pihak yang ikut berperan didalamnya, maka selalu tanamkan prinsip kehati-hatian harus dijunjung tinggi. Akan tetapi, dengan penyebab faktor kelalaian-kelalaian yang melakukannya adalah seorang pejabat PPAT yang dapat menimbulkan para pihak-pihak terkait yang mengalami kerugian. Seandainya, PPAT cukup bukti melakukan perilaku menyimpang yang mengakibatkan

---

<sup>35</sup> Wawan Setiawan, *Sikap Profesionalisme Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Dalam Media Notariat*, Edisi Mei-Juni, 2004, hlm. 23.

kesalahan yang berbentuk kesengajaan maka PPAT wajib secara penuh bertanggungjawab atas apa yang dilakukan.

Apabila kesalahan tersebut dapat dibuktikan dan kemudian menimbulkan ketidak sahnya pembuatan akta otentik yang menjadikan dibatalkan demi penegakan hukum, dan dapat merugikan para pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta jual beli tersebut. Maka kesimpulannya, dalam posisi kasus seperti ini, PPAT wajib mempertanggungjawabkan atas semua perbuatannya dan PPAT melaksanakan kewajibannya dalam memberikan ganti rugi atas kerugian dengan mengantikannya dengan membayar biaya, dan bunga pada para pihak yang telah mengalami kerugian.

Yang menjadi faktor penentu seseorang dari kesalahannya yang telah menyebabkan kerugian bagi orang lain maka berkewajiban kepadanya perbuatan seseorang yang melanggar hukum atas kesalahannya untuk dapat menggantikan kerugian yang telah ia lakukan yang telah disebutkan pada Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam praktiknya, suatu persoalan akan timbul apabila yang diakibatkan karena tidak memakai prinsip kehati-hatian, sehingga dalam akta jual-beli ini, tidak memakai dasar hukum yang cukup kuat dan akan menjadikan pembatalan demi penegakan hukum dari seorang pejabat PPAT. Kejadian ini telah ada dalam waktu secara yang bersamaan, disaat minuta akta telah disimpan

oleh protokol PPAT yang lain, dalam waktu dekat dan atau kejadian ini terjadi pada beberapa tahun di masa mendatang.<sup>36</sup>

Peran kewenangan yang diterima PPAT sebagai pejabat publik dari pemerintah dalam pembuatan akta yang bersangkutan dengan tanah yang semestinya mampu dan mengerti akan dapat memberi pemahaman dalam hal-hal yang memiliki hubungan dalam bidang pertanahan sehingga akta tersebut dapat diterbitkan oleh PPAT dan tidak memiliki riwayat masalah hukum di masa yang akan datang, karena akta tersebut telah dibuat oleh PPAT adalah akta otentik yang dapat dijadikan sebagai alat bukti di dalam persidangan. Kasus hukum inilah yang terjadi ketika ada kesalahan dalam hal pembuatan akta jual beli bersertifikat yang berdampak pada kesalahan dalam hal prosedur penandatanganan akta tersebut. Saat ini sering ditemui dilapangan bahwa pejabat PPAT dalam menjalankan tugasnya dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur ketentuan peraturan hukum yang berlaku, oleh karena itu, pihak-pihak tersebut yang berkepentingan seringkali mengalami kerugian dalam pembuatan akta tersebut.

Kewenangan PPAT yang membuat akta jual-beli harus terpenuhi dan harus sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undang yang berlaku. Yang akan diatur dengan peraturan perundang-undangan PPAT tersebut, jika PPAT

---

<sup>36</sup> Kunni Afifah, *Tanggungjawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Vol.2 No.1, 2017, hlm. 147-161.

ditemukan terdapat adanya unsur pelanggaran peraturan dan akan dikenakan sanksi atau hukuman sesuai dengan pelanggaran yang dibuatnya. PPAT dalam pembuatan akta jual beli juga diharuskan untuk melakukan pengisian formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 96 ayat (2). Dan apabila jika penggunaan atau melakukan pengisian formulir tersebut tidak diterapkan pada saat melakukan peralihan hak atas tanah maka akta tersebut tidak bisa dipakai atau digunakan untuk sebagai dasar pendaftaran, hal ini sudah jelas diatur di dalam Pasal 96 ayat (3) Pemenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Pada saat sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pemeriksaan di kantor pertanahan terkait guna memeriksa dan telah tercantum dalam Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa melakukan pengecekan sertifikat beserta perlengkapan berkas-berkas data yang ada di kantor pertanahan, yang kemudian PPAT dapat memeriksa dan melihat kelengkapan surat-surat atau dokumen dari para pihak tersebut beserta dengan identitas diri mereka, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk PBB serta segala hal-hal yang terkait yang diperlukan dalam pembuatan akta.

Hal ini sudah diatur pada Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa para pihak-pihak yang terlibat harus mengikuti sertakan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT serta harus dihadiri saksi, yang mana saksi-saksi tersebut harus hadir minimal berjumlah 2 (dua) orang saksi dan harus mengerti, luwes dan cakap hukum agar ia dapat bertindak sebagai saksi, serta dengan memperhatikan ketentuan-

ketentuan tersebut yang tertera dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Telah dijelaskan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa jika dalam menjalankan tugas, wewenang dan tanggung jawab PPAT tidak merujuk pada peraturan yang telah ditetapkan, maka PPAT akan dikenakan sanksi pelanggaran.

Tiap-tiap perbuatan yang oleh karena perbuatan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain maka diwajibkan kepadanya untuk mengantinya atas kerugian tersebut yang tertuang didalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dan terdapat adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, perbuatan itu yang menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun imateriil, perbuatan tersebut karena kesalahan, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ada didalam isi dari Pasal 1365 KUHPerdata. Adanya kerugian yang timbul disebabkan dari unsur kesengajaan atau kelalaian merupakan suatu perbuatan atau sikap yang dapat melanggar hukum. Diantara dua hal tersebut adanya sebab akibat secara langsung, yang timbul akibat dari kerugian karena adanya kesalahan yang dilakukan oleh pelakunya, dan kesalahan itu bisa dalam bentuk kesalahan karena dari unsur kesengajaan atau kesalahan karena kelalaian (kealpaan).<sup>37</sup>

Dalam hal perlindungan hukum meemiliki arti sempit dari perlindungan, ini dikarenakan hanya mendapatkan perlindungan dari hukum saja. Terdapat pula

---

<sup>37</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 525.

dengan adanya hak dan kewajiban, perlindungan yang diberikan oleh hukum, harus dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Setidaknya manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum yang didasarkan dari subyek hukum yang ada.<sup>38</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi (Menurut Muchsin).

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a) Perlindungan Hukum Preventif.

Tujuan pemerintah dalam Perlindungan hukum preventif, untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Dengan maksud untuk melakukan pencegahan suatu pelanggaran serta memberikan isyarat (rambu-rambu) yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud dalam menjalankan suatu kewajiban.

b) Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum ini, dapat berbentuk sanksi atas pelanggaran yang telah dibuat seperti halnya: penjara, denda dan hukuman tambahan lainnya yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa (perselisihan) atau

---

<sup>38</sup> CST Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1980), hlm. 102

telah dilakukan suatu sanksi-sanksi pelanggaran hukum lainnya yang dinamakan Perlindungan hukum represif.

Menurut Philipus M. Hadjon, ada beberapa sarana perlindungan Hukum yang dapat terbagi menjadi dua macam, yaitu :

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Yang dapat memberikan kesempatan dalam mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif didalam Subyek hukum dengan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum preventif ini memiliki pengaruh yang sangat besar, yang artinya untuk tindak pemerintahannya didasarkan pada kebebasan dalam bertindak karena terdapat adanya perlindungan hukum yang preventif, sehingga pemerintah dapat memberikan sebuah dorongan sikap untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Dengan Tujuan, agar dapat mencegah terjadinya sengketa. Di Indonesia, saat ini, belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Tujuan dari Perlindungan hukum represif untuk membantu penyelesaian sengketa. Dalam kategori Perlindungan hukum di indonesia tersebut masih memerlukan penanganan dari Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Tindakan pemerintah yang bersumber dan bertumpu dari pemikiran seseorang dalam persoalan perlindungan dan

pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia karena berdasarkan sejarah dari barat, yang telah lahirnya pemikiran-pemikiran baru dari perlindungan dan pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang ditunjukkan kepada peletakan kewajiban masyarakat, dan pemerintah merupakan prinsip yang pertama dari perlindungan hukum itu sendiri. Tindakan pemerintahan dalam mengimplementasikan Prinsip yang kedua pada perlindungan hukum adalah prinsip dari negara hukum tersebut. Yang dihubungkan pada perlindungan dan pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia yang mendapatkan tempat urutan pertama dan yang disesuaikan dengan tujuan dari negara hukum tersebut.

Kemudian dapat ditarik kesimpulan adanya perlindungan hukum merupakan suatu bentuk dari cara menganyomi pada harkat dan martabat manusia serta pada HAM (Hak Asasi Manusia) khususnya di dalam bidang hukum. Dengan adanya penerapan prinsip perlindungan hukum untuk rakyat Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan melalui konsep (pemikiran) Negara Hukum, kedua sumber ini lebih memprioritaskan kesaksian serta rasa hormat pada harkat dan martabat manusia.

Bentuk akuntabilitas PPAT kepada masyarakat, yang dibuktikan dengan pejabat PPAT yang hadir diharapkan kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi untuk keperluan pembuatan akta otentik di dalam bidang hukum perdata, sehingga PPAT mempunyai tugas, dan tanggung jawab penuh untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, masyarakat memiliki hak penuh untuk menggugat

secara perdata notaris, dan jika terbukti akta tersebut yang dibuat dapat dibuktikan tidak sesuai atau menyimpang dengan aturan hukum yang berlaku, maka perbuatan itu termasuk dapat melanggar hukum. dan masyarakat dapat menuntut biaya pembuatan, ganti rugi dan bunga sesuai dengan sanksi dan hukuman yang berlaku. Kewenangan PPAT dapat dilihat dari sudut pandang lain, aspek ini telah menjadi satu bagian, akibat lain yang timbul dari kewenangan tersebut, khususnya ketika yang berkaitan dengan dugaan sementara keterlibatan PPAT dalam pemalsuan akte autentik dan tidak sedikit PPAT yang menghadapi masalah dari aspek tindak hukum pidana..

Ketentuan pidana yang sifatnya umum, apabila bagi suatu tindak pidana pemalsuan surat itu terdapat ketentuan pidana lain yang mengatur secara lebih khusus, maka ketentuan pidana yang sifatnya khusus itulah yang harus diberlakukan yang tercantum dalam Ketentuan pidana yang diatur pada Pasal 263 KUHP. Yang diatur dalam Pasal 263 KUHP Artinya penyidik lebih sering memilih ketentuan yang bersifat khusus jika unsur tindak pidana pemalsuannya dapat terpenuhi. Analisis dalam pembahasan ini, memang jika seorang terdakwa telah didakwa melanggar larangan, sedangkan bagi tindak pidana pemalsuan surat yang ia lakukan terdapat suatu ketentuan pidana yang sifatnya khusus, maka walaupun yang didakwakan atau disangkakan terhadap tersangka atau terdakwa ternyata dapat dibuktikan, tetapi karena jaksa telah keliru dalam mendakwakan pasal KUHP yang dilanggar oleh terdakwa, hakim harus dapat memberikan putusan *ontslag van rechtsvervolging* atau bebas dari tuntutan hukum ataupun

lepas dari tuntutan hukum bagi seorang terdakwa. Kesengajaan dalam menggunakan akta autentik dan lain-lain yang palsu atau dipalsukan, yang berkenaan dengan tindak pidana pemalsuan akta autentik dan lain-lainnya yang melibatkan Notaris/PPAT dan maka dalam pembentuk undang-undang yang telah diatur di dalam Pasal 264 KUHP sebagai berikut:

(1) Orang yang bersalah melakukan pemalsuan surat dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya delapan tahun, jika perbuatan tersebut dilakukan terhadap:

1. Akta-Akta Autentik
2. Sertifikat-sertifikat utang atau Surat-surat utang atau dari se-suatu negara atau bagian dari negara tersebut atau dari sesuatu lembaga umum;
3. Saham-saham atau surat-surat utang atau sertifikat-sertifikat saham atau utang dari sesuatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Bukti-bukti dividen atau bunga dari salah satu surat seperti yang dimaksudkan dalam dua nomor yang terdahulu atau bukti-bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti dari surat-surat tersebut;
5. Surat-surat kredit atau surat-surat dagang yang diperuntukkan guna diedarkan.

(2) Dipidana dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja menggunakan salah satu surat palsu atau yang dipalsukan seperti yang dimaksud

dalam ayat pertama seolah-olah surat tersebut merupakan sepucuk surat yang asli dan tidak dipalsukan, jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian.

Seperti yang dimaksudkan di dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP, pidana yang diancamkan bagi pelaku tindak pidana tersebut telah diperberat menjadi pidana penjara selama-lamanya delapan tahun. Pasal 264 KUHP merupakan ketentuan pidana yang mengatur secara lebih khusus tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan di dalam Pasal 263 KUHP, yakni karena tindak pidana pemalsuan itu telah dilakukan terhadap pembuatan akta. Ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 264 KUHP dapat dikategorikan sebagai ketentuan yang lebih khusus dari ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 KUHP dan tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan di dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP merupakan tindak pidana pemalsuan surat dengan kualifikasi lebih serius atau special karena berurusan dengan jabatan. PPAT adalah seorang pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah, pada akhirnya PPAT ini diduga terlibat dalam tindak pidana dalam pemalsuan pembuatan akta, maka ancaman hukumannya juga jauh lebih berat lagi. Berdasarkan dari penjelasan diatas, maka dapat dipahami bahwa akta yang dibuat di hadapan PPAT bentuk dan formatnya telah ditentukan oleh Undang-Undang, yang memuat identitas pada suatu pihak atau bagi para penghadap, PPAT sebagai pejabat publik, mempunyai kewenangan membuat akta dan akta tersebut sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, yang telah dicantumkan didalam bentuk suatu identitas dan kedudukan PPAT, Akta-akta yang dibuat dengan prosedur yang

benar tidak dapat dibatalkan; fungsi PPAT sebagai pejabat publik hanya mencatat (menulis) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap, tidak ada kewajiban bagi PPAT untuk menyelidiki secara materil apa yang dikemukakan oleh para penghadap.

Pemalsuan akta autentik yang akan menerapkan sanksi tindak pidana, yang telah dibuat oleh PPAT (membuat surat palsu); melakukan pemalsuan akta-akta autentik secara formal akta PPAT, dan surat-surat atau dokumen berharga yang dapat menimbulkan kerugian, menjadi ukuran untuk PPAT agar dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya, apakah kewenangannya dalam membuat akta sudah benar menurut hukum atau tidak.

Badan yang telah melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum baik sengaja maupun lalai (tidak disengaja) (Pasal 98 KUHAP). Atau para korban akan mendapatkan Sejumlah uang atau barang yang dapat dinilai dengan uang yang harus dikembalikan oleh seseorang atas tindakan yang mengandung unsur pemalsuan saat pembuatan akta jual beli..

Banyak fakta yang mengakibatkan perbuatan tersebut terlaksana yakni identitas diri para pihak fiktif atau palsu, perihal tanda tangan juga dipalsukan, dan maka apabila syarat perjanjian tidak dipenuhi maka akta tersebut tidak berlaku otentik melainkan di bawah tangan. Penjelasan menurut Pasal 1320 KUHPerdata:

- a. Adanya kesepakatan.
- b. Cakap dalam membuat perjanjian

- c. Ada hal tertentu atau obyek yang diperjanjikan
- d. Obyek tersebut harus halal tidak ada hal yang dilarang menurut undang-undang

Pada akhirnya dari ketiga prinsip, yang identik adalah yang sudah menyebabkan suatu perbuatan hukum tidak dapat berlaku kembali dan suatu perbuatan tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang jelas. Dikarenakan ada 3 sebab

Penyebab batalnya hukum tersebut ada 3 yakni diantaranya batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent, Berikut penjelasannya:

- a. Dapat dibatalkan. Disebabkan batal karena pihak tertentu seingga perbuatan tersebut sudah tidak memiliki akibat hukum lagi. Namun jika belum ada putusan pengadilan yang menjelaskan atau menyatakan bahwasanya akta tersebut batal maka akta tersebut masih berlaku sebagai akta otentik. Seperti akta yang memiliki sanksi yang bisa dibatalkan juga sifatnya mengikat satu sama lain;
- b. Tidak Ada. Dikarenakan tidak adanya pemenuhan unsure tertentu dalam suatu akta atau bisa saja keseluruhan unsure perbuatan hukum, sehingga perjanjian yang sudah dibuat esensinya tidak terpenuhi secara maksimal.
- c. Batal bagi hukum. Dikarenakan sudah ada putusan dari pengadilan bahwa sudah bersifat final dan mengikat.