

BAB III

IMPLIKASI PPAT YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI SEBAGAI OBJEK TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT

3.1 Akta Jual Beli sebagai Produk Hukum dari PPAT

Untuk dapat melakukan pemindahan suatu hak dan pembebanan suatu hak kepemilikan seseorang harus memenuhi unsure-unsur sehingga suatu akta yang dibuat didepan PPAT memiliki dasar hukum yang kuat. Peralihan obyek tanah, semua benda yang ada diatas tanah tersebut dilakukan pada akta PPAT, hal tersebut berlandaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Segala bentuk proses peralihan obyek tanah dari pemilik awal ke pemilik baru yang kemudian disertai dengan adanya proses serah terima secara yuridis (*juridische levering*), yakni prosedur penyerahannya tetap sesuai dengan formalitas hukum yang berlaku dengan menggunakan dokumen kepemilikan.³⁹

PPAT dituntut harus memiliki kemampuan dan keahlian khusus serta paham akan bidang pertanahan, dikarenakan suatu akta yang akan dibuat nantinya apabila timbul permasalahan

Kemampuan dan keahlian yang harus dimiliki seorang PPAT yakni terkait pertanahan nasional. Tujuannya adalah apabila akta yang sudah dibuatnya dan

³⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994, hal 55-56

pada kemudian hari timbul permasalahan hukum maka akta tersebut dapat menjadi alat bukti baik untuk pembatalan hak atas tanah atau peralihan hak. Regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah sebagai pemangku jabatan tertinggi terkait pendaftaran tanah dengan cara adanya peraturan perundangan yang berlaku dan peraturan atau regulasi yang lain belum dapat memberikan panduan yang jelas dan terarah. Suatu peristiwa yang dimuat dalam suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak.⁴⁰

Akta otentik ketika dibuat memiliki unsure-unsur yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata yaitu :

1. Dihadapan seorang yang dianggap sebagai pejabat umum dimana akta tersebut harus dibuat;
2. Suatu akta tersebut harus sesuai bentuknya sesuai dengan ketentuan undang-undang;
3. Kewenangan harus dimiliki oleh pejabat umum yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut baik itu mengenai wewenang daerah kerjanya.
4. Akta tersebut harus bersifat tertulis.⁴¹

Kewajiban penyerahan surat bukti hak atas tanah yang dijual sangat penting karena Pasal 1482 KUHPerdata menyatakan “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika

⁴⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hal 127

⁴¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2002, hal 79

itu ada". Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya. Peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT.⁴²

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika⁴³

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana;
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum. Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasanbatasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, Kode etik IPPAT juga

⁴² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994, hal 55-56

⁴³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009, hal. 124

harus dapat memenuhi rumusan yang ada di dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

Adanya perkara pidana, Menurut Habib Adjie yang ada kaitannya dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP);Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP) .
- b. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- c. Melakukan menyuruh melakukan ,turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP);
- d. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Menurut hukum pidana, Kesengajaan (*dolus*) merupakan suatu bentuk tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangannya. Kesengajaan (*dolus*) juga diartikan suatu perbuatan yang diinsyafi, dimengerti lalu dipahami sedemikian rupa, sehingga tidak ada yang mengandung unsur salah paham (salah sangka). Adapun pengertian dari kealpaan atau *culpa* adalah suatu bentuk perbuatan yang terjadi karena sama sekali tidak terpikirkan sebelumnya akan adanya akibat itu atau karena tidak memperhatikannya dan ini disebabkan

kurangnya kehati-hatian dan perbuatan tersebut telah bertentangan dengan kewajibannya. Kealpaan atau kelalaian (*culpa*) yang berarti kurangnya perhatian pelaku terhadap suatu obyek dengan tanpa disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja.

Kesengajaan yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro, adalah suatu hal yang sangat penting di dalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau *opzet*, bukan unsure kealpaan (*culpa*). Ini dapat dikatakan layak, karena yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan cara disengaja. Suatu perbuatan atau tindakan yang termasuk dalam kualifikasi tindak pidana dari seseorang PPAT, contoh kasusnya antara lain:

- a. Perbuatan seseorang membuat seorang PPAT mencantumkan suatu keterangan tentang telah dilakukannya suatu jual beli tanah seluas 3 hektar antara orang tersebut dengan orang lain dengan harga sebesar rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah), padahal tanah tersebut telah dijual dengan harga Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah).
- b. Perbuatan seseorang membuat seorang notaris/PPAT mencantumkan di dalam akta jual beli yang dibuat dihadapannya suatu perjanjian jual beli atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), padahal yang sebenarnya terjadi bukanlah suatu perjanjian jual beli tanah berikut rumahnya, melainkan

hanya maksud salah satu pihak untuk membuat tanah berikut rumahnya tersebut seolah-olah telah dibeli oleh pihak lainnya dengan maksud menyelamatkan tanah berikut rumah tersebut dari kemungkinan dimintakan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri oleh pihak ketiga yang mempunyai piutang kepada pemilik tanah dan rumah tersebut.

- c. Perbuatan seseorang membuat seseorang Notaris/PPAT, yang mencantumkan suatu keterangan didalam akta perjanjian yang dibuat dihadapannya tentang terjadinya suatu perjanjian jual beli tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya dengan hak untuk membeli kembali, padahal yang terjadi antara para pihak ialah suatu perjanjian hutang-piutang.

3.2 Pemalsuan Akta Jual Beli oleh PPAT sebagai Tindak Pidana

Yang telah digunakan dalam terjemahan dari istilah "*strafbaar feit*" adalah perbuatan pidana, tindak pidana (delik), peristiwa pidana, pelanggaran pidana, dan tindakan atau perbuatan yang dapat dihukum. Salah satu dari istilah yang digunakan untuk menerjemahkan suatu kata "*strafbaar feit*" dalam bahasa Belanda adalah Tindak pidana. Adapun, telah dijelaskan dalam perundang-

undangan yang menggunakan beberapa kata istilah dalam pengertian “*strafbaar feit*”, menurut pendapat Sudarto adalah sebagai berikut ini: ⁴⁴

- a. Peristiwa pidana, istilah ini digunakan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1951 tentang Tindakan Sementara Untuk Menyelenggarakan Kesatuan Susunan, Kekuasaan dan Acara Pengadilan-pengadilan Sipil;
- b. Peristiwa pidana, istilah ini antara lain digunakan dalam Undang-Undang Dasar Sementara Tahun 1950 khususnya dalam pasal 14;
- c. Hal yang diancam dengan hukum, istilah ini digunakan dalam Undang-undang Darurat Nomor 16 Tahun 1951 tentang Penyelesaian Perselisihan Perburuhan;
- d. Perbuatan-perbuatan yang dapat dihukum, istilah ini digunakan dalam Undangundang Darurat Nomor 2 Tahun 1951;
- e. Tindak Pidana, istilah ini digunakan dalam berbagai Undang-Undang. Sedangkan, yang telah dikemukakan oleh Van Hamel kata “*strafbaar feit*” merupakan suatu bentuk kelakuan orang yang memiliki unsur melawan hukum dan dapat dikenakan pidana”. ⁴⁵

Menurut Simon, kata istilah dari “*strafbaar feit*” adalah “kelakuan yang diancam dengan sanksi pidana, yang memiliki unsur melawan hukum, yang

⁴⁴ Tongat. 2012. *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia Dalam Perspektif Pembaharuan*. Malang:UMM Press. Hlm 91-92

⁴⁵ Moeljatno , loc.cit

berhubungan dengan kesalahan dan yang dilakukan oleh orang yang mampu bertanggungjawab”.⁴⁶

Menurut Moeljatno, ada beberapa unsur atau elemen perbuatan pidana adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Hal ikhwal atau keadaan yang menyertai perbuatan;
- b. Keadaan tambahan yang memberatkan pidana;
- c. Kelakuan dan akibat (perbuatan);
- d. Unsur melawan hukum yang subyektif;
- e. Unsur melawan hukum yang obyektif;

Dalam rumusan delik (tindak pidana) yang tidak ditemukan unsur melawan hukum, namun tidak dibayangkan bahwa perbuatan (tindakan) tersebut tidak bersifat melawan hukum. Perbuatan yang demikian lazim dan sifatnya melawan hukum, sehingga tidak perlu untuk diungkapkan sendiri. Meskipun tindakan (perbuatan) pidana pada umumnya adalah keadaan lahir dan terdiri atas elemen-elemen lahir, namun ada saatnya dalam perumusan ini memerlukan elemen batin yaitu sifat melawan hukum yang subjektif.

Yang telah di sampaikan oleh Moeljatno, unsur-unsur dari tindak pidana adalah unsur-unsur tindak pidana dalam pandangannya penganut dualisme hukum pidana. Dimana pemahaman ini, dapat dibedakan antara tindak pidana dengan pertanggung jawaban pidana. Sehingga unsur yang beliau sampaikan

⁴⁶ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum pidana*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm. 56

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 60

hanya mengenai tindak pidana yang tidak menyinggung pihak manapun dan dapat dimintai pertanggungjawaban pidananya. Secara garis besar pemaparan para ahli dalam merumuskan perbuatan yang dapat dikatakan sebagai perbuatan atau tindakan pidananya adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang dapat bertanggung jawab, dimana perbuatan tersebut haruslah perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Sesuai dengan asas legalitas dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP yang mengatur bahwa tidaklah dapat dipidana suatu perbuatan jika perbuatan tersebut belum di atur di dalam perundang-undangan, atau dalam bahasa latin disebut dengan *nullum delictum nulla poena sine praevia lege*.

Orang-orang yang melakukan Perbuatan yang dapat melanggar peraturan perundang-undangan ini seharusnya memiliki unsur kesalahan baik itu unsur kesengajaan (*dolus*) maupun unsur kekhilafan (*culpa*). Adapun di tiap unsure yang mampu bertanggung jawab, orang inilah yang seharusnya sudah dikatakan dewasa oleh undang-undang yang diduga kepadanya serta tidak sedang mengalami gangguan mental atau sedang berada di bawah pengampuan. Alasan penghapusan pidana ini menurut Ilmu pengetahuan hukum pidana terbagi menjadi dua jenis diantaranya: (1). Maksud dari alasan Pembena adalah sebuah alasan yang menghapuskan sikap melawan hukumnya perbuatan, sehingga apa yang dilakukan oleh seorang pembuat lalu menjadi perbuatan yang patut dicontoh, baik dan benar. Alasan pembena ini telah diatur dalam Pasal 49 Ayat (1), Pasal 50 dan Pasal 51 Ayat (1) KUHP. Alasan pembena merupakan sebuah alasan penghapusan pidana yang letaknya ada di perbuatan pidana yang orang tersebut

lakukan, yaitu suatu perbuatannya yang dibenarkan. (2). Dalam artian ini, alasan dari pemaaf adalah sebuah alasan yang mampu menghapuskan kesalahan terdakwa. Perbuatan atau tindakan yang dilakukan dari terdakwa tetap sifatnya melawan hukum jadi tetap merupakan suatu tindakan atau perbuatan pidana tetapi dia tidak dipidana dikarenakan dia tidak memiliki kesalahan. Alasan dari pemaaf ini, terdapat pada Pasal 44, Pasal 49 Ayat (2), dan Pasal 51 Ayat(2) KUHP. Alasan penghapus pidana yang terletak pada diri seseorang itulah yang dikatakan alasan pemaaf.

Seseorang yang melakukan tindak pidana dimaafkan atau tidak, akan dipertanggungjawabkan dalam hukum pidana. Akan tetapi, perbuatan dari orang tersebut tetap dipersalahkan. Adapun tidak semua perbuatan dapat dikatakan Pemalsuan karena suatu perbuatan pemalsuan telah dikelompokkan kedalam kelompok kejahatan penipuan. Perbuatan pemalsuan dikelompokkan kedalam kelompok kejahatan penipuan. Jika, seseorang menunjukkan gambaran tentang sesuatu gambaran atas barang yang asli atau benar, dan sesungguhnya kebenaran ini tidak dimilikinya, karena pada gambaran data tersebut, orang lain seakan-akan percaya bahwa keadaan ini menggambarkan atas suatu barang atau surat atau data tersebut merupakan benar atau asli.

Yang telah diatur dalam Bab XII buku II KUHP, dari pasal 263 sampai pasal 276 tentang Kejahatan pemalsuan surat (*valscheid in geschriften*), yang dapat dibagi menjadi 7 (tujuh) macam kejahatan pemalsuan surat, yang diantaranya:

- a. Pemalsuan surat pada umumnya, bentuk pokok pemalsuan surat (pasal 263)
- b. Pemalsuan surat yang diperberat (pasal 264)
- c. Menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam akta otentik (pasal 266)
- d. Pemalsuan surat keterangan dokter (pasal 267, pasal 268)
- e. Pemalsuan surat-surat tertentu (pasal 269, pasal 270, pasal 271)
- f. Pemalsuan surat keterangan pejabat tentang hak milik (pasal 274)
- g. Menyimpan bahan atau benda untuk pemalsuan surat.

Pada umumnya, kejahatan dalam pemalsuan surat adalah pemalsuan surat dalam bentuk pokok yang telah dimuat dalam Pasal 263 KUHP, yang menyebutkan:

- a) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- b) Dipidana dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Unsur-unsur tindak pidana pemalsuan yang terdapat dalam Pasal 263 KUHP di atas adalah sebagai berikut:

1. Pasal 263 ayat (1)

1) Unsur Obyektif

- a. Perbuatan, adalah Membuat surat palsu atau memalsukan surat;
- b. Obyeknya adalah surat;
- c. Dapat menimbulkan akibat kerugian dari pemakaian surat tersebut.

2) Unsur Subyektif

Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu.

2. Pasal 263 ayat (2)

a. Unsur Obyektif

- a) Perbuatan, yaitu memakai;
- b) Surat palsu dan surat yang dipalsukan: Obyeknya.
- c) Pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian.

b. Unsur Subyektif (dengan disengaja)

Antara membuat surat palsu dan memalsukan surat, perbedaannya terletak pada:

1. Membuat surat palsu adalah sebelum perbuatan dilakukan maka belum ada suatu surat. Kemudian dibuat

suatu surat yang isinya sebagian atau seluruhnya tidak benar atau bertentangan dengan kebenaran. Surat ini disebut surat palsu.

2. Memalsukan surat adalah sebelum perbuatan ini dilakukan, sudah terdapat sepucuk surat yang disebut surat asli. Kemudian pada surat asli ini, terhadap isinya, (termasuk tanda tangan dan si pembuat asli) dilakukan perbuatan memalsu dan akibatnya surat yang semula benar menjadi surat yang sebagian atau seluruh isinya tidak benar atau bertentangan dengan kebenaran. Surat yang demikian disebut dengan surat yang dipalsu.

Dengan membuat surat palsu ini, dapat berupa hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pemalsuan secara intelektual. Membuat sebuah surat yang sebagian atau seluruh isinya tidak sesuai atau bertentangan dengan kebenaran.
- 2) Pemalsuan secara materiil. Membuat surat yang seolah-olah surat itu berasal dari orang lain selain dari si pembuat surat. Palsunya surat ini terletak pada asal atau si pembuat surat.

Selain itu isi surat, surat yang disebut surat palsu ketika tanda tangannya tidak benar, dalam hal ini terjadi pada saat:

- a) Membuat dengan cara menjiplak (meniru) tanda tangan orang lain baik dengan persetujuannya ataupun tidak;

- b) Membuat dengan cara menjiplak (meniru) tanda tangan seseorang yang tidak ada, seperti: seseorang yang telah meninggal dunia atau yang orangnya sama sekali tidak pernah ada;
- c) Maksud dari tanda tangan di sini adalah tanda tangan dengan menggunakan cap atau stempel. Dengan sengaja memalsukan surat merupakan perbuatan mengubah dengan cara bagaimanapun oleh orang yang tidak berhak atas sebuah surat yang berakibat sebagian atau seluruh isinya menjadi berbeda dengan isi surat yang di awal. Tidak penting apakah dengan dilakukan perubahan, lalu isinya bisa menjadi benar, dengan perbuatan mengubah itu dilakukan oleh orang yang tidak berhak, maka pemalsuan surat itu terjadi.

Ketentuan Pasal 263 ayat (2) KUHP hanya memberikan penegasan yaitu dengan unsur obyektifnya adalah perbuatan memakai surat palsu atau surat yang dipalsukan sehingga sekaligus melengkapi unsur-unsur yang ada pada ketentuan Pasal 263 (1) KUHP. Unsur Subjektifnya yaitu dengan sengaja. Pada umumnya dalam ilmu hukum pidana dibedakan tiga macam kesengajaan, yaitu:

- a) Kesengajaan sebagai maksud, adalah suatu perbuatan yang merupakan tindak pidana yang dilakukan untuk mencapai suatu tujuan. Menurut Jonkers kesengajaan ini merupakan bentuk yang paling murni dan sederhana;

- b) Kesengajaan melakukan suatu perbuatan dengan keinsyafan bahwa ada kemungkinan timbulnya suatu perbuatan lain yang merupakan tindak pidana.
- c) Kesengajaan dengan kesadaran akan kepastian, yakni seseorang yang melakukan suatu perbuatan, menyadari bahwa apabila suatu perbuatan itu dilakukan maka secara pasti akan mengakibatkan akibat yang melahirkan tindak pidana;

Pasal 264 ayat (1) dan (2) KUHP yang menyatakan bahwa:

- a) Orang yang bersalah melakukan pemalsuan surat dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya delapan tahun jika perbuatan tersebut dilakukan terhadap:
 - 1) Akta-akta Autentik;
 - 2) Surat-surat utang atau sertifikat utang dari sesuatu Negara atau bagian dari Negara tersebut atau dari sesuatu lembaga umum;
 - 3) Saham-saham atau surat utang atau sertifikat saham dari perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
 - 4) Talon-talon, 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 dagang yang diperuntukkan guna diedarkan.

- b) Dipidana dengan pidana yang sama, barang siapa 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.

Secara umum mengatur masalah pemalsuan akta autentik atau dengan kata lain adalah surat-surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang tertuang pada Ketentuan Pasal 264 ayat (1) dan ayat (2). Oleh karena itulah dapat dikatakan pemalsuan surat yang akan diperberat ancamannya. Surat-surat ini adalah yang mengandung kepercayaan yang lebih besar akan kebenaran isinya. Pada surat-surat tersebut mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi daripada surat-surat biasa atau surat lainnya.

Dari rumusan Pasal tersebut, unsur-unsur Pasal 264 ayat (1) KUHP adalah:

- 1) Unsur-unsur khusus pemberatnya (bersifat alternative) berupa objek surat-surat tertentu, adalah:
 - a. Akta-akta Autentik;
 - b. Surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu Negara, bagian Negara, suatu lembaga umum;

- c. Surat sero, surat hutang dari suatu perkumpulan, surat hutang dari suatu yayasan, surat hutang dari suatu perseroan, surat hutang dari suatu maskapai;
- d. Talon, tanda bukti deviden atau tanda bukti bunga dari surat pada butir b dan c diatas tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
- e. Surat-surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

Sedangkan unsur-unsur Pasal 264 ayat (2) KUHP adalah:

a) Unsur obyektif:

- 1) Memakai: Perbuatan;
- 2) Surat-surat tersebut pada ayat (1): Objeknya;
- 3) Pemakaian itu seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan.

b) Unsur Subyektif:

Dengan sengaja dari beberapa Pasal yang terdapat dalam KUHP diatas dapat dikemukakan bahwa tindak pidana pemalsuan surat dapat dibagi kedalam dua kategori yaitu sebagai berikut:

- 1) Diatur dalam Pasal 263 KUHP yang menyebutkan Pemalsuan surat non autentik atau dikenal sebagai istilah surat dibawah tangan;

2) Diatur dalam Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP tentang pemalsuan surat atau akta autentik

2) Semua unsur baik obyektif maupun subyektif yang ada didalam Pasal 263 KUHP;

Berdasarkan dari penjelasan yang telah dikemukakan oleh PPAT selaku pejabat umum yang akan dikenakan tuntutan tindak pidana, bahkan bisa juga dijatuhi hukum pidana penjara selama dari perbuatan tersebut yang telah memenuhi unsur-unsur dari perbuatan pidana yang tertuang dalam Pasal-Pasal tentang pemalsuan surat yaitu Pasal 264 ayat (1) KUHP, yang dapat menyebabkan PPAT terpaksa diberhentikan dengan tidak hormat oleh Kepala Badan sebagaimana diatur dalam Pasal 28 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 yang menyebutkan bahwa: “PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan”. PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi dari pasal 264 KUHP, sebab pemalsuan surat yang diperberat dikarenakan obyek pemalsuan ini mengandung nilai kepercayaan yang tinggi merupakan bunyi dari

pasal 264 KUHP. Sehingga semua unsur yang membedakan antara pasal 264 dengan pasal 263 KUHP hanya terletak pada adanya obyek pemalsuan yaitu “Macam surat dan surat yang mengandung kepercayaan yang lebih besar akan kebenaran isinya”. Rumusan pasal 264 (2) KUHP adalah sama dengan rumusan pasal 263 (2) KUHP. Perbedaannya hanya pada jenis surat yang dipakai. pasal 264 (2) KUHP adalah surat-surat tertentu yang mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi dan kepercayaan yang lebih besar dari surat pada umumnya. Sedangkan Pasal 263 (2) KUHP adalah surat pada umumnya. Sedangkan pelaku yang menyuruh notaris membuat akta palsu dapat dikenakan sanksi pidana pasal 266 KUHP. Dengan maksud untuk memakai akta yang memuat kejadian palsu yang demikian itu seolah-olah keterangan dalam kata itu sesuai dengan kebenaran merupakan unsur dari kesalahan dalam kejahatan pasal 266 (1) KUHP. Pada dasarnya mengenai unsur kesalahan ini memiliki persamaan unsur kesalahan di dalam pasal 263 (1) KUHP yang sudah diterangkan sebelumnya.

Terdiri dari unsur “Jika pemakaian itu menimbulkan kerugian, yang telah membahas dalam pembicaraan terhadap pasal 264 dan 263 KUHP. Adapun kejahatan dalam ayat (2) pasal 266 yang berkaitan dengan kejahatan dalam ayat (2) pasal 264 KUHP dan ayat (2) pasal 263. Terletak pada obyek kejahatan merupakan faktor pembedanya. Pasal 266 (2) KUHP tentang akta otentik yang isinya memuat sesuatu kejadian yang palsu, pasal 264 (2) KUHP adalah akta-akta tertentu palsu dan akta-akta tertentu dipalsu dan pada pasal 263 (2) KUHP yakni surat palsu dan surat yang sengaja dipalsukan.

Ada beberapa batasan-batasan dari pemidanaan terhadap PPAT dapat dilakukan, jika:

- a. Perencanaan yang disusun dengan penuh kesadaran dan keinsyafan, untuk dijadikan dasar dalam melakukan suatu tindakan pidana, akta yang dibuat dihadapan PPAT atau oleh PPAT bersama-sama (sepakat), dan ada tindakan hukum dari PPAT terhadap aspek formal akta yang disengaja;
- b. Berdasarkan 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 tidak sesuai pada aturannya untuk mengukur demi perbuatan hukum oleh PPAT dalam membuat akta dihadapan atau dari PPAT;
- c. Perbuatan PPAT menurut instansi yang berwenang hal ini disebutkan tidak sesuai dalam Kode Etik PPAT.⁴⁸ untuk menilai suatu tindakan PPAT,

3.3 Cara Agar Sertifikat Tanah Kembali kepada Pemilik Awal

Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah yang diatur pada Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah

⁴⁸ Audita Nurul Safitri, Pieter Latumeten, Widodo Suryandono. Pemalsuan Akta Jual Beli Yang Dibuat Setelah Ppat Meninggal Dunia (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 620K/PID/2016)

Negara dan Hak Pengelolaan (“Permen Agraria/BPN 9/1999”) mendefinisikan pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*.

Selain karena alasan administratif, pembatalan sertifikat hak atas tanah juga dapat terjadi dalam hal ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya dan hal tersebut didukung dengan adanya putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Tidak ada perbedaan antara pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan pembatalan hak atas tanah, karena akibat dari pembatalan sertifikat hak atas tanah, maka batal pula hak atas tanah tersebut.

Pembatalan sertifikat dapat dilakukan di luar mekanisme peradilan, yaitu dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Mekanisme tersebut diatur pada Pasal 110 *jo.* Pasal 108 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999.

Permohonan dapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat itu sebagaimana diatur pada Pasal 106 ayat (1) *jo.* Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 sebagai berikut:

Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:

- a. *Kesalahan prosedur;*
- b. *Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- c. *Kesalahan subjek hak;*
- d. *Kesalahan objek hak;*
- e. *Kesalahan jenis hak;*
- f. *Kesalahan perhitungan luas;*
- g. *Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;*
- h. *Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau*
- i. *Kesalahan lainnya yang bersifat administratif*

Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, diterbitkan apabila terdapat:

1. cacat hukum administratif; dan/atau
2. melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

1. surat keputusan pemberian hak atas tanah.
2. sertifikat hak atas tanah.
3. surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Dari rumusan di atas, Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita dalam buku *Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah* menyimpulkan bahwa (hal. 27):

1. pembatalan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subjek hak atas tanah dengan objek hak atas tanah;

2. jenis/macam kegiatannya, meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah;
3. penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administratif dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Berdasarkan uraian di atas, ada 3 cara untuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah:

1. Meminta Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan

Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan dan luas tanah, sehingga menyerobot tanah lainnya, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain, seperti pemalsuan surat.

Hal ini dimohonkan secara tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Lampirkan pula berkas-berkas, berupa :

1. fotokopi surat bukti identitas dan surat bukti kewarganegaraan (bagi perorangan) atau fotokopi akta pendirian (bagi badan hukum);
2. fotokopi surat keputusan dan/atau sertifikat;
3. berkas-berkas lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan tersebut.

Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU 30/2014”) Keputusan Tata Usaha Negara (“KTUN”) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Menurut hemat kami, sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk KTUN. Yang juga perlu diperhatikan adalah batas waktu untuk menggugat ke PTUN, yaitu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Gugatan Ke Pengadilan Negeri

Setiap orang yang ingin mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan dasar dan dalil-dalil yang penggugat pikirkan dan penggugat nilai merugikan, seperti contohnya, Anda

menjual sebidang tanah kepada pembeli dan pembeli tersebut belum membayarkan sepenuhnya kepada Anda, namun sudah mengajukan proses balik nama sertifikat tanah.

Namun perlu di ingat bahwa ada masa daluwarsanya, karena permohonan pembatalan atau gugatan ke pengadilan hanya dapat diajukan maksimal 5 tahun sejak terbitnya sertifikat, sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad 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 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.