

---

## **PERTANGGUNGJAWABAN PPAT YANG MELAKUKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 412/PDT/2018/PT DKI)**

**KHANZA INAS AZ-ZAHRA FIKRY**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

[inaskhanza@gmail.com](mailto:inaskhanza@gmail.com)

**SHINTA ANDRIYANI**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan akta jual beli yang memiliki cacat yuridis, sanksi hukum terhadap PPAT atas pemalsuan akta jual beli yang ditandatangani, dasar dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara dalam putusan Nomor 412 / PDT / 2018 / PT DKI Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian, akta jual beli yang dibuatnya batal demi hukum, sanksi hukum yang diberikan berupa membayar kerugian materiil dan membayar biaya perkara, dasar dan pertimbangan hakim adalah alat bukti palsu, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974. dan KUHPperdata.

***Kata Kunci : PPAT, Pemalsuan Tanda Tangan, Akta***

### **ABSTRACT**

*This study aims to determine the validity of the sale and purchase deed that has juridical defects, the legal sanctions against PPAT for falsifying the sale and purchase deed signed, the basis and consideration of the judge in adjudicating the case in decision Number 412/ PDT/2018/PT DKI. Type of research is normative legal research using a statute approach, a case approach, and a conceptual approach. The results of the research, the sale and purchase deed he made was null and void, the legal sanctions given were paying material losses and paying court fees, the basis and consideration of the judge were false evidence, Law Number 1 of 1974, and the Civil Code.*

***Keywords : PPAT, Unlawful Acts, Deed***

## I. PENDAHULUAN

Pada tanggal 22 Mei 2009 Roostiningsih beserta suaminya Muhammad Ilyas Werdisastro mengadakan peminjaman uang kepada Andi Setiadi sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang dilampirkan dengan bukti kwitansi dan sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, Roostiningsih beserta suaminya memberikan sertifikat Tanah miliknya dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 244 Jakarta Timur yang terdaftar atas nama Muhammad Ilyas Werdisastro kepada Andi Setiadi sebagai penjaminan pelunasan. Tahun 2010, ketika suami dari Roostiningsih membayar utangnya kepada Andi Setiadi, tiba-tiba Andi Setiadi menawarkan agar objek Tanah SHM No. 244 dijual kepadanya sebesar Rp. 2000.000.000 (dua miliar rupiah). Roostiningsih beserta suaminya tertarik dan menyetujui penawaran yang diberikan oleh Andi Setiadi.

Andi Setiadi berjanji kepada suami dari Roostiningsih untuk segera membuat Pengikatan Jual Beli di hadapan notaris, namun Andi Setiadi tak kunjung menghadap notaris dan selalu beralasan ketika ditemui, sampai pada akhirnya suami Roostiningsih tidak dapat lagi menemui/menghubungi Andi Setiadi. Pada tanggal 17 November 2012, suami dari Roostiningsih meninggal dunia dengan meninggalkan seorang istri dan tiga orang anak setelah dilakukan pengecekan lebih lanjut, ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor 244 telah dibalik nama menjadi Andi Setiadi, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 48/2011 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Dewi Andriani pada tanggal 05 Mei 2011.

Nyatanya, Roostiningsih dan suaminya tidak pernah menghadap Notaris dan PPAT untuk melakukan Pengikatan Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 244. Pada tanggal 29 November 2012, Roostiningsih beserta tiga anaknya selaku ahli waris melaporkan dugaan Pemalsuan tanda tangan kepada Polisi, dan berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, Andi Setiadi membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Andriani menggunakan nama Mimin Sulastri selaku istri dari Muhammad Ilyas Werdisastro. Sepanjang hidupnya, Muhammad Ilyas Werdisastro hanya mempunyai satu istri yang bernama Roostiningsih. Andi Setiadi telah menggunakan data palsu untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 244 dari Muhammad Ilyas Werdisastro menjadi atas nama Andi Setiadi.

Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, tanda tangan yang tertera pada Akta Jual Beli Nomor 48 yang dibuat pada tanggal 05 Mei 2011 tidak identik dengan tanda tangan Muhammad Ilyas Werdisastro. Berdasarkan uraian diatas jelas bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 48 tanggal 05 Mei 2011 terdapat perbuatan melawan hukum berupa pemalsuan tanda tangan guna melakukan peralihan hak kepemilikan yang tertuang dalam Akta Jual Beli nomor 48/2011. Dalam melakukan proses balik nama, Notaris dan PPAT Dewi Andriani hanya melampirkan warkah, KTP dan Kartu Keluarga saja, tidak melampirkan buku nikah. Padahal, Notaris dan PPAT Dewi Andriani mengetahui bahwa objek tersebut adalah harta bersama.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut: 1) Bagaimana keabsahan Akta Jual Beli yang terdapat cacat yuridis di dalamnya? 2) Bagaimana sanksi hukum terhadap PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum yaitu pemalsuan tanda tangan Akta Jual Beli yang dibuatnya? 3) Apa dasar dan pertimbangan hakim dalam mengadili perkara dalam putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI? Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan akta jual beli yang terdapat cacat yuridis, untuk mengetahui sanksi hukum bagi PPAT yang memalsukan tanda tangan, dan untuk mengetahui dasar dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 412/PDT/2018/PT DKI.

Manfaat penelitian ini secara teoritis adalah memberikan manfaat terhadap pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya, khususnya Hukum Perancangan Kontrak, mengenai pembuatan akta jual beli tanah dan perbuatan melawan hukum. Manfaat secara praktis adalah dapat memberikan informasi bagi akademisi, PPAT, Calon PPAT dan masyarakat mengenai Akta Jual Beli yang terdapat perbuatan melawan hukum di dalamnya. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Kasus, dan Pendekatan Konseptual. Sedangkan jenis dan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan teknik studi dokumen.

## II. PEMBAHASAN

### Keabsahan Akta Jual Beli yang Terdapat Cacat Yuridis di Dalamnya

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan Undang-Undang<sup>1</sup>. Pasal 1320 KUHPerdata, mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi empat syarat yaitu:<sup>2</sup> 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya kedua belah pihak menyetujui atau sepakat mengenai semua hal atau pokok-pokok yang tertuang di dalam perjanjian dengan memberikan tanda tangan sebagai tanda persetujuan. 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, artinya orang yang membuat perjanjian haruslah orang yang sudah dewasa, sehat jasmani dan rohani, tidak dalam pengampunan, merupakan pihak yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum. 3) Suatu hal tertentu, artinya objek atau hal yang diperjanjikan di dalam perjanjian harus merupakan objek yang jelas. 4) Suatu sebab yang halal, artinya perjanjian tersebut tidak bertentangan

<sup>1</sup>Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007 hlm.59

<sup>2</sup>Tim Grahamedia Press, *3 Kitab Undang-Undang Hukum KUHPerdata, KUHP, KUHP Beserta Penjelasan*, Grahamedia Press, 2016, hlm.282

dengan aturan yang berlaku. Pasal 1335 KUHPPerdata menjelaskan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.<sup>3</sup> Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan para pihak) dapat dibatalkan yang pembatalannya harus dimohonkan kepada Hakim. Tetapi, apabila tidak ada pembatalan dari salah satu pihak atau dari Hakim, maka perjanjian tersebut tetap berlaku. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan sebab yang halal) maka perjanjian tersebut batal demi hukum, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Apabila dikaitkan dengan perkara yang Penulis bahas, maka terdapat dua syarat yang tidak terpenuhi, yaitu: 1) Kesepakatan Para Pihak, Dalam kasus ini sangat jelas tidak ada kesepakatan dengan pemilik asli Sertifikat Hak Milik Nomor 244 yaitu atas nama Muhammad Ilyas, begitupun tidak ada kesepakatan dengan istri dari Muhammad Ilyas dalam proses balik nama sertifikat menjadi nama Andi Setiadi. Tanda tangan Muhammad Ilyas dipalsukan, dan menggunakan nama Mimin Sulastri selaku istri. Nyatanya, Muhammad Ilyas hanya mempunyai satu istri yang bernama Roostiningsih. 2) Sebab yang Halal, Dengan adanya nama istri palsu beserta tanda tangan pemilik yang palsu pada saat proses balik nama Sertifikat Hak Milik, terdapat pelanggaran syarat sebab yang halal karena di dalam proses balik nama terdapat itikad tidak baik antara Andi Setiadi dan PPAT dengan cara memalsukan tanda tangan Muhammad Ilyas dan menggunakan nama Mimin Sulastri selaku istri, yang pada kenyataannya Muhammad Ilyas tidak mempunyai istri dengan nama tersebut.

Syarat “kesepakatan para pihak” merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat “sebab yang halal” merupakan syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam arti bahwa pihak yang berkepentingan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, dalam arti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi sejak semula sehingga para pihak tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum kepada alasan tersebut. Dengan demikian, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif tersebut, menurut putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI Akta Jual Beli Nomor 48/2011 tertanggal 05 Mei 2011 yang dibuat dihadapan PPAT Dewi Andriani, menjadi batal demi hukum.

### **Sanksi Hukum terhadap PPAT yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli yang Dibuatnya**

Tugas PPAT menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia Pasal 2 bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai

<sup>3</sup>Tim Grahamedia Press, *Kitab Undang-Undang Hukum KUHPPerdata, KUHP, KUHP Beserta Penjelasannya*, Grahamedia Press, 2016, hlm.285

bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain.

Berpindah dalam artian berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum seperti pemilik tanah meninggal, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Sedangkan beralih maksudnya adalah peralihan hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, pemasukan ke dalam modal perusahaan dan lelang. Berpindahnya hak tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>4</sup> Wewenang PPAT menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya.<sup>5</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka sebagai pejabat negara, PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib di buat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran, pemindahan, dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, diantaranya mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>6</sup> Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat yuridis, dapat diuraikan sebagai berikut: 1) Sanksi Administratif yang meliputi Teguran Lisan, Teguran Tertulis, Pemberhentian sementara dari jabatan PPAT, Pemberhentian tidak hormat dari jabatan sebagai PPAT. 2) Pertanggungjawaban secara Perdata yaitu apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta autentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak autentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan

<sup>4</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 93

<sup>5</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia*, PP Nomor 24 Tahun 2016, LN RI Nomor 120 Tahun 2016 Pasal 3

<sup>6</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cet 11, Ed. Rev., Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 507

dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu. PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi.

Sanksi yang dikenakan kepada PPAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu memalsukan tanda tangan pada Akta Jual Beli Nomor 48 tertanggal 5 Mei 2011 menurut putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI adalah membayar kerugian materil sebesar Rp 2.500.000.000,- (Dua Miliar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng dan juga membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 7.811.000,- (tujuh juta delapan ratus sebelas ribu rupiah).

### Dasar dan Pertimbangan Hakim dalam Mengadili Perkara dalam Putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengaandung keadilan dan kepastian hukum. Selain itu, pertimbangan hakim mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim harus disikapi dengan teliti, cermat dan baik. Pembuktian juga sangat penting dalam memeriksa suatu perkara, karena hasil dari pembuktian tersebut akan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Tujuan dari pembuktian adalah untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa atau fakta yang diajukan benar-benar terjadi, yang nantinya digunakan untuk mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.<sup>7</sup>

Memperhatikan Putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI berikut merupakan dasar dan pertimbangan Hakim dalam mengadili perkara tersebut yaitu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 48 tertanggal 5 Mei 2011 yang diterbitkan oleh Tergugat II, Sertifikat Hak Milik Nomor 244 dibalik nama menjadi Tergugat I oleh Tergugat I dihadapan Tergugat II tanpa ada persetujuan dari Penggugat I dengan memalsukan tanda tangan suami dari Penggugat I.

Dalam Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) pada tanggal B/6024/X/2015/Ditreskrimum tertanggal 7 Oktober 2015, pihak kepolisian telah memanggil Hamzah sebagai saksi dari Kelurahan Pisangan Timur dan Hamzah menyatakan bahwa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) atas nama Muhammad Ilyas selaku suami dari Penggugat Iserta KTP atas Nama Mimin Sulastri tidak terdaftar di *data base* Kelurahan Pisangan Timur dan dari hasil penyelidikan Polda Metro Jaya diketahui bahwa Tergugat I telah menggunakan data-data palsu untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 244 dari Muhammad Ilyas menjadi atas nama Tergugat I.

<sup>7</sup>Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Cetakan V, karta, 2004, hlm. 141

Pustaka Pelajar, Yogya-

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No B/4745/X/2016/Ditreskrimum tertanggal 7 Oktober 2016 telah dilakukan pemeriksaan secara Laboratories yang dilakukan Puslabfor Bareskrim Polri yang menyimpulkan bahwa 11 (sebelas) buah tanda tangan Muhammad Ilyas bukti yang terdapat pada 1 (satu) eksemplar Akta Jual Beli nomor 48 tertanggal 5 Mei 2011 yang dibuat Tergugat II tidak identik dengan tanda tangan Muhammad Ilyas karena tanda tangan yang ada pada Akta Jual Beli merupakan tanda tangan karangan atau palsu yang berbentuk berbeda dan tidak mengacu pada tanda tangan asli. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 48 yang dibuat dihadapan Tergugat II dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat I dan suami dan dalam pembuatan Akta tersebut Tergugat I menghadirkan orang pengganti yang disamarkan seolah-olah sebagai Muhammad Ilyas dengan Mimi Sulastri sebagai istri selaku penjual yang pada kenyataannya bukanlah istri dari Suami Penggugat I. Dapat disimpulkan bahwa Dalam Akta Jual Beli Nomor 48 tanggal 5 Mei 2011 terdapat perbuatan melawan hukum berupa pemalsuan tanda tangan dan identitas.

Tergugat II telah menggunakan bukti-bukti palsu dan mengesampingkan bukti-bukti formil dalam melakukan dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 48/2011 antara lain : 1) Identitas yang digunakan adalah KTP dan Kartu Keluarga palsu yang telah dinyatakan oleh Kelurahan Pisangan Timur tidak terdaftar di dalam *data base* 2) Bahwa untuk melakukan peralihan hak diperlukan persetujuan istri apabila objek peralihan tersebut merupakan harta bersama dengan melampirkan bukti atas pernikahan 3) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir yang tidak dilampirkan dalam proses pembuatan akta jual beli.

Dengan demikian, terhadap kasus pada putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI, Akta Jual Beli No. 48 tanggal 05 Mei 2011 yang dibuat oleh PPAT selaku Tergugat II merupakan hasil rekayasa Tergugat I, karena Penggugat I bersama suaminya tidak pernah sama sekali menghadap Notaris dan PPAT untuk melakukan Pengikatan Jual Belitanah Sertifikat Hak Milik No 244 oleh Tergugat I. Dalam Akta Jual Beli No.48 tanggal 05 Mei 2011 terdapat perbuatan melawan hukum dikarenakan akta dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Muhamad Ilyas Werdisastro beserta Penggugat I selaku istrinya dan akta tersebut dibuat menggunakan tipu muslihat dengan cara memalsukan tanda tangan milik Muhammad Ilyas Werdiastro serta memalsukan identitas Penggugat I.

### III. PENUTUP

#### Kesimpulan

Dalam perkara dalam putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI, terdapat syarat formil yang tidak terpenuhi, yaitu tidak adanya kesepakatan para pihak dan suatu sebab yang halal. Hal ini dikarenakan dalam pembuatan akta tersebut, tidak ada kesepakatan dengan Muhammad Ilyas selaku pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 244, dan tanda tangan Muhammad Ilyas dipalsukan agar dapat membalik nama sertifikat tersebut. Dengan demikian, Akta Jual Beli Nomor 48 tertanggal 5 Mei 2011 dinyatakan batal demi hukum. Sanksi yang dikenakan

kepada PPAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu memalsukan tanda tangan pada Akta Jual Beli Nomor 48 tertanggal 5 Mei 2011 menurut putusan Nomor 412/PDT/2018/PT DKI adalah membayar kerugian materil sebesar Rp 2.500.000.000,- (Dua Miliar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng dan juga membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 7.811.000,- (tujuh juta delapan ratus sebelas ribu rupiah). Dasar dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 412/PDT/2018/PT DKI adalah mengacu pada bukti-bukti palsu yang ada dalam perkara ini yaitu KTP dan Kartu Keluarga yang tidak terdaftar, berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No. B/47445/X/2016 tertanggal 7 Oktober 2016 yang menyimpulkan bahwa tanda tangan Muhamad Ilyas yang tertera pada Akta Jual Beli Nomor 48/11 tidak identik, Andi Setiadi menghadirkan orang pengganti seolah-olah sebagai Muhamad Ilyas dan Mimin Sulastri selaku istri yang dimana Muhamad Ilyas tidak pernah menghadap Notaris dan PPAT Dewi Andriani dan tidak mempunyai istri bernama Mimin Sulastri, Dewi Andriani hanya melampirkan KTP dan KK, tidak melampirkan bukti nikah yang dimana Dewi Andriani tahu bahwa objek tersebut merupakan harta Bersama dan tidak ada perjanjian pernikahan, dan tidak melampirkan bukti pembayaran PBB selama lima tahun terakhir.

### Saran

Hendaknya PPAT yang merupakan seorang pejabat menjaga dan mematuhi unsur kode etik profesinya dengan tidak melakukan perbuatan melwan hukum yang dapat merugikan dirinya sendiri maupun pihak lain. Seorang PPAT haruslah menjunjung tinggi harkat dan martabatnya, menjaga kepentingan pihak lain dengan cara selalu berbuat jujur dan mencerminkan perilaku-perilaku yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hendaknya pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum tidak melakukan pemalsuan yang pada akhirnya dapat merugikan pihak lain.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Ed.rev., cet 11), Djambatan, Jakarta
- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Cetakan V, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Tim Grahamedia Press, *Kitab Undang-Undang Hukum KUHPerdata, KUHP, KUHP Beserta Penjelasannya*, Grahamedia Press, 2016
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta

**Peraturan Perundang-Undangan :**

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*