
JURNAL HUKUM STAATRECHTS

(FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 JAKARTA)

Akibat Hukum Bagi Notaris dan PPAT Atas Pengalihan Hak Kepemilikan Sertifikat Dengan Akta Kuasa Jual Palsu Dalam Jual Beli Tanah

Ferghinna Andienia Putri Manan¹, Biner Sihotang²

Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta

ferghinnaputri@gmail.com¹, sihotang.biner@yahoo.com²

Abstrak

Penelitian ini membahas “akibat hukum terhadap Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pengalihan hak kepemilikan atas sertifikat hak milik dengan menggunakan akta kuasa jual dan akta jual beli palsu.” Studi ini berfokus pada kasus yang tercantum pada Putusan Pengadilan Negeri No. 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br. serta Putusan Pengadilan Negeri No. 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br. Studi berikut memakai metode hukum normatif melalui pendekatan UU serta studi kasus terhadap putusan pengadilan. Temuan studi berikut membuktikan bahwasannya Notaris dan PPAT yang terbukti berbuat pemalsuan akta bisa terkena sanksi pidana, perdata, serta sanksi administratif sesuai peraturan yang berlaku. Selain itu, keterlibatan Notaris dan PPAT dalam tindakan pemalsuan akta berdampak pada rusaknya kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan lebih ketat terhadap praktik Notaris dan PPAT guna mencegah terulangnya kasus serupa di masa depan.

Kata kunci: Notaris; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Pemalsuan Akta; Pengalihan Hak Tanah; Pertanggungjawaban Hukum

Abstract

This study discusses the “legal consequences for notaries and land deed officials (PPAT) who transfer ownership rights to freehold certificates using fake power of sale deeds and sale and purchase deeds.” This study focuses on the cases listed in District Court Decision No. 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br. and District Court Decision No. 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br. The following study uses the normative legal method through a statutory approach and a case study of court decisions. The findings of the following study prove that notaries and PPATs who are proven to have committed forgery of deeds can be subject to criminal, civil, and administrative sanctions in accordance with applicable regulations. In addition, the involvement of notaries and PPATs in the forgery of deeds has an impact on the damage to public trust in the land legal system in Indonesia. Therefore, stricter supervision of notarial and land office practices is needed to prevent the recurrence of similar cases in the future.

Keywords: Notary; Land Deed Officials; Deed Forgery; Transfer of Land Rights; Legal Liability

A. Pendahuluan

Notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas penting dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Namun, dalam praktiknya, terdapat kasus di mana Notaris dan PPAT justru terlibat dalam pemalsuan akta, yang berakibat pada pengalihan hak atas tanah secara tidak sah. Salah satu kasus yang mencerminkan permasalahan ini adalah Putusan Pengadilan Negeri No. 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt serta Putusan Pengadilan Negeri Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, di mana Notaris dan PPAT terbukti membuat akta kuasa jual serta akta jual beli palsu yang menyebabkan peralihan hak kepemilikan sertifikat tanah tanpa persetujuan pemilik sertifikat.

Contoh kasus yang mengundang perhatian ialah kasus yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. Dalam kasus ini, Notaris dan PPAT terbukti membuat akta kuasa jual serta akta jual beli palsu yang menyebabkan peralihan hak kepemilikan sertifikat tanah tanpa persetujuan pemilik sah. Akibat dari tindakan tersebut, pemilik sertifikat kehilangan haknya atas tanah, sementara pelaku mendapatkan keuntungan secara tidak sah.

Permasalahan pemalsuan akta ini bukan hanya sekadar tindakan melawan hukum, tetapi juga berimplikasi pada kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia. Sehingga, tujuan dari studi berikut adalah untuk mengetahui konsekuensi hukum yang bisa dikenakan kepada PPAT dan notaris yang terbukti memalsukan dokumen dalam proses peralihan hak milik. Selain itu, penelitian ini juga ingin mengkaji bagaimana prosedur pembuatan akta kuasa jual serta akta jual beli seharusnya dilakukan sejalan pada ketentuan hukum yang ada. Sehingga, diharapkan bisa memberikan pemahaman yang menyeluruh mengenai tanggung jawab hukum bagi Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas mereka, serta upaya pencegahan untuk mencegah terjadinya kejadian serupa di masa depan.

Lebih lanjut, permasalahan ini juga berkaitan erat dengan perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah yang menjadi korban pemalsuan akta. Meskipun dalam sistem hukum Indonesia telah terdapat berbagai regulasi yang mengatur pendaftaran tanah dan peralihan haknya, praktik pemalsuan akta tetap terjadi akibat kurangnya pengawasan dan lemahnya sanksi bagi pihak yang terbukti bersalah. Oleh sebab itu, diperlukan penguatan dalam mekanisme pengawasan terhadap Notaris dan PPAT, baik melalui regulasi yang lebih ketat maupun peningkatan peran lembaga pengawas dalam menindak pelanggaran yang dilakukan oleh pejabat terkait.

Penelitian ini diharapkan kontribusi dalam mengidentifikasi celah hukum yang memungkinkan terjadinya penyalahgunaan wewenang oleh Notaris dan PPAT. Disisi lain, studi berikut pun bisa jadi landasan untuk pembentukan kebijakan hukum yang lebih efektif dalam mencegah tindak pidana pemalsuan akta di masa depan. Dengan demikian,

diharapkan tercipta sistem hukum pertanahan yang lebih transparan, akuntabel, serta mampu melindungi kepentingan masyarakat secara lebih optimal.

B. Pembahasan

1. Kasus Posisi

a) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt Brt

Riri (Terdakwa I) dan Edirianto (Terdakwa II) mencuri enam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1164/Srengseng atas nama Cendra Beti, SHM No.04041/Srengseng atas nama Cendra Beti, SHM No. 715/Kelapa Dua atas nama Alm. Ny. Cut Indria Martini, SHM No.2249/Srengseng atas nama Fadlan Karim, SHM No.5773/Srengseng atas nama Nirina Radautul Jannah dan SHM No. 5774/Srengseng atas nama Vinta Kurniawaty milik ahli waris Alm. Ny. Cut Indria Martini dari rumah korban tanpa izin. Sertifikat tersebut kemudian diserahkan oleh Terdakwa I serta Terdakwa II terhadap Faridah, S.H. (PPAT) agar dibuat Akta Jual Beli (AJB) dan dialihkan kepemilikannya keatas nama Riri serta Edirianto. Proses transaksi jual beli tersebut dilakukan tanpa kehadiran pemilik sertifikat Alm. Ny Cut dan menggunakan dokumen palsu, berupa akta kuasa palsu.

Faridah bekerja sama dengan Ina Rosaina dan Dr. Erwin Ridwan untuk memfasilitasi proses pengalihan kepemilikan sertifikat-sertifikat tersebut dengan cara melanggar prosedur pembuatan akta yang sah. Para pihak bahkan memanfaatkan sertifikat tersebut untuk jaminan pinjaman di bank dan mendapatkan dana dalam jumlah besar.

Akibat dari tindakan yang dilakukan Riri dan Edirianto ialah adanya pengalihan kepemilikan atas 6 (enam) sertifikat yang seharusnya tetap atas nama Alm. Ny. Cut Indria Martini atau ahli warisnya dialihkan kepada Riri dan Edirianto melalui AJB palsu (fiktif). Menyebabkan kerugian besar bagi bank dan ahli waris korban karena sertifikat-sertifikat tersebut dijadikan jaminan pinjaman di berbagai bank (BRI dan BCA). Dan pastinya adanya pelanggaran terhadap “Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” karena proses pengalihan kepemilikan sertifikat-sertifikat melibatkan pemalsuan dokumen, penyalahgunaan wewenang oleh notaris dan PPAT.

Berdasarkan kejadian tersebut, hakim yang memeriksa perkara memutuskan dalam putusan nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt Brt, bahwa terdakwa I Riri Kharismita dan terdakwa II Edrianto telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menggunakan akta otentik

palsu yang dilakukan secara bersama” sebagaimana dimaksud dalam “Pasal 264 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dalam dakwaan Kesatu Primair, dan terbukti pula melakukan tindak pidana Pencucian Uang dalam Pasal 3 Undang-undang Republik Indonesia nomor 8 tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang¹ jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 jo Pasal 56 ayat (1) KUHP”,² serta dalam dakwaan kedua menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa 1 : Riri Kharismita dan Tterdakwa 2 : Edrianto berupa pidana penjara masing-masing selama 15 (lima belas) tahun dikurangi seluruhnya dari masa tahanan yang sedang dijalani, dengan perintah para Terdakwa tetap ditahan dan dibebani membayar denda masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah),- Subsidaire selama 6 (enam) bulan kurungan.³

b) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt Brt

Pelaku utama dalam kasus ini ialah Terdakwa I Faridah, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan dan Terdakwa II Ina Rosaina, Sarjana Hukum, yang bertindak sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Notaris. Selain itu, ada saksi-saksi yang turut terlibat, yaitu Riri Khasmita dan Edrianto sebagai penerima manfaat dari pengalihan sertifikat, serta beberapa pihak lain sebagai penyedia dana, yakni Mochamad Max Alatas (Broker) memberikan modal untuk pembayaran pajak 2 (dua) sertifikat sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Rey Alexander Putra (Vander) memberikan modal sejumlah Rp.650.000.000,-(enam ratus lima puluh juta rupiah), Moch Syaf Alatas memberikan modal senilai Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah). Peran masing-masing pihak saling berkaitan dalam menjalankan proses pemalsuan dan pengalihan hak kepemilikan atas 6 (enam) sertifikat tanah hak milik yang sebagaimana disebutkan diatas. Para pelaku secara sistematis melakukan serangkaian tindakan yang melibatkan pengambilan 6 sertifikat hak milik atas nama Ny. Cut Indra Martini tanpa izin, yang kemudian digunakan untuk membuat akta jual beli palsu.

Tindakan yang dilaksanakan oleh para Terdakwa diawali pada pembuatan surat kuasa palsu bertanggal 25 Agustus 2015 yang seolah-olah dikeluarkan atau dibuat oleh ahli waris. Surat kuasa ini digunakan sebagai dasar pembuatan (AJB) atas 6 (enam) sertifikat tanah tersebut. Dalam pelaksanaannya, Faridah selaku PPAT bekerja sama dengan Ina Rosaina untuk memproses pembuatan AJB. AJB tersebut dibuat seolah-olah terjadi proses jual beli antara pemilik sertifikat dan saksi Riri Khasmita serta Edrianto.

¹ Pasal 3 Undang-undang Republik Indonesia nomor 8 tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang.

² Pasal 55 ayat (1) ke-1 jo Pasal 56 ayat (1) KUHP.

³ Pengadilan Negeri, “Putusan Hakim Nomor 249/Pid.B/2022”.

Perbuatan ini mengakibatkan pengalihan hak kepemilikan pada sertifikat tanah yang dilakukan secara melawan hukum. Pemilik sah, Ny. Cut Indra Martini, Cendra Beti, Fadhlan Karim, Vinta Kurniawaty, dan Nirina Raudatul Jannah, kehilangan hak atas tanah mereka tanpa mengetahui atau menyetujui proses tersebut dan tidak menerima kompensasi apa pun dari proses jual beli tersebut. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan balik nama sertifikat-sertifikat menjadi tidak sah karena didasarkan pada dokumen palsu serta praktik-praktik yang melanggar persyaratan hukum serta peraturan.

Tindakan pemalsuan surat dan pengalihan hak ini melanggar “Pasal 263 KUHP tentang Pemalsuan Surat, Pasal 264 KUHP tentang Pemalsuan Akta Otentik, serta Pasal 385 KUHP tentang Penipuan atau Penggelapan Hak Atas Tanah.” Hukuman yang dikenakan kepada para Terdakwa mencakup pidana penjara maksimal hingga 6 (enam) tahun. Selain itu, tindakan melanggar hukum yang dilaksanakan oleh Notaris bisa terkena sanksi administratif sesuai pada UU No. 2 Tahun 2014 serta UUPA Pasal 20 dalam kaitannya dengan fungsi PPA. Dari sisi etika profesi, Faridah dan Ina Rosaina sebagai PPAT dan Notaris dapat dijatuhi sanksi administratif sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris (UU No. 2 Tahun 2014), termasuk kemungkinan pencabutan izin praktik dari Notaris yang melanggar ketentuan hukum tersebut.

Dengan demikian pada Putusan Pengadilan Negeri nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt Brt memutuskan bahwa Terdakwa FARIDAH, SH.MKn serta Terdakwa INA ROSAINA, SH, setiap orang dari mereka sudah dinyatakan bersalah secara hukum serta kredibel atas suatu kejahatan “Secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan pencucian uang”, dan dalam dakwaan kedua menjatuhkan pidana kepada Terdakwa FARIDAH, SH.MKn serta Terdakwa INA ROSAINA, SH, dengan pidana penjara tiap-tiap orangnya selama 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan, dan denda masing-masing sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).⁴

2. Prosedur Pembuatan Akta Kuasa Jual dan Akta Jual Beli Berdasarkan Hukum Yang Berlaku

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang krusial untuk menjamin kepastian hukum di lingkungan sosial, utamanya saat membuat akta autentik. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik terkait perbuatan hukum, perjanjian, atau ketetapan sebagaimana ditetapkan pada “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.”⁵ Saat melaksanakan tugasnya, Notaris berwenang menyusun dan mengesahkan berbagai akta yang digunakan sebagai alat bukti hukum yang sah, misalnya akta pendirian badan hukum, akta jual beli, akta hibah, dan berbagai perjanjian lainnya.

⁴ Pengadilan Negeri, “Putusan Hakim Nomor 248/Pid.B/2022”.

⁵ Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Selain itu, Notaris juga bertanggung jawab untuk menjaga prosedur dengan pengumpulan dokumen yang harus dijaga buat arsip resmi dengan kekuatan hukum, serta memberikan salinan, kutipan, atau grosse akta kepada pihak yang berhak. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris juga memiliki fungsi utama dalam memberikan kepastian hukum terhadap dokumen yang dibuatnya, melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen hukum yang sah, serta menjamin keberadaan dokumen hukum yang dapat dijadikan sebagai bukti di masa mendatang.

Sementara itu, PPAT ialah pejabat umum yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta autentik terkait hak atas tanah ataupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Permen No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT bertanggung jawab untuk menyusun berbagai akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti “akta jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, serta pemberian hak guna bangunan atau hak tanggungan.” Selain itu, PPAT juga memiliki peran dalam melaksanakan sebagian proses pendaftaran tanah guna memastikan keabsahan perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh para pihak. Fungsi utama PPAT adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap transaksi tanah dengan menyediakan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah, memastikan seluruh prosedur perpindahan hak atas tanah dilakukan sejalan pada ketentuan yang ada, serta menjaga dokumentasi hukum terkait transaksi tanah untuk keperluan pencatatan dan pembuktian di masa mendatang. Pasal 1 Permen No. 2 Tahun 2018 mengenai Pembinaan serta Pengawasan PPAT menyatakan bahwa PPAT ialah *“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”*.⁶

Memastikan keabsahan dokumen yang mereka buat adalah kewajiban utama yang dimiliki oleh petugas pendaftaran tanah dan notaris, sehingga keberadaan mereka menjadi krusial dalam sistem hukum di Indonesia. Dengan tugas dan fungsi yang saling melengkapi, keduanya memberikan kontribusi yang signifikan dalam membangun perlindungan masyarakat dan kepastian hukum.

Secara hukum, standar formal serta material harus diikuti ketika mengalihkan hak atas tanah melalui akta kuasa menjual dan akta jual beli sebagaimana ditetapkan pada “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).”

Pada prosedur yang sah, Notaris atau PPAT wajib memastikan bahwa:

⁶ Pasal 1 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

- a) Subjek hukum memiliki kewenangan bahwa penjual dan pembeli harus memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi jual beli tanah.
- b) Sertifikat tanah tidak dalam sengketa maka Notaris dan PPAT wajib melakukan pengecekan status tanah untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau terlibat dalam kasus hukum lain.
- c) Dokumen pendukung lengkap dengan begitu Notaris dan PPAT bukti pembayaran pajak, serta surat kuasa jual (jika ada) telah diperiksa dan diverifikasi keabsahannya.
- d) Setiap dokumen harus ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan tanpa adanya paksaan atau rekayasa arena harus adanya tanda tangan dan persetujuan pemilik
- e) Namun, dalam kasus yang dianalisis, Notaris dan PPAT justru memalsukan akta kuasa jual dan akta jual beli tanpa persetujuan pemilik tanah. Tindakan ini jelas melanggar prinsip keabsahan dokumen dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Tetapi, dalam kasus yang dianalisis, Notaris serta PPAT justru memalsukan akta kuasa jual serta akta jual beli tanpa persetujuan pemilik tanah. Tindakan ini jelas melanggar prinsip keabsahan dokumen dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Akibat Hukum bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pengalihan Hak Kepemilikan Sertifikat Dengan Akta Kuasa Jual Palsu Dalam Jual Beli Tanah

Negara Indonesia ialah Negara Hukum yang ditetapkan pada Pasal 1 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam melakukan sesuatu pasti akan adanya akibat, sama halnya dengan menggunakan akta kuasa serta akta jual beli palsu yang dilaksanakan oleh Notaris serta PPAT untuk pengalihan hak kepemilikan atas sertifikat hak milik.

Notaris dan PPAT memiliki kewajiban hukum untuk memastikan keabsahan dokumen sebelum membuat akta autentik. Namun, dalam kasus yang dikaji, Notaris dan PPAT justru terlibat dalam membuat dokumen palsu, yang bertentangan dengan hukum dan standar profesi notaris dan PPAT. Akibat hukum yang bisa dikenakan terhadap Notaris dan PPAT yang terbukti melaksanakan pemalsuan akta mencakup:

a) Pelanggaran Hukum Pidana Oleh Notaris dan PPAT

Terdakwa I, FARIDAH, SH., MKn., bersama dengan Terdakwa II, INA ROSAINA, SH., yang berprofesi sebagai Notaris dan PPAT, terbukti melakukan pemalsuan akta otentik sebagaimana ditetapkan pada Pasal 264 ayat (1) KUHP. Mereka membuat akta kuasa dan akta jual beli yang berisi informasi palsu atau telah dipalsukan, tanpa kehadiran pihak yang berhak serta

⁷ Wahyu Utama, H.I. Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Jakarta: Kencana, 2020).

ditandatangani oleh orang yang bukan pemilik sah sertifikat hak milik tersebut. Pemalsuan ini merupakan tindak pidana serius dengan ancaman hukuman penjara hingga 8 (delapan) tahun.

Selain itu, keterlibatan Terdakwa I dan Terdakwa II dalam memanipulasi dokumen menunjukkan adanya kerja sama dalam melakukan kejahatan. Berdasarkan Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, setiap orang yang turut serta dalam tindak pidana dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam kasus ini, peran mereka tidak hanya terbatas pada pembuatan dokumen palsu, tetapi juga berkolaborasi dengan pihak lain untuk secara ilegal mengalihkan hak kepemilikan tanah, yang semakin memperberat konsekuensi hukum bagi mereka.

b) Pelanggaran Hukum Perdata Oleh Notaris dan PPAT

Selain menghadapi sanksi pidana, tindakan Terdakwa I FARIDAH, SH., MKn., dan Terdakwa II INA ROSAINA, SH., sebagai Notaris dan PPAT, juga berdampak pada ranah perdata. Berlandaskan Pasal 1365 KUH Perdata, tindakan mereka yang tergolong Perbuatan Melawan Hukum telah merugikan ahli waris dari Alm. Ny. Cut, yaitu Cendra Beti, Fadlan Karim, Nirina Radautul Jannah, dan Vinta Kurniawaty. Perbuatan Terdakwa I dan Terdakwa II membuat dokumen palsu yang menyebabkan pengalihan hak kepemilikan tanah secara ilegal tanpa tanda tangan, persetujuan, atau kehadiran pemilik tanah yang sah. Akibatnya, para ahli waris mengalami kerugian dan berhak mengajukan gugatan untuk meminta ganti rugi serta membatalkan akta yang dibuat oleh para terdakwa.

Kerugian yang dialami bukan hanya kehilangan hak atas tanah, tetapi juga ketidakpastian hukum yang menghambat perlindungan bagi pemilik tanah yang sah. Dalam gugatan perdata, pemilik tanah dapat mengajukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) untuk mengembalikan haknya, termasuk dengan membatalkan akta kuasa jual dan akta jual beli yang dipalsukan, serta menuntut ganti rugi sesuai nilai kerugian yang diderita. Akibat perbuatan para terdakwa, pemilik tanah dan ahli warisnya mengalami kerugian sekitar Rp.12.000.000.000 (dua belas milyar rupiah).

Bahwa rumusan unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini akan dijabarkan yakni:

1) Adanya Perbuatan

Perbuatan tersebut adalah perbuatan Notaris dan PPAT yang dengan sengaja membuat dan menyuruh membuat akta kuasa jual sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanpa kehadiran yang berkepentingan sehingga atas sertifikat hak milik sebagaimana disebutkan diatas beralih hak kepemilikannya kepada pihak lain.

2) Adanya Kesalahan

Adanya kesalahan Notaris dan PPAT terwujud dalam bentuk bekerja sama dan menggunakan akta kuasa yang sengaja dipalsukan, di mana pada faktanya pemilik asli yaitu Ny. Cut Indria Martini dan ahli warisnya tidak pernah membuat dan menyuruh membuat akta kuasa jual tersebut, bahkan tidak pernah hadir dihadapan Notaris selaku pejabat yang bertanggungjawab membuat akta kuasa jual ini. Hal tersebut ialah “Kebohongan atau Perbuatan Yang Melanggar Hukum” yang dilakukan Notaris dan PPAT. Perbuatan tersebut tidak terdapat adanya alasan pemaaf, tidak terdapat adanya alasan pembenar, dan Notaris dan PPAT memiliki kemampuan bertanggung jawab, karena dirinya dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani. Hal tersebut jelas merupakan suatu “Kesalahan”.

3) Adanya Kerugian

Adanya kesalahan dengan maksud dan tujuan guna melakukan pengalihan hak kepemilikan atas sertifikat hak milik tersebut, dengan membuat akta kuasa jual yang sengaja dipalsukan oleh Notaris dan PPAT dan menggunakan akta kuasa jual tersebut sebagai dasar pembuatan akta jual beli telah menimbulkan kerugian materiil sebesar kurang lebih Rp.12.000.000.000 (dua belas milyar rupiah) yang ialah hak pemilik asli dari sertifikat hak milik yaitu Ny. Cut Indria Martini dan ahli warisnya.

4) Adanya Pelanggaran

Adanya pelanggaran terhadap UUJN dan UU PPAT karena nyatanya Notaris dan PPAT tidak memastikan keabsahan dokumen dan kehadiran para pihak saat pembuatan akta autentik, maka dalam putusan tersebut Notaris dan PPAT melanggar “Pasal 264 ayat (1) KUHP tentang pemalsuan akta autentik serta Pasal 3 UU No. 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang.”

Berikut ialah tabel perbedaan akibat hukum dalam perbuatan melawan hukum dalam aspek pidana, perdata dan administratif:

Tabel 1. Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dalam Aspek Pidana, Aspek Perdata dan Aspek Administratif

Kategori	Aspek Pidana	Aspek Perdata	Aspek Administratif
Dasar Hukum	Pasal 264 ayat (1) KUHP (Pemalsuan Akta Otentik) Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP (Penyertaan dalam Tindak Pidana)	Pasal 1365 KUHP Perdata (Perbuatan Melawan Hukum)	Pasal 85 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 25 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006

Perbuatan yang Melanggar	Membuat dan menggunakan akta palsu untuk mengalihkan kepemilikan tanah secara ilegal	Menyebabkan kerugian bagi pemilik tanah akibat pengalihan hak yang tidak sah	Melanggar kode etik profesi, tidak memverifikasi dokumen, dan melanggar prosedur pembuatan akta
Sanksi atau Akibat Hukum	Pidana penjara maksimal 8 tahun (Pasal 264 KUHP)	Gugatan ganti rugi dan pembatalan akta-akta yang dibuat	Teguran, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap sebagai Notaris/PPAT
Pihak yang Dirugikan	Negara dan masyarakat umum (kepercayaan terhadap sistem hukum terganggu)	Pemilik tanah mengalami kerugian finansial dan kehilangan hak atas tanahnya	Profesi Notaris dan PPAT serta sistem hukum pertanahan mengalami degradasi kepercayaan
Tujuan Penegakan Hukum	Menindak pelaku kejahatan dan mencegah kejahatan serupa	Mengembalikan hak pihak yang dirugikan dan memberikan ganti rugi	Menjaga profesionalisme dan kepatuhan Notaris/PPAT terhadap hukum

Tabel 1 di atas menunjukkan bagaimana satu tindakan dapat menimbulkan konsekuensi hukum dalam berbagai aspek, dengan menggambarkan bahwa sanksi pidana, perdata, dan administratif dapat diterapkan secara bersamaan.

Tindakan yang dilaksanakan oleh Terdakwa I FARIDAH, SH., MKn., dan Terdakwa II INA ROSAINA, SH., dalam kapasitasnya sebagai Notaris dan PPAT dalam putusan tersebut secara jelas memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana ditetapkan pada Pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini dikarenakan para Terdakwa, dalam menjalankan tugasnya sebagai Notaris dan PPAT, sudah melaksanakan tindakan yang:

- 1) Bertentangan dengan hukum, yakni dengan membuat dan menggunakan dokumen palsu dalam transaksi jual beli tanah.
- 2) Menyebabkan kerugian bagi pihak lain, yaitu ahli waris Alm. Ny Cut, Cendra Beti, Fadlan Karim, Nirina Radautul Jannah, dan Vinta Kurniawaty.

- 3) Dilakukan dengan kesalahan, baik disengaja maupun karena kelalaian.
- 4) Tidak memiliki alasan pembenar atau pemaaf, sehingga para Terdakwa bertanggung jawab atas perbuatannya.

c) Akibat Hukum Administratif terhadap Notaris dan PPAT

Sebagai pihak yang memiliki tanggungjawab ketika pembuatan akta otentik, Notaris dan PPAT mempunyai tanggung jawab besar dalam memastikan keabsahan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta. Namun, dalam kasus ini, Terdakwa FARIDAH, SH., MKn., serta Terdakwa INA ROSAINA, SH., yang berprofesi sebagai Notaris dan PPAT, terbukti melanggar prosedur serta kode etik profesi mereka.

Menurut Pasal 85 UU No. 2 Tahun 2014 mengenai Jabatan Notaris, Notaris yang melanggar ketentuan hukum dapat dikenai sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN).⁸ Sanksi ini bisa berbentuk teguran, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, sampai pemberhentian tetap. Prosesnya dilakukan dengan bertahap, mulai dari teguran yang diberikan oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) jika pelanggaran masih tergolong ringan. Jika kesalahan berlanjut atau semakin berat, Majelis Pengawas Wilayah (MPW) akan memberikan peringatan tertulis.⁹ Apabila pelanggaran yang dilakukan berdampak besar pada kepentingan umum, Majelis Pengawas Pusat (MPP) dapat merekomendasikan pemberhentian sementara kepada Menteri Hukum dan HAM. Dalam kasus yang lebih serius, terutama jika Notaris telah dipidana dengan putusan berkekuatan hukum tetap, MPP dapat mengusulkan pemberhentian secara tetap. Dalam kasus ini, FARIDAH dan INA ROSAINA melakukan pelanggaran berat yang berdampak pada kepentingan umum, sehingga keduanya berpotensi dijatuhi sanksi pemberhentian sementara atau bahkan tetap sebagai Notaris.

Selain sebagai Notaris, keduanya juga berstatus sebagai PPAT yang memiliki tanggung jawab dalam pembuatan Akta Jual Beli. (AJB). Profesi PPAT juga memiliki sanksi administratif yang diatur dalam Pasal 25 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006.¹⁰ Sanksi ini mencakup teguran tertulis, pembekuan izin, hingga pencabutan izin praktik PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Prosesnya serupa dengan sanksi bagi Notaris, dimulai dari teguran lisan atau tertulis. Jika pelanggaran terus berlanjut, PPAT dapat diberikan peringatan tertulis dan diberi tenggat waktu untuk memperbaiki kesalahannya. Jika masih diabaikan, BPN dapat

⁸ Pasal 85 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

⁹ Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI No. 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris

¹⁰ Pasal 25 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT.

menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara.¹¹ Untuk kasus yang sangat berat, seperti pemalsuan dokumen atau keterlibatan dalam mafia tanah, PPAT dapat diberhentikan secara tetap.¹²

Dalam kasus ini, tindakan FARIDAH dan INA ROSAINA telah mencederai kepercayaan publik dan melanggar hukum, sehingga mereka berpotensi menerima sanksi pemberhentian tetap sebagai PPAT. Lebih lanjut, akta-akta yang mereka buat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi prosedur yang benar. Sesuai Pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik harus dibuat sesuai dengan ketentuan hukum dan ditandatangani langsung oleh pihak yang berkepentingan di hadapan pejabat berwenang. Karena akta yang dibuat oleh para terdakwa tidak memenuhi syarat tersebut, maka secara hukum akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian. Secara keseluruhan, sanksi administratif ini bertujuan untuk menjaga integritas profesi Notaris dan PPAT, serta memastikan bahwa akta yang mereka buat tetap sah dan memiliki kekuatan hukum.

Dalam kasus ini, Terdakwa I Faridah, SH., MKn., dan Terdakwa II Ina Rosaina, SH., membuat akta kuasa jual serta akta jual beli yang dibuat dengan tanda tangan yang dipalsukan. Akta tersebut dibuat tanpa kehadiran pemilik tanah yang sah dan tanpa proses verifikasi yang memadai. Akibatnya, akta-akta tersebut dianggap tidak sah dan tidak bisa dijadikan dasar untuk pengalihan hak atas tanah.

Dilihat dari prinsip Negara Hukum yang diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, semua tindakan pejabat publik, termasuk Notaris dan PPAT, harus sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Prinsip ini menekankan bahwa hukum harus ditegakkan secara adil dan dipatuhi oleh semua pihak.¹³ Pemalsuan akta jual beli dan kuasa jual dalam kasus ini merupakan pelanggaran serius terhadap prinsip tersebut karena bertentangan dengan hukum pidana, perdata, dan administrasi.

Dari sisi hukum pidana, pemalsuan dokumen seperti yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP bukan hanya merugikan individu tertentu, tetapi juga merusak kepercayaan publik terhadap profesi Notaris dan PPAT.¹⁴ Secara perdata, tindakan ini telah menyebabkan kerugian finansial bagi pemilik tanah yang sah, yang berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.¹⁵ Selain itu, secara administratif, Notaris dan PPAT yang terlibat dalam pemalsuan dapat dikenai sanksi oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), sesuai dengan Pasal 85 UU No. 2

¹¹ Pasal 25 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1868.

¹³ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 101.

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 264 ayat (1).

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1365.

Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris¹⁶ dan Pasal 25 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.¹⁷

Dalam negara hukum, suatu akta otentik hanya sah jika dibuat sesuai dengan prosedur dan substansi hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Oleh karena itu, pemalsuan akta dalam kasus ini tidak hanya melanggar aturan hukum, tetapi juga mengancam prinsip utama negara hukum, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban. Penerapan sanksi pidana, perdata, dan administratif dalam kasus ini menunjukkan bahwa negara berupaya menegakkan supremasi hukum dan memastikan bahwa hukum benar-benar menjadi landasan dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.¹⁸

Akta-akta yang disusun oleh Terdakwa I Faridah, SH., MKn., dan Terdakwa II Ina Rosaina, SH., dinyatakan tidak memiliki keabsahan dan dianggap batal secara hukum. Pembuatan akta otentik harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar, memenuhi persyaratan formal, serta ditandatangani langsung oleh pihak-pihak terkait di hadapan pejabat yang berwenang. Sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang tidak memenuhi persyaratan tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian secara hukum.¹⁹ Akta-akta yang dibuat oleh para terdakwa tercantum dalam tabel di bawah ini.

Tabel 2. Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik

Nomor Akta Jual Beli (AJB)	Sertifikat Hak Milik (SHM)	Nama Pemilik	Dialihkan ke atas nama
AJB No. 229/2017	SHM No. 04041/Srengseng	Cendra Beti	Riri Khasmita
AJB No. 355/2018	SHM No. 1164/Srengseng	Cendra Beti	Riri Khasmita
AJB No. 271/20	SHM No. 2249/Srengseng	Fadhlan Karim	Riri Khasmita
AJB No. 228/2017	SHM No. 5774/Srengseng	Vinta Kurniawaty	Riri Khasmita
AJB No. 623/2017	SHM No. 5773/Srengseng	Nirina Raudatul Jannah	Riri Khasmita
AJB No. 1170/2019	SHM No. 715/Kelapa Dua	Cut Indria Martini	Edrianto

¹⁶ Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 85.

¹⁷ Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT, Pasal 25 ayat (3).

¹⁸ Satjipto Rahardjo, Negara Hukum yang Membahagiakan Rakyatnya, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2019), hlm. 78.

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1868.

4. Dampak terhadap Kepercayaan Publik dan Sistem Hukum

Kasus pemalsuan akta oleh Notaris dan PPAT berpotensi menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia. Jika masalah ini tidak ditangani dengan serius, hal tersebut berisiko menimbulkan ketidakpercayaan lebih lanjut terhadap keabsahan dokumen hukum, khususnya yang berkaitan dengan transaksi properti. Masyarakat mungkin akan merasa enggan melakukan transaksi tanah secara sah karena khawatir dokumen yang diterbitkan tidak valid. Oleh karena itu, pengawasan terhadap Notaris dan PPAT harus diperketat agar dapat memulihkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum.

Selain pengawasan yang lebih intensif, penting untuk menerapkan teknologi digital dalam proses pembuatan akta tanah guna mengurangi potensi pemalsuan dokumen. Misalnya, penggunaan tanda tangan elektronik yang terhubung dengan sistem digital akan memudahkan verifikasi keaslian dokumen, sementara teknologi biometrik bisa memastikan identitas pihak yang terlibat dalam transaksi. Penerapan teknologi ini tidak hanya akan mempercepat proses administrasi, tetapi juga memberikan jaminan bahwa dokumen yang diterbitkan benar-benar sah dan aman dari pemalsuan.

Untuk memperkuat sistem ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Majelis Pengawas Notaris perlu meningkatkan efektivitas pengawasan dan menerapkan sanksi tegas terhadap Notaris dan PPAT yang melanggar aturan. Transparansi dan akuntabilitas dalam pengawasan akan memastikan bahwa hanya pihak yang kompeten dan bertanggung jawab yang diberi wewenang untuk memproses dokumen pertanahan, sehingga masyarakat bisa merasa lebih aman dan percaya terhadap sistem hukum ini.

Selain itu, edukasi masyarakat mengenai prosedur hukum yang benar dalam transaksi tanah harus terus dilakukan. Melalui sosialisasi yang rutin, masyarakat akan lebih memahami hak dan kewajiban mereka, serta cara mencegah diri dari menjadi korban kejahatan pemalsuan akta. Dengan langkah-langkah yang melibatkan pengawasan yang ketat, teknologi yang canggih, dan peningkatan kesadaran publik, diharapkan sistem pertanahan Indonesia dapat berjalan dengan lebih baik dan lebih transparan, serta kepercayaan masyarakat dapat dipulihkan.

C. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang dilakukan, penulis menyimpulkan bahwa Jika seorang Notaris atau PPAT mengalihkan hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik dengan menggunakan akta kuasa jual dan akta jual beli yang bermasalah, mereka bisa terkena konsekuensi hukum dari tiga aspek: pidana, perdata, dan administratif. Dari sisi pidana, tindakan ini termasuk

pemalsuan akta otentik sesuai Pasal 264 ayat (1) KUHP, yang ancamannya bisa mencapai delapan tahun penjara. Selain itu, perbuatan ini juga berpotensi dianggap sebagai pencucian uang berdasarkan Pasal 3 UU No. 8 Tahun 2010, karena dokumen palsu digunakan dalam transaksi tanah. Notaris dan PPAT yang terlibat juga dapat dikenai sanksi pidana berdasarkan Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP karena bersekongkol dalam pemalsuan dokumen. Secara perdata, tindakan ini menyebabkan kerugian besar bagi pemilik tanah yang sah, yakni sekitar Rp12 miliar. Pemilik tanah bisa menggugat Notaris dan PPAT dengan dasar perbuatan melawan hukum, meminta pertanggungjawaban mereka, serta mengajukan pembatalan akta jual beli palsu agar sertifikat tanah tetap atas nama pemilik aslinya. Dari segi administratif, Notaris dan PPAT bisa dikenai sanksi sesuai Pasal 85 UU No. 2 Tahun 2014 dan Pasal 25 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Sanksinya bisa berupa teguran, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, atau bahkan pencabutan izin praktik.

Daftar Pustaka

Buku/Artikel/Laporan

- Adjie, H, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti 2009).
- Adjie, H. *Penerapan Pasal 38 UUPN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris* (Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani 2021).
- Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 101.
- Wahyu Utama, H.I. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta: Kencana, 2020).
- Santoso, U, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta* (Jakarta: Prenadamedia, 2016).
- Satjipto Rahardjo, *Negara Hukum yang Membahagiakan Rakyatnya*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2019), hlm. 78.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
- Friedman, W. *Teori dan Filsafat Hukum, Telaah Kritis Atas Teori Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 1990).

Peraturan dan Putusan Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Pasal 1868
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata), Pasal 1365.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 264 ayat (1).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata), Pasal 1868.
- Pasal 1 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.
- Pasal 25 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT.

Pasal 55 ayat (1) ke-1 jo Pasal 56 ayat (1) KUHP

Pasal 3 Undang-undang Republik Indonesia nomor 8 tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang.

Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI No. 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah