

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN
KETERANGAN PALSU**

Adristi Rizkianita Putri

Magister Ilmu Hukum,
Fakultas Hukum,
Universitas Dr. Soetomo Surabaya
adrisputri5@gmail.com

M. Syahrul Borman

Fakultas Hukum,
Universitas Dr. Soetomo Surabaya

Nur Handayati

Fakultas Hukum,
Universitas Dr. Soetomo Surabaya

ABSTRAK

Penelitian ini membahas akibat hukum pembuatan akta jual beli berdasarkan keterangan palsu. Penelitian ini ditujukan untuk menganalisa kedudukan dan akibat hukum pembuatan akta jual beli oleh Notaris/PPAT yang didasarkan pada keterangan palsu serta kedudukan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT berstatus tersangka. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya harus mengacu pada ketentuan Pasal 15 jo. Pasal 16 UUJN, yang mana apabila ketentuan ini dilanggar, maka akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dapat berakibat batal demi hukum dengan putusan pengadilan. Akta yang dibuat berdasarkan keterangan palsu tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga pembatalan akta berlaku surut. Keterangan palsu diatur dalam ketentuan Pasal 266 KUHP, sehingga Notaris/PPAT yang melakukan pembuatan akta jual beli berdasarkan keterangan palsu dapat dikenakan sanksi administratif dan sanksi pidana. Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terhadap akta yang dibuat olehnya berdasarkan apa yang dilihat, disaksikan, dialaminya dalam suatu perbuatan hukum jika secara sengaja atau lalai, Notaris/PPAT membuat akta jual beli palsu yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Terkait kedudukan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang berstatus tersangka adalah akta otentik tersebut mengikat para pihak yang berkepentingan dengan akta tersebut sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

Kata Kunci: *Akibat Hukum; Akta Jual Beli; Keterangan Palsu*

ABSTRACT

This study discusses the legal consequences of making sale and purchase deeds based on false information. This study is aimed at analyzing the position and legal consequences of the making of sale and purchase deeds by Notaries/PPAT based on

false information and the position of authentic deeds made by Notaries/PPAT with suspect status. The approaches used in this study are a legislative approach, a conceptual approach, and a case approach. The results of this study show that Notaries/PPAT in carrying out their positions must refer to the provisions of Article 15 jo. Article 16 of the UUJN, which if this provision is violated, then the deed made by the Notary/PPAT can be null and void with a court decision. Deeds made based on false information have no legal force, so the cancellation of the deed has retroactive effect. False information is regulated in the provisions of Article 266 of the Criminal Code, so Notaries/PPAT who make sale and purchase deeds based on false information can be subject to administrative sanctions and criminal sanctions. The Notary/PPAT can be held criminally liable for the deed made by him based on what he saw, witnessed, and experienced in a legal act if intentionally or negligently, the Notary/PPAT made a false sale and purchase deed that resulted in losses to other parties. Regarding the position of the deed made by the Notary/PPAT who has the status of a suspect, the authentic deed binds the parties interested in the deed until there is a party who declares the deed invalid.

Keywords: *Legal Consequences; Deeds of Sale and Purchase; False Information.*

A. PENDAHULUAN

Hukum mempunyai peranan penting dalam mengatur kehidupan masyarakat. Bagi masyarakat, hukum digunakan sebagai perlindungan untuk memberikan keamanan serta ketertiban bermasyarakat. Masyarakat juga memiliki Hak yang mana Hak asasi Manusia adalah hak dasar yang dimiliki manusia sejak manusia itu dilahirkan. Hak asasi dapat dirumuskan sebagai hak yang melekat dengan kodrat kita sebagai manusia yang bila tidak ada hak tersebut, mustahil kita dapat hidup sebagai manusia.

Hak ini dimiliki oleh manusia semata-mata karena ia manusia, bukan karena pemberian masyarakat atau pemberian negara, maka hak asasi Manusia itu tidak tergantung dari pengakuan manusia lain, masyarakat lain, atau Negara lain. Hak asasi diperoleh manusia dari yaitu Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan hak yang tidak dapat diabaikan. (Handayati, 2015) Pertumbuhan masyarakat Indonesia yang semakin hari semakin bertambah mengakibatkan kebutuhan atas suatu tanah sebagai tempat tinggal turut serta meningkat.

Tanah tidak hanya dijadikan sebagai tempat tinggal dan digunakan untuk bercocok tanam saja, namun penggunaan tanah juga dapat digunakan sebagai usaha sewa menyewa, tanah digunakan sebagai agunan bank, serta tanah digunakan untuk jual beli. Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan tingginya kebutuhan tanah dapat menimbulkan berbagai permasalahan, terutama terkait aktivitas jual beli sebagai sarana terjadinya proses peralihan hak milik atas tanah. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli hak milik atas tanah dapat memicu beberapa pihak yang tidak bertanggungjawab dengan melakukan penipuan dan perebutan hak atas tanah. Bahwasannya, penipuan terjadi akibat adanya jual beli tanah tanpa memahami proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara hukum.

Hukum memberikan jaminan atas keamanan dan perlindungan terhadap hak pribadi terkait jual beli tanah, dimana transaksi tersebut harus dilakukan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli termasuk yang diatur pada hukum perdata dan sesuai dengan hukum agraria. Dalam hukum perdata, terdapat hukum materiil terkait perintah dan larangan.

Menurut ketentuan Pasal 1866 BW mengatur bahwa, “Alat- alat bukti yang terdiri dari:

1. Bukti dengan Tulisan;
2. Bukti dengan saksi-saksi;
3. Bukti dengan berbagai Persangkaan-persangkaan;
4. Bukti Pengakuan; dan/atau
5. Bukti Sumpah.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan akta yaitu berupa akta tertulis yang dibuat oleh pihak tertentu yang dapat dijadikan sebagai alat bukti dan memiliki kekuatan pembuktian tertulis apabila terjadi sengketa. Akta terdiri dari 2 (dua), yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik sendiri dibuat di hadapan Notaris/PPAT, hal ini sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1868 BW.

Notaris/PPAT dalam melakukan pembuatan akta otentik harus bertindak dengan hati-hati dengan memeriksa dan meneliti fakta yang relevan dengan pertimbangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris/PPAT dalam membuat akta otentik harus berdasarkan pada alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada Notaris/PPAT. Dalam pembuatan akta otentik, Notaris/PPAT dapat memberikan nasihat hukum kepada para pihak terkait permasalahan yang ada, namun nasihat apapun yang diberikan oleh Notaris/PPAT yang dituangkan pada suatu akta dianggap sebagai keinginan dan pernyataan para pihak berdasarkan kesepakatan, bukan keinginan atau pernyataan Notaris/PPAT. Dalam praktiknya, seringkali ditemukan kenyataan bahwa suatu akta sebagai produk Notaris/PPAT dipermasalahkan oleh para pihak penghadap maupun pihak ketiga lainnya. Sehingga pejabat Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya harus menganut prinsip kehati-hatian agar tidak menimbulkan berbagai permasalahan dikemudian hari. Tanah memiliki peran yang vital, sehingga tiap orang atau badan hukum membutuhkan perlindungan hukum guna menjamin kepastian hukum. Agar bisa menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka diberikan alat hukum pertanahan yang terkodifikasi, lengkap, dan jelas mengenai pengaturan pendaftaran tanah.

Perlindungan dan jaminan kepastian hukum terkait pertanahan diatur dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang memuat bahwa: “Pada saat bertemu perkara-perkara konkret juga dibutuhkan terlaksananya pendaftaran tanah dimana ada kemungkinan untuk para pemegang hak atas tanah agar dengan mudah melakukan pembuktian haknya atas tanah yang dimilikinya, serta bagi para pihak berkepentingan, semacam calon pembeli dan calon kreditur, agar mendapatkan informasi yang dibutuhkan berkenaan dengan tanah yang dijadikan obyek perbuatan hukum yang nanti dilakukan, dan untuk Pemerintah agar melaksanakan kebijakan pertanahan.

Terdapat kasus sebagaimana tercantum Putusan Perkara Nomor 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt, dimana kasus ini terkait adanya seorang asisten rumah tangga (selanjutnya disingkat ART) yang melakukan penggelapan sertifikat tanah milik Cut Indria Marzuki. ART tersebut melakukan balik nama seluruh sertifikat hak milik menggunakan figur palsu bersama Notaris/PPAT yaitu Farida, Ina Rosiana, dan Erwin Rudian. Dalam kasus perkara tersebut, Cut Indria meminta ARTnya untuk mengurus enam assetnya berupa 2 (dua) bidang tanah kosong dan 4 (empat) bidang tanah beserta bangunannya. ART tersebut bersama suaminya melakukan konsultasi kepada Notaris/PPAT Farida untuk mendapatkan uang atas enam sertifikat tersebut. Atas petunjuk Notaris/PPAT Farida, dilakukan penerbitan Akta Jual Beli (AJB) terhadap enam sertifikat tersebut, sehingga kepemilikan menjadi atas nama Riri Khasmita (ART) dan Edrianto (Suami ART).

Hal ini mengakibatkan ketiga Notaris/PPAT tersebut ditetapkan menjadi tersangka karena turut membantu melakukan penerbitan akta kuasa menjual dan membalik nama sertifikat-sertifikat tersebut. Berdasarkan kasus diatas, menimbulkan permasalahan terkait akibat hukum pembuatan akta jual beli yang didasarkan pada keterangan palsu. Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan. Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang wajib menjamin kepastian dari Akta Jual Beli. Apabila akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum karena kesalahan Notaris/PPAT baik kelalaian maupun kesengajaan Notaris/PPAT itu sendiri, maka Notaris/PPAT harus memberikan pertanggungjawaban secara moral dan Secara hukum. Pembuatan akta berdasarkan keterangan palsu mengakibatkan Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi, baik perdata, pidana, maupun administratif.

B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif atau juga dikenal dengan penelitian hukum doktrinal yang objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka. Tujuan penggunaan tipe penelitian ini adalah untuk menemukan hukum mengenai suatu fakta tertentu menggunakan peraturan-peraturan hukum dan putusanputusan pengadilan untuk memperoleh jawaban atas isu yang sedang dikaji. Dengan demikian, dalam tesis ini, penulis memberikan keterangan dan penjelasan terkait isu hukum yang sedang dikaji melalui analisa aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan topik yang sedang dibahas oleh penulis, yaitu Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Keterangan Palsu.

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptuan (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang terkait dengan pembahasan isu hukum. Pendekatan secara konseptual dilakukan dengan mengacu pada pandangan-pandangan para ahli hukum yang dapat digunakan sebagai dasar argumentasi untuk memberikan dasar-dasar pada isu hukum yang sedang diangkat. Sedangkan dalam pendekatan kasus yaitu menggunakan putusan hakim sebagai sumber hukumnya, yang mana putusan hakim memiliki kekuatan hukum tetap.

Pada saat membahas putusan pengadilan sebagai bahan hukum primer, maka dapat dikatakan bahwa yang memiliki kekuatan hukum adalah bagian *ratio decidendi*nya, sehingga perlu dipahami oleh peneliti terkait *ratio decidendi* tersebut.

Teknik pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menelusuri, mengkaji, dan mengumpulkan berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Pengumpulan bahan hukum diawali dengan inventarisasi bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku-buku hukum, jurnal ilmiah, serta sumber hukum lainnya. Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penafsiran hukum, khususnya interpretasi gramatikal dan interpretasi sistematis.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan dan Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT yang Didasarkan pada Keterangan Palsu

Akta Jual Beli (AJB) dalam sistem hukum Indonesia menempati posisi strategis sebagai akta otentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Kedudukan ini menempatkan AJB tidak hanya sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai instrumen legitimasi perbuatan hukum. Penelitian ini menemukan bahwa ketika AJB dibuat berdasarkan keterangan palsu, kedudukan akta tersebut tidak otomatis hilang, karena secara formil akta tetap memenuhi unsur-unsur akta otentik.

Notaris/PPAT tetap bertindak dalam kapasitas jabatannya, bentuk akta tetap sesuai ketentuan, dan proses pembuatan akta secara prosedural telah dilaksanakan. Oleh karena itu, secara yuridis formal, akta tersebut tetap eksis sebagai akta otentik sampai ada pembatalan melalui putusan pengadilan. Temuan ini penting karena menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia menganut prinsip *presumptio iustae causae*, yaitu setiap perbuatan hukum dianggap sah sampai dibuktikan sebaliknya.

Dengan demikian, keberadaan keterangan palsu tidak langsung meniadakan kedudukan akta, melainkan menciptakan kondisi hukum yang tidak stabil dan membutuhkan pengujian yudisial. Pandangan ini sejalan dengan teori kekuatan pembuktian akta otentik menurut Sudikno Mertokusumo dan Herlien Budiono yang menegaskan bahwa akta otentik tetap memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian sempurna sepanjang syarat formil pembuatannya terpenuhi. Selain itu, pandangan tersebut sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa akta notaris yang dibuat berdasarkan keterangan palsu tidak gugur secara otomatis, melainkan tetap diakui keberadaannya sampai adanya putusan pengadilan. Keterangan palsu yang menjadi dasar pembuatan AJB merupakan cacat materiil, bukan cacat administratif.

Cacat materiil berarti bahwa substansi perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tidak sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Penelitian ini menegaskan bahwa keterangan palsu secara langsung melanggar syarat subjektif berupa kesepakatan yang bebas dari cacat kehendak, karena kesepakatan lahir dari penipuan (*bedrog*). Lebih lanjut, apabila keterangan palsu tersebut berkaitan dengan objek perjanjian, seperti tanah yang sebenarnya bukan milik penjual, maka syarat objektif berupa sebab yang halal juga tidak terpenuhi. Dalam kondisi ini, Akta Jual

Beli berpotensi batal demi hukum karena objek perjanjian tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, keterangan palsu tidak hanya berdampak pada hubungan kontraktual para pihak, tetapi juga terhadap keberlakuan norma hukum pertanahan. Oleh karena itu, ketidakbenaran objek perjanjian dalam AJB tidak hanya mencederai hubungan hukum para pihak, tetapi juga bertentangan dengan tujuan hukum perdata dan hukum pertanahan dalam mewujudkan kepastian dan keadilan hukum. Akibat hukum lanjutan dari pembuatan AJB berdasarkan keterangan palsu adalah terjadinya degradasi kekuatan pembuktian akta otentik. Penelitian ini menemukan bahwa apabila terbukti di persidangan bahwa substansi akta didasarkan pada keterangan palsu, maka hakim berwenang menilai bahwa akta tersebut kehilangan sifat otentiknya. Dengan demikian, keterangan palsu berfungsi sebagai faktor yang meruntuhkan keistimewaan pembuktian akta otentik. Degradasi akta merupakan mekanisme korektif dalam hukum perdata yang berfungsi untuk menjaga agar akta tetap merepresentasikan kebenaran hukum dan tidak digunakan sebagai alat untuk melegitimasi perbuatan hukum yang bertentangan dengan hukum atau keputusan.

Penelitian ini memperkuat pandangan tersebut dengan menunjukkan bahwa degradasi akta tidak hanya berorientasi pada penilaian formil terhadap akta, tetapi juga berfungsi sebagai sarana perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik, khususnya pihak yang dirugikan akibat adanya keterangan palsu dalam akta. Dengan adanya degradasi, akta yang secara substansial cacat tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak yang beritikad baik. Temuan ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menegaskan bahwa akta notaris yang tidak memenuhi syarat esensial pembuatan akta otentik dapat mengalami penurunan kekuatan pembuktian, serta sejalan dengan kajian Suharjono yang menyatakan bahwa degradasi akta merupakan konsekuensi yuridis atas tidak terpenuhinya unsur kebenaran dan keabsahan dalam pembuatan akta.

Dengan demikian, degradasi akta dapat dipahami sebagai instrumen hukum yang menjaga keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Penelitian ini menemukan bahwa akibat hukum pembuatan AJB berdasarkan keterangan palsu tidak berhenti pada akta semata, tetapi juga berdampak pada para pihak dan sistem peralihan hak atas tanah. Pihak yang memberikan keterangan palsu kehilangan perlindungan hukum karena bertindak dengan itikad tidak baik. Sementara itu, pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan pembatalan perjanjian dan/atau ganti rugi. Dalam hukum pertanahan, Akta Jual Beli yang mengandung cacat materiil berpotensi menjadi dasar pembatalan sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan, karena sertipikat tersebut bersumber pada data yuridis yang tidak benar.

Analisis ini sejalan dengan asas *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang dimilikinya. Dalam hal ini, penjual yang sebenarnya tidak memiliki hak atas tanah tidak memiliki kewenangan hukum untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain melalui AJB. Selain itu, pandangan ini juga sejalan dengan pemikiran A.P. Parlindungan yang menekankan pentingnya kebenaran dan

keakuratan data yuridis sebagai fondasi pendaftaran tanah. Analisis kedudukan dan akibat hukum Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan keterangan palsu tersebut juga sejalan dengan teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yang menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan utama hukum di samping keadilan dan kemanfaatan. Dalam hal ini, pengakuan bahwa AJB yang didasarkan pada keterangan palsu tidak serta-merta batal, melainkan tetap dianggap sah secara formil sampai ada putusan pengadilan, mencerminkan upaya hukum untuk menjaga stabilitas dan kepastian dalam lalu lintas hukum perdata dan pertanahan. Pada saat yang sama, mekanisme pengujian yudisial dan degradasi kekuatan pembuktian akta berfungsi sebagai koreksi terhadap ketidakbenaran materiil, sehingga kepastian hukum tidak dipahami secara kaku, melainkan diseimbangkan dengan keadilan dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Dengan demikian, pengaturan mengenai kedudukan AJB yang cacat materiil menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia berupaya mewujudkan kepastian hukum yang bersifat dinamis, yakni memberikan kejelasan status hukum suatu akta sekaligus menyediakan sarana untuk memperbaiki atau meniadakan akibat hukum dari perbuatan yang bertentangan dengan hukum.

Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat oleh Notaris/PPAT Berstatus Tersangka

Temuan lain dari penelitian ini adalah adanya pemisahan tegas antara status pribadi Notaris/PPAT sebagai tersangka dan kedudukan akta otentik sebagai produk jabatan. Status tersangka melekat pada subjek hukum pribadi, sedangkan akta merupakan produk kewenangan jabatan yang berdiri sendiri secara yuridis. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang berstatus tersangka tetap berkedudukan sebagai akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sampai adanya pembuktian hukum yang sah yang menyatakan bahwa dalam pembuatan akta terdapat unsur kesengajaan, penyalahgunaan kewenangan, atau pelanggaran hukum lainnya. Penetapan status tersangka semata tidak dapat dijadikan dasar untuk serta-merta meniadakan keabsahan maupun kekuatan pembuktian akta yang dihasilkan. Temuan ini sejalan dengan asas-asas hukum pidana sebagaimana dikemukakan oleh Moeljatno, yang menegaskan bahwa pertanggungjawaban pidana hanya dapat dibebankan apabila kesalahan telah dibuktikan melalui proses peradilan yang adil dan putusan yang berkekuatan hukum tetap. sehingga asas praduga tidak bersalah tetap terjaga dan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan terhadap akta tetap terlindungi.

Pada tahap penyidikan dan penuntutan, penelitian ini menemukan bahwa akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT berstatus tersangka tetap memiliki kekuatan pembuktian formil, namun mulai berada dalam posisi rentan secara materiil. Akta dapat diuji kebenarannya, tetapi tidak serta-merta gugur. Kondisi ini menunjukkan bahwa hukum acara pidana berfungsi sebagai mekanisme seleksi yuridis untuk menilai dan menentukan apakah akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT merupakan hasil pelaksanaan kewenangan jabatan yang sah atau justru merupakan bagian dari suatu tindak pidana. Dengan demikian, keberadaan proses pidana berfungsi untuk menyaring dan memisahkan antara kesalahan administratif atau perdata dengan perbuatan yang memenuhi unsur tindak pidana, sehingga tidak terjadi kriminalisasi

terhadap pelaksanaan jabatan Notaris/PPAT yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum.

Perubahan kedudukan akta secara signifikan baru terjadi setelah adanya putusan pidana berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Notaris/PPAT terbukti melakukan atau turut serta dalam tindak pidana pemalsuan. Dalam kondisi ini, akta kehilangan legitimasi yuridisnya karena dibuat melalui penyalahgunaan kewenangan. Penelitian ini menegaskan bahwa status tersangka yang disematkan kepada Notaris/PPAT tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan degradasi terhadap akta otentik yang dibuatnya. Degradasi atau hilangnya kekuatan pembuktian akta hanya dapat dilakukan apabila telah terbukti secara yuridis adanya kesalahan yang diputuskan melalui proses peradilan. Penegasan ini penting untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan terhadap akta, sekaligus mencegah terjadinya kriminalisasi berlebihan terhadap profesi Notaris/PPAT yang pada hakikatnya menjalankan kewenangan publik berdasarkan undang-undang. Dengan demikian, pemisahan antara status pribadi Notaris sebagai subjek hukum pidana dan akta sebagai produk jabatan menjadi kunci dalam menjaga keseimbangan antara penegakan hukum dan perlindungan profesi. Pembahasan ini sejalan dengan pandangan sebelumnya yang menekankan bahwa pertanggungjawaban pidana dalam pembuatan akta otentik harus didasarkan pada pembuktian unsur pidana secara ketat dan tidak dapat disandarkan semata-mata pada dugaan atau status proses hukum. Selain itu, pandangan ini juga sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menegaskan bahwa pertanggungjawaban pidana Notaris baru dapat dimintakan apabila terbukti adanya penyalahgunaan kewenangan jabatan yang melampaui batas fungsi kenotariatan. Dengan demikian, temuan penelitian ini memperkuat kerangka perlindungan hukum terhadap profesi Notaris tanpa mengabaikan prinsip akuntabilitas dan penegakan hukum.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Penelitian ini menyimpulkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan keterangan palsu tidak serta-merta kehilangan kedudukannya sebagai akta otentik, karena cacat tersebut pada dasarnya bersifat materiil, bukan formil. Sepanjang syarat formil terpenuhi, AJB tetap memiliki kekuatan pembuktian sempurna sampai ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, sejalan dengan prinsip *presumptio iustae causa*. Namun, apabila keterangan palsu menyangkut aspek fundamental, khususnya objek perjanjian sehingga syarat objektif Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi, AJB dapat batal demi hukum. Kondisi ini tidak hanya memengaruhi hubungan para pihak, tetapi juga berdampak pada keabsahan peralihan hak dan sertifikat yang diterbitkan, serta berimplikasi pada kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional.
2. Penelitian ini menyimpulkan bahwa Status tersangka yang disematkan kepada Notaris/PPAT tidak otomatis mendegradasi atau meniadakan kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuatnya. Berdasarkan asas praduga tidak bersalah, akta tetap berkekuatan hukum sepanjang belum ada putusan

pengadilan berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya kesalahan pidana dalam pembuatannya. Perubahan kedudukan akta hanya dapat terjadi apabila melalui proses peradilan terbukti adanya tindak pidana yang berkaitan dengan pembuatan akta. Dengan demikian, terdapat pemisahan antara tanggung jawab pribadi Notaris/PPAT dan kedudukan akta sebagai produk kewenangan jabatan, guna menjaga kepastian hukum dan mencegah kriminalisasi yang berlebihan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2009a). Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. In *Refika Aditama, Bandung*.
- Adjie, H. (2009b). Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia. In *CV Mandar Maju, Bandung*.
- Alkatiri, N. M., & Sanusi, K. R. (2021). *PERBANDINGAN TUGAS DAN WEWENANG NOTARIS INDONESIA DAN AMERIKA SERIKAT*. Penerbit Tanah Air Beta.
- Amalia, N. (2013). *Hukum Perikatan*. Unimal Press.
- Atho'illah. (2019). *Pertanggungjawaban Pidana Bagi Notaris Dalam Pembuatan Akta Atas Dasar Keterangan Palsu*. Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Atmadja, I. D. G., & Budiarta, I. N. P. (2018). TEORI-TEORI HUKUM. In *Setara Press*.
- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Retical Review*, 4(1), 244–278.
- Borman, M. S. (2019). Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*.
- Budiono, H. (2015). Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan. In *PT Citra Aditya Bakti, Bandung*.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1989). Kamus Besar Bahasa Indonesia. *Balai Pustaka, Jakarta*, hlm. 7.
- Dsalimunthe, D. (2017). AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF KITAB UNDANG- UNDANG HUKUM PERDATA (BW). *Jurnal Al-Maqasid*, 3, 12–29.
- Efianto, G., & Rahaman, D. (2024). Tindak Pidana Pemalsuan dalam Akta Otentik. *Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup*.
- Efianto, Gatot, & Rahaman, D. (2024). Tindak Pidana Pemalsuan dalam Akta Otentik. In *Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup*.
- Fajri, M. N. (2020). Pembuatan Surat Pernyataan Yang Menjamin Kebenaran Keterangan yang Diberikan Penghadap Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Wujud Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pid. B/2018/PN. DPK). *Indonesian Notary*, 2.
- Hafidzah, & Soraya. (2022). Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Dibuat Berdasarkan Keterangan Palsu”. In *Tesis Magister Kenotariatan*,

Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

- Handayati, N. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah Karena Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Hukum Jus Publicum*.
- Husaeni, C. (2009). Perlindungan Hukum Bagi Notaris Atas Keterangan Palsu Dari Pihak Yang Dijadikan Dasar Pembuatan Akta Otentik Dalam Kaitannya Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. *Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*.
- Ismuhadi, S., & et al. (1997). Pendaftaran tanah di Indonesia. In *PT. Relindo Jayatama, Jakarta*.
- Juniarta, A. A. B., & Swardhana, G. M. (2021). Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah”. *Jurnal Acta Comitatus*, 6(2), h.341.
- Moeljatno. (2018). KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) Cet.III. *Jakarta*: