

ANALISIS YURIDIS DUGAAN PEMALSUAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERDASARKAN UU NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UU NO. 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

Oleh:

Viona Putri Oktavia ¹⁾

Oci Senjaya ²⁾

Universitas Singaperbangsa, Karawang ^{1,2)}

E-mail :

putrioktaviaviona@gmail.com ¹⁾

ocisenjaya90@gmail.com ²⁾

ABSTRACT

Land has always been a fundamental requirement for human existence and survival. Because of this, the demand for land keeps growing along with the times and the people, therefore it makes sense that humans are always striving to obtain more land, including through buying and selling property. Due to the fact that the Deed of Sale and Purchase of Land issued may only be executed by a Public Official, namely a Notary and PPAT. Therefore, quite a few PPAT members took part in the fraud committed by forging the sale and purchase document. This study employs a normative legal research methodology and utilizes library research as one of its data collecting approaches. This approach looks at societal issues' roots in legal matters based on normative standards. By examining the situation that included the Nirina Zubir family, who fell foul of the property mafia when the Land Deed Making Officer fabricated a sale and purchase deed (PPAT). The crime of forging is governed by CHAPTER XII about forgery of booklet II (two), which deals with offences in Articles 263 to 276 of the Criminal Code. Criminal offenses linked to Articles 263 and 264 of the Criminal Code which deal with fabricating fake letters and falsifying letters as well as Articles 266 which deal with directing the insertion of false information into a real deed occur often.

Keywords: *Forgery, AJB, Notary and PPAT*

ABSTRAK

Tanah selalu menjadi kebutuhan mendasar bagi keberadaan dan kelangsungan hidup manusia. Oleh karena itu, kebutuhan akan tanah terus berkembang seiring dengan perkembangan zaman dan manusia, sehingga wajar jika manusia selalu berusaha untuk mendapatkan tanah yang lebih luas, termasuk melalui jual beli properti. Karena Akta Jual Beli Tanah yang diterbitkan hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Umum yaitu Notaris dan PPAT. Sehingga, tidak sedikit anggota PPAT yang turut andil dalam penipuan yang dilakukan dengan memalsukan akta jual beli tersebut. Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum normatif dan menggunakan penelitian kepustakaan sebagai salah satu pendekatan pengumpulan datanya. Pendekatan ini melihat akar masalah kemasyarakatan dalam masalah hukum berdasarkan standar normatif. Mencermati situasi yang melibatkan keluarga Nirina Zubir, yang terjerat mafia properti saat PPAT membuat akta jual beli (PPAT). Tindak pidana pemalsuan diatur dalam BAB XII tentang pemalsuan buklet II (dua) yang mengatur tentang delik pasal 263 s/d 276 KUHP. Tindak pidana yang terkait dengan Pasal 263 dan 264 KUHP yang mengatur tentang pembuatan surat palsu dan pemalsuan surat serta Pasal 266 yang mengatur tentang mengarahkan penyisipan keterangan palsu ke dalam akta yang nyata sering terjadi.

Kata Kunci: *Pemalsuan, AJB, Notaris dan PPAT*

1. PENDAHULUAN

Dalam upaya menjamin terciptanya kepastian hukum untuk itu pemerintah membuat suatu aturan hukum dengan tegas yang bersifat mengatur serta memaksa segala perilaku dan perbuatan manusia di dalam suatu masyarakat dengan membuat suatu peraturan perundang-undangan. Indonesia adalah negara hukum (*rechstaat*). Sebagaimana telah digarisbawahi oleh pemerintah dalam upaya memberikan kepastian hukum dalam kesatuan masyarakat, negara, dan negara. Indonesia menjunjung tinggi norma hukum yang memberikan kejelasan, ketertiban, dan perlindungan hukum berdasarkan keadilan dan legalitas. Agar subjek hukum dapat menikmati kejelasan, ketertiban, dan perlindungan hukum, harus ada cara untuk menguatkan suatu hak atau tanggung jawab.

Untuk itu, pemerintah membentuk profesi hukum untuk membantu orang-orang yang tidak memahami proses dan prosedur hukum bagi mereka yang sedang menangani suatu kasus, dalam upaya meningkatkan pemahaman masyarakat tentang hukum. Misalnya, notaris, PPAT, dan advokat atau pengacara adalah anggota dari profesi hukum yang dapat ditemukan di berbagai wilayah Indonesia.

Sebagaimana Peraturan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah PP RI No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP RI No. 37 Tahun 1998 bahwa PPAT ialah pejabat yang diberi wewenang. membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Sedangkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang mengeluarkan dokumen hukum seperti akta dan kewenangan lainnya sesuai dengan UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun

2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Tugas notaris adalah pejabat yang dipercaya, yang diharapkan untuk menyimpan dengan aman semua surat dan bahan lain yang digunakan dalam pembuatan akta di tempat yang aman. Seorang Notaris harus diangkat berdasarkan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain, sebagaimana disebutkan dalam Ayat 1 Pasal 16 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Juga ditekankan betapa pentingnya melindungi kepentingan setiap orang dengan merahasiakan semua korespondensi dan detail seputar transaksi.

Pejabat Notaris dan PPAT sangat berperan dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui akta yang dibuat oleh dan dihadapan mereka. Akta notaris merupakan alat bukti yang kuat, dan apabila timbul sengketa di pengadilan, maka akta notaris dan PPAT memberikan alat bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata kepada para pihak yang membuatnya. Dalam hal terjadi sengketa hukum, suatu akta dapat dicabut atau dinyatakan batal demi hukum apabila para pihak tidak dapat menyepakati syarat-syaratnya. pengadilan berwenang membatalkan akta notaris dan notaris yang lalai. Gugatan diajukan oleh salah satu pihak karena kecerobohan pihak lain yang telah melakukan perbuatan tanpa menyadari akibatnya.

Ketelitian dan kejelian Notaris dan PPAT sangat penting agar perjanjian atau akta yang dibuat dihadapan mereka dapat mempunyai kekuatan hukum yang utuh dan sebagai alat bukti yang sah bagi para pihak. Oleh karena itu, notaris dan PPAT bertanggung jawab secara hukum atas kesalahan atau kelalaian dalam akta yang dibuatnya.

Semakin banyak orang memperhatikan kisah-kisah tentang mafia tanah, sebagian besar berkat kisah Nirina Zubir, yang dimulai dengan pencurian sertifikat tanah dan diakhiri dengan Zubir beralih ke pengurus rumah tangganya, yang kemudian dia sebut sebagai "ibu rumah tangga". " Namun, hak atas tanah dapat dialihkan atau dibatalkan dan pemilik baru ditunjuk sesuai dengan aturan ART. Dalam kasus mafia pertanahan, terjadi permainan yang memalsukan surat-surat atau informasi tentang pemilik tanah, dan tanda tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperlukan untuk mendapatkan keaslian data yang bersangkutan. Ada perburuan konstan untuk metode baru untuk mencapai tujuan seseorang di pihak semua pihak yang berkepentingan.

Tingginya frekuensi sengketa tanah tidak langsung dipandang sebagai peringatan atau pengingat bahwa kemampuan negara untuk mempertahankan hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya yang diberikan oleh konstitusi secara memadai masih kurang. Selain konten, otoritas yang memiliki konflik kepentingan terkadang melanggar hak-hak masyarakat. Polri, Kementerian Agraria dan Tata Ruang, serta aparat pendukung lainnya yang akan selalu berkiprah di segala urusan pertanahan memiliki pekerjaan rumah yang harus segera diselesaikan: memberantas mafia pertanahan. Kalaupun bukan masalah tanah, namun sulit untuk diselesaikan, sehingga pihak-pihak yang terlibat harus segera mengambil langkah-langkah pencegahan dan pemberantasan.

Pemalsuan dokumen merupakan salah satu jenis kejahatan yang diatur dalam KUHP dalam sistem hukum Indonesia (KUHP). Padahal, pemalsuan

diatur dalam BAB XII (Pemalsuan Surat) Buku II KUHP (tindak pidana), yang menyebutkan hanya tulisan saja, termasuk pemalsuan surat yang diatur dalam Pasal 263 KUHP sampai dengan Pasal 276 KUHP. Kode, diklasifikasikan sebagai pemalsuan. Membuat surat palsu atau memalsukan surat merupakan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 263 KUHP, 264 KUHP, dan 266 KUHP. Pemalsuan akta yang sah diatur dalam Pasal 264 KUHP (memerintahkan agar keterangan palsu dicantumkan dalam surat-surat otentik).

Penulis memutuskan untuk mendalami lebih lanjut dugaan pemalsuan Akta Jual Beli Harta dalam kasus Nirina Zubir dengan permasalahan yang dilatarbelakangi oleh keprihatinan tersebut di atas. "Bagaimana Analisis Yuridis Dugaan Pemalsuan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU. No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris".

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan salah satu contoh penelitian hukum normatif, yang menitikberatkan pada hukum yang dipandang sebagai norma atau aturan sosial yang menjadi pedoman perilaku setiap orang. Kajian hukum yang dilakukan dengan melihat data sekunder atau literatur diartikan sebagai penelitian hukum normatif oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian hukum normatif ini menurut Johnny Ibrahim adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Jenis analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum normatif adalah analisis kualitatif, yaitu

mendeskripsikan data secara berkualitas dengan menggunakan kalimat-kalimat yang teratur, runtut, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif. Metode ini memudahkan untuk menginterpretasikan data dan memahami temuan analisis. Sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder, yaitu informasi yang diperoleh dari buku atau karya tulis lainnya yang memiliki keterkaitan dengan topik kajian, yaitu penegakan hukum. Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier adalah jenis-jenis sumber hukum yang digunakan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kronologi Kasus

Isu mafia tanah yang menimpa Nirina Zubir, artis ibu kota, saat ini menjadi perbincangan hangat dan menarik. Menurut keterangan Nirina Zubir yang memberikan wawancara didampingi kuasa hukumnya dan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Sofyan Djalil, Nirina memaparkan bagaimana kronologis dirinya yang berujung menjadi korban kasus mafia tanah.

Sengketa itu bermula pada 2017 ketika Cut Indria Martini, ibunda Nirina Zubir, meyakini sertifikat propertinya hilang. Karena usia lanjut dan riwayat kesehatan, ibu Nirina akhirnya meminta bantuan pengurus rumah tangganya untuk menangani catatan tanah yang hilang. Ibu Nirina menaruh kepercayaan pada Riri Khasmita, pengurus rumah tangganya., oleh karena saudara Riri Khasmita ini sudah bekerja dengan ibunda Nirina selama puluhan tahun sejak tahun 2009 maka ibunda Nirina tersebut merasa bahwa asistennya tersebut bisa dipercaya dan pada akhirnya asistennya tersebut melakukan perintah dari ibunda Nirina tersebut.

Alih-alih diurus ternyata saudara Riri Khasmita ini justru diam-diam telah menukar semua surat yang dimintai tolong oleh ibunda Nirina untuk diuruskan ternyata pada kenyataannya justru berbanding terbalik. Semua surat-surat yang hilang yang seharusnya di atasnamakan ibunda Nirina yaitu Cut Indria Martini dengan total 3 sertifikat tanah, lalu atasnama kakak dari Nirina yaitu dengan total 2 sertifikat tanah dan 1 sertifikat tanah milik Nirina pribadi dengan total 6 sertifikat tanah justru malah di atasnamakan dengan namanya pribadi pelaku yaitu Riri Khasmita dan suaminya bernama Edrianto.

Dari total 6 sertifikat tanah tersebut yang seharusnya diurus oleh pelaku Riri Khasmita bukannya menolong justru malah mengambil kesempatan dari kepercayaan yang sudah diberikan oleh majikannya sendiri yaitu ibunda Nirina ibu Cut Indria Martini. Dari total 6 sertifikat tanah tersebut ada sebagian sertifikat tanah yang sudah di atasnamakan pelaku telah dijaminkan ke Bank dan dijual yang dimana uangnya mereka gunakan untuk mendirikan suatu usaha pribadi yaitu Ayam Frozen yang sekarang cabangnya sudah melebihi dari 5 cabang.

Dari kejadian itu ternyata pelaku Riri Khasmita dalam melancarkan aksinya tidak bergerak secara sendiri. Akan tetapi telah dibantu oleh kenalnya yaitu seorang oknum dari Notaris dan PPAT dari wilayah Tangerang yang bernama Faridah. Pelaku diajak bekerja sama dengan dua notaris dan PPAT di wilayah hukum tersebut, yakni wilayah hukum Jakarta Barat, yakni Ina Rosaina dan Erwin Riduan yang berperan mendampingi Riri Khasmita dan Faridah untuk mengelola seluruh tanah ibu Nirina di wilayah hukum Jakarta Barat. Jakarta

karena semua aset properti yang dipersoalkan berada di wilayah hukum Jakarta Barat dan tidak memiliki kewenangan untuk menanganinya. Karena mereka tidak percaya bahwa mereka pernah menandatangani dokumen apapun yang berkaitan dengan keharusan untuk mengatur hilangnya enam sertifikat tanah, adik Nirina segera mengumpulkan bukti-bukti terkait kejadian ini. Akhirnya, kakak Nirina segera melaporkan hal tersebut ke Polda Metro Jaya pada Juni 2021. Saat kasus tersebut dibawa ke pengadilan untuk diproses secara hukum, diketahui pelaku telah memalsukan semua informasi terkait Nirina, ibu, dan adiknya, termasuk KTP dan dokumen lainnya, agar keenam akta tersebut dipindahtangankan atas nama mereka dan atas nama suami mereka. Setelah dilakukan uji kecocokan di laboratorium forensik Polri, ditemukan semua tanda tangan yang telah dipalsukan, menurut pengakuan Nirina, sehingga semua berkas tersebut berisi Akta Jual Beli (AJB) yang juga dibuat dan dikeluarkan oleh PPAT. Menurut keterangan kakak Nirina, baru pada 13 November 2021 polisi mengidentifikasi kelima tersangka—Riri Khasmita, Edrianto, Faridah, Ina Rosaina, dan Erwin Riduan—yang dituduh sebagai anggota komplotan mafia tanah.

B. Analisis Yuridis Dugaan Pemalsuan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Fungsi penting yang dimainkan Notaris dan PPAT dalam sistem hukum terkait dengan salah satu tanggung jawabnya sebagai pegawai negeri dengan kuasa untuk membuat akta otentik. Atas dasar itu dapat dikatakan bahwa selain kepolisian, kejaksaan, dan aparat penegak

hukum lainnya, Notaris dan PPAT merupakan bagian dari sistem hukum Indonesia.

Mengingat pada tugas serta kewenangan yang dimilikinya, profesi Notaris dan PPAT bukan hanya untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat banyak berkaitan dengan kebenaran atas akta-akta yang dikeluarkannya. Maka sudah sepatut dan selayaknya, apabila Notaris dan PPAT diawasi oleh suatu badan yang sifatnya netral, mandiri, serta independen. Maksud daripada adanya pengawasan atas Notaris dan PPAT tersebut merupakan suatu bentuk pencegahan guna menjaga martabat serta keluhuran Notaris dalam menjalankan tugas serta kewenangannya di bidang kenotariatan.

Disusnya kode etik Notaris adalah guna sebagai pedoman atau acuan bagi Notaris dan PPAT dalam menjalankan setiap tugas serta kewenangan Notaris dan PPAT. Kode etik ini memuat mengenai kewajiban, larangan, serta pengecualian bagi Notaris dan PPAT dalam melaksanakan apa yang menjadi tugas dan kewajibannya. Kode etik Notaris dan PPAT disusun oleh suatu perkumpulan yang dinamakan INI. INI Merupakan akronim Ikatan Notaris Indonesia.

Adanya perubahan regulasi yang mengatur mengenai Jabatan Notaris dan PPAT ternyata ikut berubah pula mengenai tugas serta kewenangan pengawas Notaris dan PPAT. Berikut perubahan yang terjadi pada regulasi Jabatan Notaris dan PPAT berkenaan dengan pengawasan Notaris dan PPAT.

No.	UU No. 30 Tahun 2004	Status	UU No. 2 Tahun 2014
1	Di antara pasal 69 ayat (2) dan ayat (3) disisipkan Pasal 69 ayat (2a)	Disisipkan	Pasal 69 ayat (2a) “Dalam hal di suatu kabupaten atau kota, jumlah notaris tidak sebanding dengan jumlah anggota Majelis Pengawas Daerah, maka dapat dibentuk Majelis Pengawas Daerah gabungan untuk beberapa kabupaten/kota”.
2	Pasal 73 ayat (1) huruf e	Diubah	Pasal 73 ayat (1) huruf e “memberikan sanksi berupa peringatan tertulis;”
3	Pasal 73 ayat (1) huruf g	Dihapus	-
4	Pasal 81	Diubah	Pasal 81 “Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengangkatan dan pemberhentian anggota, susunan organisasi dan tata kerja, anggaran serta tata cara pemeriksaan Majelis Pengawas diatur dengan Peraturan Menteri”.

Selain melakukan pemeriksaan notaris minimal satu tahun sekali dan mempertimbangkan pengaduan masyarakat terkait dugaan pelanggaran standar profesi notaris atau jabatan notaris, dewan pengawas notaris negara juga dibekali dengan keahlian dan kemampuan untuk sering melakukan pemeriksaan. Majelis Kehormatan Notaris mengizinkan pemanggilan penyidik, penuntut umum, atau hakim dalam hal adanya dugaan tindak pidana, atas permintaan salinan protokol dan/atau lampiran protokol, atau untuk protokol notaris, dan melindungi notaris. dan mewajibkan notaris untuk ikut

serta dalam pemeriksaan akta notaris atau protokol notaris (MKN).

Mengenai peringatan/teguran, pemberhentian sementara (*schorzing*), pemberhentian permanen (*onzetting*) dan pemecatan tidak hormat dari anggota perkumpulan telah di atur dalam Kode Etik Notaris. Pemberian sanksi disesuaikan dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan Notaris dan PPAT tersebut baik secara Kode Etik dan UU No. 2 Tahun 2014. Majelis Kehormatan Notaris maupun Dewa Pengawas Notaris dalam mengatasi Notaris dan PPAT yang terlibat pelanggaran baik secara Kode Etik maupun perundang-undangan wajib

memberikan pengarah dan pemecahan masalah supaya Notaris dan PPAT tersebut tidak melakukan pelanggaran serupa dimasa depan.

Bentuk inspeksi preventif dari dewan pengawas notaris untuk mencegah pelanggaran peraturan profesi dilakukan dengan memperhatikan kode profesi notaris untuk penyediaan bahan untuk pelaksanaan kegiatan kenotariatan, penyelenggaraan seminar dan penampilan dewan pengawas minimal sebulan sekali ke notaris, untuk melihat register notaris. Notaris juga mencatat bahwa bentuk inspeksi preventif bersifat pasif, artinya penertiban dilakukan berdasarkan laporan dari masyarakat dan berbagai jenis alat bukti.

Untuk menghindari permasalahan di kemudian hari karena akta yang dibuatnya adalah asli dan dapat dijadikan sebagai alat bukti, maka Notaris dan PPAT sebagai pemegang wewenang untuk membuat akta dasar harus memiliki pengetahuan khusus di bidang pertanahan. Permasalahan yang sering terjadi pada saat pembuatan akta jual beli properti yang telah disertifikasi adalah karena kesalahan dan kecerobohan dalam proses penandatanganan.

Banyak Notaris dan PPAT yang tidak benar-benar melaksanakan jual beli sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang mengatur pekerjaannya. Akan ada kerugian besar bagi individu yang peduli dengan masalah ini. Contoh-contoh ketika PPAT dan notaris benar-benar melanggar hukum dirinci di bawah ini.

- a. Belum melakukan pengecekan secara bersih mengenai sertifikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan

penandatanganan akta jual beli. Hal ini bertujuan agar:

- 1) Mendapatkan kepastian data secara fisik dan yuridis yang terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagaimana peraturan Kepala BPN/PMNA Pasal 97 ayat (5) No. 3 Tahun 1997;
 - 2) Mendapatkan kejelasan mengenai kebenaran sertifikat tersebut ialah bukti yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional sebagaimana Peraturan Kepala BPN/PMNA Pasal 97 ayat (5) No. 3 Tahun 1997;
 - 3) Mendapatkan penjelasan mengenai kebenaran hak atas tanah terkait tidak sedang dalam penanganan perkara/sengketa atau telah dibebani sita/jaminan utang/beban lainnya.
 - 4) Agar dapat dibuktikan bahwa dalam proses pembuatan akta Notaris dan PPAT sudah sesuai dengan prosedur-prosedur sebagaimana peraturan perundangan.
- b. Hanya dilakukan pengecekan secara lisan.
 - c. Notaris dan PPAT membacakan akta jual beli secara terperinci akan tetapi hanya menjelaskan isi akta

yang dibuatnya secara garis besarnya saja.

- d. Proses penandatanganan akta jual beli oleh para pihak tidak dilakukan secara bersama-sama.
- e. Dalam suatu proses penandatanganan akta jual beli para saksi tidak dilibatkan secara langsung.
- f. Akta yang telah dibuat oleh para pihak kemudian dilimpahkan kepada Notaris dan PPAT lainnya dan diterima oleh Notaris dan PPAT yang bersangkutan.
- g. ketidak sesuaian antara harga transaksi yang dimasukkan di dalam akta jual beli dengan harga transaksi yang sebenarnya.

Karena kelalaian notaris dan PPAT yang membuat akta tanpa mengindahkan persyaratan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan karena tidak memenuhi persyaratan secara subyektif, maka akta tersebut tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mempunyai akibat hukum apabila dibatalkan di pengadilan atau suatu akta yang semula mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum tersembunyi.

PPAT harus memikul tanggung jawab baik moral maupun hukum apabila akta yang ditandatangani oleh Notaris dan PPAT mengandung cacat hukum sebagai akibat dari kesalahan, kecerobohan, atau kesalahan yang disengaja oleh Notaris dan PPAT. Kelalaian notaris dan PPAT dapat mengakibatkan hal tersebut secara langsung, namun dapat juga berdampak tidak langsung apabila ada pihak lain yang bertanggung jawab. Apabila akta menjadi

batal karena kecerobohan Notaris atau PPAT, baik disengaja maupun tidak, hanya dapat diterima sebagai akta di bawah tangan untuk menunjukkan hak milik. pemenuhan kriteria sewenang-wenang yang dapat dijadikan dalih untuk menuntut ganti rugi kepada notaris dan PPAT.

Terkadang masalahnya bukan kesalahan Notaris atau PPAT; sebaliknya, kurangnya keterbukaan klien dalam memberikan informasi yang benar tentang perincian administrasi yang diperlukan untuk membuat akta tersebut. Karena tidak terpenuhinya syarat-syarat obyektif, maka akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*).

Oleh karena itu, jika kesalahan notaris dan kesalahan PPAT yang berwenang dalam tata cara akad jual beli ditetapkan, notaris dan PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas masalah akad jual beli yang dibuatnya yang dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum dengan putusan pengadilan. karena ditemukan kekurangan hukum dalam pelaksanaannya di tingkat administrasi, perdata, atau pidana.

Mengenai tugas notaris dan PPAT atas akta yang cacat hukum dapat diuraikan pertanggungjawaban pidana, yaitu penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dan PPAT dapat dilakukan dengan ketentuan notaris dan PPAT membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi kejahatan. Persyaratan substantif dan persyaratan formal dari tata cara pembuatan akta notaris dan PPAT merupakan aspek formal yang harus diperhatikan dalam pembuatan akta jual beli real estat yang terkait dengan tugas jabatan notaris dan PPAT.

Penulis berpendapat bahwa penyimpangan dari persyaratan substantif dan formal prosedur pembuatan akta

notaris dan PPAT harus dilihat berdasarkan pembatasan formal yang ditentukan dalam Akta Notaris dan PPAT dan Peraturan perundang-undangan. Artinya, apabila Notaris dan PPAT melakukan pelanggaran formil, dapat dikenakan sanksi perdata dan administratif tergantung dari sifat pelanggaran atau aturan sanksi etis IPPAT. Dalam hal ini, pelanggaran formal akan dianggap sebagai pelanggaran formal dan kejahatan yang tidak mempunyai dasar hukum adalah perbuatan yang tidak dapat dihitung.

Menurut Habib Adjie, aspek formil akta notaris dan PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan penilaian PPAT apabila:

- a. Aspek formil ini sengaja diperlihatkan (dengan pengetahuan dan keyakinan penuh serta direncanakan oleh Notaris dan PPAT yang berwenang) bahwa perbuatannya dipergunakan untuk melakukan tindak pidana tersebut.
- b. Notaris dan PPAT dengan sengaja melakukan suatu perbuatan hukum bersama-sama dengan pihak-pihak yang bersangkutan yang diketahuinya melawan hukum.

Apabila batasan-batasan tersebut dilanggar, maka dimungkinkan penjatuhan pidana Notaris dan PPAT, artinya selain merumuskan pelanggaran yang diatur dalam peraturan perundang-undangan Notaris dan PPAT terhadap Kode Etik Notaris, IPPAT juga memenuhi rumusan yang tercantum dalam publikasi. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Habib Adjie menegaskan bahwa masalah pidana berikut ini berkaitan

dengan syarat formil akta notaris dan PPAT saat membuat akta asli:

- a) Pembuatan surat palsu atau palsu dan penggunaan surat palsu (Pasal 263 (1) dan (2) KUHP).
- b) Pemalsuan dokumen (Pasal 264 KUHP).
- c) Diperintahkan untuk memasukkan informasi palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP).
- d) Perintah untuk bertindak, partisipasi dalam suatu tindakan (Pasal 55 *juncto* Pasal 263 (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).
- e) Bantuan pembuatan surat palsu dan penggunaan surat palsu (Pasal 56 (1) dan (2) *juncto* Pasal 263 (1) dan (2) atau Pasal 266 KUHP).

Sebagai contoh perbuatan yang termasuk kualifikasi pada tindak pidana notaris dan PPAT:

- a. Orang yang meskipun hanya ada perjanjian utang piutang antara para pihak, menyebabkan notaris dan PPAT mencantumkan dalam akta jual beli yang ditandatangani di hadapannya pernyataan tentang diadakannya perjanjian jual beli tanah dan rumah di atasnya, dengan hak untuk membeli kembali.
- b. Karena perbuatan orang lain, Notaris dan PPAT terpaksa menyatakan dalam perjanjian jual beli bahwa mereka adalah pemilik dari

suatu barang dengan rumah di atasnya dan membayar Rp. 300.000.000,00. (tiga ratus juta rupiah). Bahwa maksud pihak lain adalah agar seolah-olah tanah dan rumah tersebut diperoleh pihak lain dengan maksud menyelamatkan tanah dan rumah tersebut, bukan jual beli tanah dan rumah tersebut. Jika rumah masih berdiri, pihak ketiga yang menggugat pemilik rumah dapat mengajukan gugatan penyitaan barang jaminan ke pengadilan negeri.

- c. Akibat perbuatan orang perseorangan tersebut Notaris dan PPAT melampirkan berita acara jual beli tanah seluas 3 hektar antara orang tersebut dengan orang lain seharga Rp. 25.000.000. (dua puluh lima juta rupiah). Berlawanan dengan apa yang sebenarnya terjadi, tanah tersebut telah dijual seharga Rp. 200.000.000. (dua ratus juta rupiah).

Dalam hal pertama, jelas bahwa tujuan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris dan PPAT adalah untuk menetapkan kebenaran suatu perjanjian jual beli yang memuat opsi untuk membeli kembali harta tersebut. Namun, karena para pihak memang membuat pengaturan utang, informasi yang diberikan pelaku jelas tidak benar. Jelas juga bahwa pernyataan pelaku dalam situasi kedua tidak benar.

Pada contoh ketiga timbul permasalahan yakni apakah harga tanah

yang oleh pelaku telah dinyatakan secara tidak benar kepada Notaris dan PPAT yang membuat akta jual beli tanah dapat dipandang sebagai suatu keterangan palsu seperti yang dimaksudkan di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP. Kiranya sudah jelas bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT itu merupakan suatu akta otentik yang harus menyatakan kebenaran telah terjadi suatu jual beli tanah antara para pihak yang namanya masing-masing dicantumkan di dalam akta jual beli tersebut. Akan tetapi tidak mempunyai fungsi untuk membuktikan kebenaran tentang harga tanah yang telah disepakati oleh para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah, sehingga timbul pertanyaan apakah perbuatan seorang pelaku yang telah memberikan keterangan tentang harga beli tanah yang tidak benar kepada seorang Notaris dan PPAT untuk dicantumkan di dalam akta jual beli tanah seperti itu dapat dipandang sebagai perbuatan memberikan keterangan palsu mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta otentik yang bersangkutan.

Akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris dan PPAT berguna tidak hanya untuk menunjukkan bahwa berbagai pihak telah mengajukan pernyataan tertentu di hadapan notaris dan PPAT, tetapi juga untuk menunjukkan bahwa mereka memiliki perjanjian sesuai dengan Pasal 1458 KUH Perdata. Akta juga menunjukkan jumlah nilai jual beli, sehingga notaris dan PPAT juga berfungsi untuk menunjukkan kebenaran nilai jual beli yang diajukan oleh para pihak, sehingga dapat diketahui pelakunya.

Hanya jika notaris dan PPAT bersedia menyampaikan akta notaris dan PPAT padahal mengetahui bahwa

keterangan yang dicari oleh para pihak tidak benar dapat dijerat dengan Pasal 266 (1) KUHP. Dalam hal ini, pembuatan akta notaris dan PPAT sudah dapat dijerat dengan tindak pidana membantu atau turut serta berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP juncto Pasal 56 KUHP yang merupakan ancaman pidana. pengurangan sepertiga dari pidana maksimum yang dapat dijatuhkan karena perbuatan itu.

Seorang Notaris atau PPAT menurut pandangan penulis tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana karena melakukan pekerjaannya sesuai dengan undang-undang. Terhitung sejak tahun 2016, Notaris dan PPAT di Indonesia dilindungi dari perbuatan hukum berdasarkan Pasal 266 KUHP apabila telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan undang-undang, sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Undang-Undang Republik Indonesia.

Dalam Pasal 266 KUHP, mereka yang memegang jabatan notaris dan PPAT adalah pejabat yang dipilih atau mereka yang diberi wewenang untuk bertindak atas nama negara (*manus ministra*), dan kedua pejabat tersebut tidak dapat dipidana. bertanggung jawab atas perilaku mereka. Apabila para pihak yang menghadap notaris dan PPAT ingin menghindari penangkapan notaris karena melakukan tindak pidana yang tercantum dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP juncto Pasal 56 KUHP, hendaknya mereka menyatakan maksud agar transaksi itu jelas dari awal. Misalnya, notaris dan PPAT dapat mengingatkan para penyaji bahwa:

- a. Jika ingin mencantumkan harga yang berbeda dari harga sebenarnya dalam akta, jangan pernah memberitahukan kepada notaris dan PPAT atau pegawai kantor notaris dan PPAT manapun, yang berarti bahwa penyaji dilarang memberitahukan kepada notaris dan PPAT yang mengkomunikasikan harga yang sebenarnya berbeda dari harga yang diinginkan yang tercantum dalam akta.
- b. Dalam hal menghadap sudah melaporkan selisih harga, notaris dan PPAT harus menolak menerbitkan akta untuk menghadap yang bersangkutan.
- c. Memberitahukan kepada menghadap bahwa jika harga yang tercantum dalam dokumen tersebut di kemudian hari ternyata tidak benar, tuntutan pidana berdasarkan Pasal 266 (1) KUHP dapat diajukan terhadap orang yang bersangkutan.

Sebagaimana dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa notaris dan PPAT tidak dapat dijerat dengan pasal 266 (1) KUHP. Karena Pasal 266 (1) KUHP memuat sebagian perintah notaris dan PPAT untuk membuat akad jual beli hanya sebagai alat untuk membuat akta otentik, sedangkan prakarsa datang dari penyaji, maka dalam hal ini pihak notaris dan PPAT adalah para pihak yang disuruh bukan menyuruh. Namun, jika notaris dan PPAT dengan sengaja dan mengerti atau

memahami bahwa mereka bekerja sama dengan pemberi atau ikut serta dalam melakukan suatu tindak pidana, notaris dan PPAT dapat dituntut menurut pasal 266 KUHP *juncto* Pasal 55 KUHP yaitu keterlibatan dalam terjadinya suatu kejahatan.

Berkaitan dengan kasus yang diteloh diuraikan di atas, seorang Notaris dan PPAT dapat dibuktikan kesalahannya melakukan pelanggaran pidana atau tidak ketika sudah dikeluarkannya Putusan Pengadilan yang bersifat inkrah (kekuatan hukum tetap) sehingga berkaitan dengan kasus di atas yang saat ini masih berjalan seorang Notaris dan PPAT tersebut masih bisa dikatakan sebagai dugaan pemalsuan akta sampai dengan adanya suatu putusan pengadilan yang menyatakan bersalah dan dikenakan hukuman pidana.

4. SIMPULAN

Pengaturan Pasal 266 ayat (1) KUHP hanya bisa disangkakan kepada Notaris dan PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran pidana pemalsuan akta jual beli sebagaimana peraturan tersebut dan apabila tidak dapat dibuktikan seorang Notaris dan PPAT yang bisa dikatakan sebagai dugaan pemalsuan akta jual beli, karena pada prinsipnya seorang Notaris dan PPAT harus bekerja secara profesional dengan tanpa memandang siapapun klien yang datang kehadapannya dengan kepentingan untuk membuat suatu akta tanpa menaruh rasa kecurigaan terhadap kliennya tersebut. Sehingga saran yang bisa diberikan kepada Notaris dan PPAT adalah supaya berhati-hati dalam menghadapi klien yang memiliki kepentingan untuk membuat suatu akta jual beli yang dilakukan dihadapannya dengan cara memeriksa keaslian daripada identitas pihak yang menghadap

kepadanya dengan disesuaikan kepada bukti kepemilikan surat-surat tanah tersebut dan apabila orang yang menghadap PPAT tersebut adalah perwakilan dari pemilik hak yang asli maka harus dibuktikan dengan surat kuasa khusus dari pemilik hak tersebut, dan seorang Notaris dan PPAT wajib berpegang teguh kepada kode etik notaris dan PPAT. Dengan begitu, suatu pelanggaran terhadap tindak pidana pemalsuan akta jual beli dan mafia tanah dapat diberantas di Indonesia.

5. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Atmasasmita, R. (2009). *Perbandingan Hukum Pidana Kontemporer*. Jakarta: Fikahati aneska
- Chazawi, A., & Ferdian, A. (2015). *Tindak Pidana Pemalsuan*, Jakarta: Rajawali Pers
- Handoko, D. (2018). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Pekanbaru: Hawa dan Ahwa
- Huda, C. (2006). *Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan*. Jakarta: Kencana Prenada Media
- Indrajaya, R., & dkk., (2022). *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*. Bandung: Refika Aditama
- Ishaq. (2020). *Metode Penelitian Hukum Penulisan Skripsi, Tesis serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta
- Jaholden. (2021). *Reformulasi Hukum Pidana Indonesia*. Sumatera Utara: Bircu Publishing
- Moeljatno. (2018). *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta
- Priyatno, D. (2004). *Kebijakan Legislasi Tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana*

- Korporasi Di Indonesia*. Bandung: CV. Utomo
- Prodjodikoro, W. (2009). *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia*. Bandung: Reflika Aditama
- Saleh, R. (1983). *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana; Dua Pengertian dasar Dalam Hukum Pidana*. Jakarta: Aksara Baru
- Santos, U. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana Prenada Media group
- Santoso, T. (2001). *Pengertian Pemalsuan Surat*. Bandung: Mandar Maju
- Siahaan, M. *Pembaruan Hukum Pidana Indonesia*. Jakarta: Grasindo
- Singadimedja, M. H. N., Senjaya, O., & Pura, M. H. (2017). *Sistem Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: Multi Kreasindo
- Sjaifurrachman. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV. Mandar Maju
- Solihin, UU. I., & dkk., (2020). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Adhi Sarana Nusantara
- B. KARYA TULIS ILMIAH**
- Angelin, M. S. R., Clarissa, I. D., & Widigdo, Z. (2021, December). KASUS MAFIA TANAH YANG MENIMPA NIRINA ZUBIR: APAKAH AKIBAT DARI LEMAHNYA HUKUM PERTANAHAN. In *Seminar Nasional Teknologi dan Multidisiplin Ilmu (SEMNASTEKMU)* (Vol. 1, No. 1, pp. 160-165).
- Prawira, I. G. B. Y., & Yoga, G. B. (2016). Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Ius*, 4(1), 69-77.
- Pura, M. H., & Nurdin, M. (2022). Tugas dan Kewenangan Majelis pengawas Notaris Daerah Terkait Pelaporan Dari Masyarakat Atas Dugaan Pelanggaran Kode Etik yang Dilakukan Notaris. *Al' Adl Jurnal Hukum* (Vol. 14, No. 2, pp. 8-10).
- Safitri, A. N., Latumeten, P., & Suryandono, W. (2019). Pemalsuan Akta Jual beli yang dibuat setelah PPAT Meninggal Dunia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 620K/PID/2016). *Indonesian Notary*, 1(001).
- Frans, Y., & Hendra, R. (2016). *Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Surat Akta Jual Beli Tanah Di Wilayah Polisi Resor Kota Pekanbaru* (Disertasi doktor, Universitas Riau).
- C. INTERNET**
- Hanif Hawari, "Kronologi Nirina Zubir Jadi Korban Mafia Tanah 6 Surat Tanah Ibu Diambil Alih ART". [www.detik.com, \[diakses dari https://www.google.com/amp/s/www.detik.com/celeb/d-5815071/kronologi-nirina-zubir-jadi-korban-mafia-tanah-6-surat-tanah-ibu-diambil-alih-art/amp, pada tanggal 7 April 2022, pada pukul 12.12 WIB\]](https://www.google.com/amp/s/www.detik.com, [diakses dari https://www.google.com/amp/s/www.detik.com/celeb/d-5815071/kronologi-nirina-zubir-jadi-korban-mafia-tanah-6-surat-tanah-ibu-diambil-alih-art/amp, pada tanggal 7 April 2022, pada pukul 12.12 WIB].).
- D. PERUNDANG-UNDANGAN**
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 1 Tahun 2006 tentang
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 2 Tahun 2014 Tentang
Perubahan Atas Undang-Undang
Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan Notaris.