

TANGGUNG JAWAB PIDANA BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM TRANSAKSI ATAS DOKUMEN PALSU

Nadya Satwika Maharani, Fakultas Hukum Universitas Udayana

E-mail: satwikanadya@gmail.com

A.A. Ngurah Oka Yudistira Darmadi, Fakultas Hukum Universitas Udayana

E-mail: yudistira.darmadi@yahoo.com

ABSTRAK

Penulisan ini memiliki tujuan untuk mengetahui tentang pedoman sah penyelenggaraan pertanggungjawaban pidana yang dapat dibebankan kepada penguasa yang membuat akta pertanahan karena memberikan dokumen palsu atas transaksi dan perolehan akta pertanahan dari transaksi jual beli. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), dan teknik penelusuran bahan hukum yaitu metode kepustakaan. Hasil dari penulisan ini yakni beban pidana yang dibebankan kepada penguasa yang membuat akta tanah ataupun notaris dari peristiwa pemalsuan dokumen akta jual beli tanah menggunakan Pasal 263 dan 264 KUHP dan perlu akan adanya perlindungan hukum yang lebih khusus sebagai bentuk pertanggungjawaban pidana agar mengurangi adanya perbuatan yang sewenang-wenang tanpa adanya alasan yang kuat.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Tanah, Pertanggungjawaban Pidana

ABSTRACT

The purpose of this writing is to find out about legal guidelines for carrying out criminal liability that can be imposed on authorities who make land deeds for providing false documents for transactions and obtaining land deeds from sale and purchase transactions. The exploration strategy utilized in this composing is standardizing legitimate examination involving a legal methodology and a procedure for looking through lawful materials, in particular the library technique. The result of this writing is the criminal burden imposed on the authorities who make land deeds or notaries from incidents of falsifying land sale and purchase deed documents using Articles 263 and 264 of the Criminal Code and the need for more specific legal protection as a form of criminal responsibility in order to reduce arbitrary actions. - arbitrarily without any strong reason.

Key Words: Contract Of Sale, Land, Criminal Liability

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Notaris merupakan otoritas umum yang mempunyai kedudukan untuk membuat akta otentik sebagai halnya yang telah ditentukan dalam UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Adapun fungsi serta peranan dari notaris yakni sebagai perantara dalam penyelesaian suatu kontrak. Setelah kontrak ditandatangani, kontrak tersebut menjadi instrument yang diakui secara hukum yang kemudian wewenang dan perannya dialihkan kepada PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan bagian dari negara yang berwenang dalam melakukan perbuatan yang berhubungan dengan tanah karena mempunyai

keahlian yang khusus dibidang pertanahan tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.¹ Akta PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuasaan berhubungan dengan hal-hal atau kejadian yang ditercantum di dalam akta.

Tanah memiliki daya jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sarana serta sumber kehidupan bagi masyarakat. Kebutuhan akan tanah akan terus mengalami peningkatan diakibatkan karena perkembangan pertumbuhan penduduk yang tinggi dan akan memicu timbulnya berbagai macam permasalahan, sehingga tindak pidana semakin marak terjadi. Tindak pidana merupakan suatu fenomena sosial yang paling sering terjadi di lingkungan masyarakat. Pada era globalisasi saat ini pelaku perbuatan pidana tidak hanya seputaran pada pencurian, pembunuhan, perampokan, pemerkosaan tetapi juga banyaknya kasus pemalsuan akta otentik. Tindak pidana yang paling rentan terjadi pada era saat ini ialah dalam hal pemalsuan dokumen akta tanah dalam transaksi penjualan. Dalam melaksanakan proses jual beli tersebut perlu menghubungi pejabat yang berwenang yang mempunyai kewenangan sesuai dan menaati hukum yang berlaku. Persiapannya harus dilakukan dan dilaksanakan dalam bentuk akta dan dilakukan oleh pejabat yang memiliki wewenang yakni PPAT ataupun PPAT Sementara. Pembuat akta tanah dibebankan tanggung jawab apabila terjadi kasus penipuan yang bersumber pada kehendak ataupun keinginan dari pihak pembuat. Namun, tidak menutup kemungkinan bahwa PPAT sesekali mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan terkhusus saat melakukan prosedur pembuatan perjanjian untuk kelengkapan dokumen jual beli tanah.

Peningkatan kasus distorsi pencatatan perjanjian tanah dan akta jual beli dalam beberapa tahun terakhir ini sangat marak terjadi. Terjadinya peristiwa hukum tersebut diakibatkan oleh adanya perbuatan yang sewenang-wenang tanpa adanya alasan yang kuat, serta tidak menghiraukan adanya aturan dan hukum yang berlaku. Maka dari peristiwa tersebut menunjukkan bahwasanya perlu akan adanya kebutuhan perlindungan hukum yang lebih baik khususnya untuk korban pemalsuan dokumen tersebut. Perlindungan hukum ditujukan kepada subyek hukum yakni orang dan/atau badan hukum yang dapat berupa seperti instrumen pencegahan maupun penanggulangan, dan yang berupa lisan ataupun tertulis. Perlindungan hukum ini memiliki pengertian yakni suatu bentuk upaya dalam memberikan perlindungan terhadap HAM yang memiliki dampak merugikan oleh pihak lain dan wajib dialokasikan oleh aparat penegak hukum yang berfungsi agar dapat memberikan rasa aman bagi masyarakat. Kemudian dampak yang diakibatkan dari tindak pidana tersebut yakni adanya kerugian finansial bagi para korban serta adanya ketidakpastian hukum terkait dengan status kepemilikan tanah mereka. Cacat hukum akan timbul apabila akta jual beli tanah yang dibuat tidak sesuai dengan tata cara yang telah ditentukan undang-undang, karena melanggar syarat-syarat formal yang harus dipenuhi dalam proses pembuatan akta asli. Namun pada kenyataannya, regulasi hukum belum ada yang mengatur secara khusus terkait dengan pertanggungjawaban pidana yang akan didapat oleh pelaku apabila terjadinya pemalsuan transaksi jual beli atas pemberian dokumen yang palsu sehingga menyebabkan kurangnya perlindungan hukum yang diberikan kepada korban.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang bertautan dengan penulisan ini yaitu penelitian yang dibentuk oleh Rahmia Rachman, Ahmad Aswar Rowa, dan Hasnawati yang berjudul "Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan

¹ Dewanata, Rizky. "Tinjauan Yuridis Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan." *Jurnal Ilmiah Pancasila Dan Kewarganegaraan* 6, No. 2 (2021): 471.

Akta Jual Beli Tanah” pada tahun 2022. Penelitian tersebut menyelidiki bentuk-bentuk akuntabilitas dan pertanggungjawaban PPAT yang membuat kontrak penjualan tanah berdasarkan informasi palsu. Maka, penulisan ini lebih memfokuskan terkait dengan regulasi hukum di Indonesia yang mengatur terkait dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam transaksi jual beli atas pemberian dokumen palsu serta pertanggungjawaban dalam ranah hukum yang tidak ada pengaturan secara spesifik mengatur hal tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Berkaitan dengan latar belakang tersebut, timbul isu hukum:

1. Bagaimanakah regulasi hukum positif di Indonesia terkait pertanggungjawaban pidana notaris dalam hal transaksi jual beli dengan dokumen palsu?
2. Bagaimanakah hukum yang dicita-citakan terkait dengan pertanggungjawaban pidana notaris, mengingat adanya UUJN, Undang-Undang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Undang-Undang Agraria yang tidak ada pengaturan secara spesifik tentang pertanggungjawaban pidana?

1.3. Tujuan Penulisan

Berkaitan dengan isu permasalahan di atas, adapun tujuannya sebagai berikut:

1. Agar dapat mengetahui regulasi hukum positif di Indonesia yang berhubungan dengan pertanggungjawaban pidana notaris.
2. Untuk mengetahui hukum yang dicita-citakan terkait dengan pertanggungjawaban pidana notaris, mengingat adanya UUJN, UU PPAT, dan UUPA yang tidak ada pengaturan secara spesifik tentang pertanggungjawaban pidana.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dari bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul dan diolah secara mendalam untuk permasalahan hukum yang berhubungan dengan pemalsuan dokumen otentik yang dilakukan ketika bertransaksi. Kemudian, penelitian ini menggunakan studi kepustakaan yaitu dengan cara pengolahan serta analisis bahan hukum yang dialokasikan untuk dapat memberikan gambaran terkait dengan kurang jelasnya norma ataupun belum adanya hukum secara khusus yang mengatur untuk permasalahan yang terkait dengan pemalsuan dokumen transaksi.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Regulasi Hukum Positif Di Indonesia Terkait Dengan Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Hal Transaksi Jual Beli Dengan Dokumen Palsu

Adanya pengaturan hukum positif di Indonesia terkhusus yang mengatur tentang bidang tanah bertujuan agar dapat memberikan suatu instrumen hukum dari sebuah negara yang dapat memenuhi kebutuhan hak dan kewajiban masyarakat dari setiap negara. Hukum yang berperan sebagai benteng untuk para pemilik hak khusus atas tanah, unit perumahan, dan beberapa keistimewaan atas orang yang terdaftar dapat dengan sederhana menandakan bahwasanya mereka adalah pemilik hak tersebut. Pemegang yang bersangkutan dapat meyakinkan sebagai pemegang hak dengan cara yaitu harus melakukan pendaftaran guna memperoleh haknya terhadap

tanah yang dimiliki. Sebagaimana diatur dalam PP RI No. 18 Tahun 2021 Pasal 1 Ketentuan Umum angka 1 yang menjelaskan, bahwasanya pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dan rutin yang mencakup pencatatan dan penyajian informasi fisik dan hukum aktual mengenai sebidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan unit hunian. Hal ini termasuk memberikan bukti kepemilikan dan hak-hak tertentu yang terkait. Keterjaminan hukum yang berhubungan dengan perlindungan akta jual beli tanah dapat dilaksanakan dengan harus mengajukan permohonan pendaftaran tanah yang diperuntukkan masyarakat di seluruh wilayah NKRI. Perlindungan tersebut dimuat dalam UUPA yaitu pada UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang individualistik, komunalistik, dan religius, yang berguna untuk menjaga tanah serta mengurus terkait dengan keterkaitan antaran hukum dengan tanah melalui pemberian sertifikat yang membuktikan bahwasanya pemilik memiliki hak atas tanah tersebut. Pada Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwasanya tujuan dari pemberian kepastian hukum atas autentikasi sertifikat ialah tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah. Pemilik tanah diharuskan untuk mendaftarkan tanahnya untuk dapat dilakukan pembuktian dengan suatu akta yang proses pembuatannya harus dihadapan petugas pembuat akta tanah dan harus didaftarkan pada kantor pertanahan untuk menjamin bukti-bukti yang sah.² Tujuan dibuatnya sertifikat hak milik dalam pencatatan pendaftaran tanah yakni supaya pemiliknya dapat memperoleh dengan sederhana untuk menyatakan bahwasanya dirinya pemegang hak atas tanah dan mempunyai kepastian terkait dengan haknya.

Pada proses pembuatan akta jual beli harus dilandaskan dengan adanya perjanjian, dimana perjanjian ini menyetujui untuk dilakukannya pengikatan satu sama lain untuk dilakukannya peralihan hak atas tanah. Suatu perjanjian jual beli tanah mencakup empat syarat agar persetujuan yang sah dapat terjadi, yakni:

1. Perjanjian yang mengikatkan diri;
2. Kemampuan membangun komitmen;
3. Adanya topik spesifik; dan
4. Penyebab yang tidak dilarang.

Jual beli hendaknya dilakukan dihadapan ahli yang memiliki kuasa selaras dengan perundang-undangan dan pembuatannya harus dituangkan dalam suatu akta. Akta jual beli merupakan suatu akta yang diciptakan oleh penguasa yang memiliki wewenang, khususnya PPAT ataupun PPAT Tidak Tetap. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kedudukannya dapat menciptakan akta jual beli dengan wilayah kerja kota atau kabupaten, sedangkan PPAT yang bersifat tidak tetap yakni camat dan/atau kepala desa dapat membuat akta jual beli di dalam wilayah tersebut. Notaris pada umumnya juga dapat merangkap jabatan, dimana dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah melalui pelatihan khusus.³

Aturan yang menangani suatu kasus tindak pidana pemalsuan di Indonesia sebagai suatu bentuk upaya dalam memberikan sebuah perlindungan kepada para korban khususnya bagi korban pemalsuan surat yaitu termuat di dalam KUHP yang tercantum dalam Bab XII tentang Pemalsuan Surat. Penggunaan kata pemalsuan tidak hanya diartikan pada suatu perilaku yang melahirkan isi dari sebuah tulisan tersebut

² Irmayanti, Sri, *et al.* "Tinjauan Hukum Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Miliki Atas Tanah." *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* 1, No. 1 (2020): 5.

³ Susanto, I Komang Edy, *et al.* "Kedudukan Notaris & PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak." *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, No. 2 (2020): 381.

palsu, sebagai contoh yakni memalsukan surat dan dokumen lainnya, namun juga meliputi dalam memalsukan isi dari sebuah berita ataupun informasi yang tidak dalam bentuk tulisan seperti yang pengucapan ataupun penyampaian secara verbal.⁴ Selanjutnya, terkait dengan aturan terhadap tindakan melakukan pemalsuan surat akta otentik yakni termuat di dalam Pasal 263 dan 264 KUHP. Pasal 263 KUHP merupakan pasal yang memuat terkait dengan pemalsuan dalam bentuk pokok atau pemalsuan surat yang dilakukan pada umumnya, dimana Pasal 263 KUHP ayat 1 yang memuat unsur obyektif yakni adanya suatu perbuatan dengan membuat surat palsu dan memalsukan. Kemudian, Adapun unsur objeknya yaitu dapat memunculkan sesuatu hak, mengakibatkan adanya perikatan, memicu pembebasan hutang, serta dialokasikan sebagai bukti jika terdapat sesuatu perbuatan ataupun peristiwa. Menurut pendapat ahli yakni Soesilo yang menjelaskan mengenai bentuk-bentuk dari surat yang dipalsukan sesuai dalam Pasal 263 KUHP. Dapat dikatakan sebagai pembuatan surat palsu jika isi yang termuat di dalam surat tersebut bukan semestinya (tidak benar), memalsukan surat merupakan melakukan perubahan pada surat dengan seolah-olah isinya menjadi berbeda dari isi yang asli dengan berbagai cara yang dapat menambah ataupun merubah sesuatu dari surat tersebut, seperti adanya pemalsuan tanda tangan, dan melampirkan foto orang lain dari pemegang yang memiliki hak, maka hal tersebut dapat dipandang sebagai pemalsuan surat. Pelaku pemalsuan dapat dikenakan Pasal 264 KUHP yang memuat terkait hukuman penjara paling lama 8 tahun, jika melakukan pelanggaran salah satunya yaitu terhadap akta-akta otentik. Pasal 264 KUHP termasuk ke dalam ketentuan pidana yang memiliki aturan lebih khusus terkait dengan perbuatan melawan hukum yakni memalsukan surat dikarenakan menyebutkan lebih spesifik terkait dengan pemalsuan terhadap pembuatan akta dan bersangkutan dengan jabatan sehingga sanksi yang dikenakan lebih berat. Namun, tidak ditujukan secara khusus apabila notaris ataupun PPAT yang menjadi pelaku dari adanya pemalsuan dokumen tersebut, sehingga aturan KUHP masih kurang jelas dalam mengatur hal tersebut.

Apabila terjadi tindak pidana seperti adanya pemberian atas dokumen palsu sehubungan dengan proses transaksi penjualan yang dilakukan oleh petugas pembuat akta tanah, maka harus dilakukannya pertanggungjawaban pidana. Jika dilihat dari UUJN berhubungan dengan sanksi yang diperoleh pejabat hukum dengan anggapan mengabaikan aturan kode etiknya dengan melakukan tindakan pemberian atas dokumen palsu maka sesuai dengan Pasal 16 ayat 11 yang menjelaskan bahwasanya notaris yang melakukan pelanggaran sebagaimana yang tercantum pada ayat 1 huruf a sampai dengan huruf l dan kasus pemalsuan tersebut termasuk dalam melanggar ayat 1 huruf a yakni notaris melanggar kode etiknya yang berhubungan dengan kewajibannya untuk bertindak dengan cara dapat diandalkan, lurus hati, teliti, independen, netralitas, dan melindungi urgensi dari para pihak, maka karena melanggar hal tersebut, dikenai sanksi yang berupa:

1. Peringatan tertulis, yakni poses awal dikenakannya sanksi paksaan nyata yang kemudian jika secara sah dikatakan melakukan tindakan pidana maka dapat dijatuhi sanksi lainnya.⁵

⁴ Chazawi, Adami dan Ardi Ferdian. "Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan", (Rajawali Pers, Jakarta, 2015), 6.

⁵ Adjie, Habib. "Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)", (Bandung: PT Refika Aditama, 2008), hal. 219.

2. Pemberhentian sementara, diartikan bahwasanya notaris tidak menjalankan tugas jabatannya dengan waktu yang telah ditetapkan.⁶
3. Pemberhentian dengan hormat, sanksi ini diberikan jika telah adanya putusan hasil pemeriksaan dari majelis pengawas.
4. Penghentian tanpa penghormatan, sama halnya dengan pemberhentian dengan hormat bahwasanya akan ditetapkan apabila telah terdapat hasil pemeriksaan dari majelis pengawas.

Namun, untuk jenis tindakan pelanggaran tersebut masih digolongkan secara umum dan tidak ada penyebutan secara jelas yang berhubungan dengan tindakan pemalsuan dokumen. Penanggungjawaban pidana pada notaris atas pemalsuan dokumen yang dilakukannya tidak ada disusun dalam UUJN, tetapi notaris dapat dimintai pertanggungjawaban pidana jika melakukan perbuatan pidana⁷.

Selain hal tersebut, adapun akibat hukum yang dapat dikenakan untuk PPAT, dengan asumsi bahwa PPAT memberikan dokumen palsu yakni dengan pengenaan sanksi administratif sesuai Pasal 13 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2018. PPAT dapat dituntut secara pidana untuk mempertanggungjawabkan apabila terjadi kesalahan yang murni berasal dari PPAT. Namun, PPAT tidak dapat dituntut pertanggungjawaban apabila terdapat data yang tidak benar khususnya adanya unsur kesalahan dan misrepresentasi yang dilakukan oleh klien⁸. Mengingat adanya Yurisprudensi MA No. 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang menjelaskan bahwa pemberian informasi yang tidak benar serta disampaikan oleh klien merupakan tanggung jawab perseorangan. Tanggung jawab pidana dari PPAT akan berlaku apabila kesalahan penafsiran itu bermula dari keinginan PPAT. Adapun hal yang dapat dimintai pertanggungjawaban kepada pihak pembuat akta tanah, yaitu:

1. Apabila terdapat suatu perbuatan hukum dari seorang PPAT mengenai beberapa faktor yang jasmaniah, formal, dan materil atas dibuatnya akta dengan sadar untuk niat yang telah dirancang bahwa pembuatan akta tersebut dibuat secara saksama oleh pihak PPAT dengan para pihak dan penghadap menyetujui dalam melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Apabila PPAT melakukan tindakan hukum, kemudian tidak sesuai dengan prosedur dalam dibuatnya akta tersebut serta dalam masa jabatannya notaris melakukan penyelewengan dengan menyalahgunakan batasan-batasan yang telah tercantum pada PP Nomor 24 Tahun 2016 jo PP Nomor 37 Tahun 1998;
3. Apabila terdapat perbuatan yang tidak selaras dengan kode etik PPAT dan ketentuan KUHP.

Selain hal itu juga, terdapat PP RI No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang tercantum pada Pasal 10 ayat 3 yang menjelaskan bahwasanya PPAT dapat dibebastugaskan dengan tidak hormat dan dikenai pelanggaran berat dikarenakan PPAT melakukan pelanggaran berat terkait dengan larangan ataupun kewajibannya sebagai PPAT. Serta dapat dijatuhi pidana penjara 5 tahun atau lebih. Namun, jika mengacu pada peraturan tersebut tidak disebutkannya secara rinci terkait dengan hal-hal apa saja larangan yang dapat dikenakan sanksi tersebut.

⁶ *Ibid.*

⁷ Zamrud, Khistin Thonia dan Yulies Tiena Masriani. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Jual Beli Dan Akibat Hukumnya." *Notary Law Research* 4, No. 1 (2022): 51.

⁸ Rachman, Rahmia, *et al.* "Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum* 18, No. 2 (2022): 243.

Adapun untuk mencegah agar terhindar dari pemalsuan dokumen jual beli akta tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Pastikan bahwa dokumen diperoleh langsung dari badan pertanahan yang sah atau pihak yang memiliki otoritas untuk mengeluarkan dokumen tersebut. Lakukan pemeriksaan terhadap objek tanah baik secara fisik maupun surat-suratnya.
2. Melibatkan pihak profesional dalam proses transaksi jual beli tanah. Libatkan ahli hukum atau notaris yang berpengalaman untuk membantu memverifikasi dokumen dan menyusun perjanjian yang sah.⁹

3.2. Hukum Yang Dicitakan Terhadap Dengan Pertanggungjawaban Pidana Notaris, Mengingat Adanya UUJN, UU PPAT, Dan UUPA Yang Tidak Ada Pengaturan Secara Spesifik Tentang Pertanggungjawaban Pidana

Hukum adalah salah satu sarana yang dapat mewujudkan cita-cita mulia sebagai kehendak bersama yang diharapkan oleh masyarakat¹⁰. Tanpa adanya hukum maka sulit kehendak tersebut dapat tercapai, karena akan ada anggota masyarakat yang mempunyai perilaku yang menyimpang dan menjadi suatu penghalang untuk mewujudkan tujuan bersama. Dari kasus pemalsuan dokumen akta jual beli yang belum adanya Undang-Undang secara rinci mengatur terkait hal tersebut, membuat masyarakat resah akan perlindungan hukum. Pada Undang-Undang Notaris, PPAT, ataupun Pokok Agraria tersebut, dijelaskan hanya secara umum saja tidak adanya dijelaskan secara khusus terkait dengan sanksi ataupun hukuman yang didapat apabila melakukan pelanggaran tersebut.

Meskipun pengaturan terkait dengan pertanggungjawaban pidana dalam kasus pemalsuan dokumen jual beli akta tanah tidak secara rinci diatur dalam hukum, namun dalam beberapa yurisdiksi tindakan tersebut dapat dianggap sebagai tindak pidana dan dapat dikenakan sanksi pidana seperti penjara ataupun denda. Pada beberapa kasus pemalsuan dokumen akta otentik dapat dipertanggungjawabkan secara pidana. Salah satu kasusnya yakni pada kasus di Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada Putusan: No. 264 K/Pid/2014, dimana terdakwa merupakan pegawai di kantor notaris. Terdakwa membuat surat palsu yang dapat berdampak merugikan pada suatu hak, tanggungan, ataupun pembebasan hutang, atau menjadikannya sebagai bukti yang dimaksudkan untuk memanfaatkan atau meminta orang lain untuk melibatkan memakai surat tersebut selayaknya isi dari surat tersebut benar, dan pemanfaatan surat tersebut menimbulkan dampak yang merugikan. Penandatanganan terdakwa diselesaikan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Maka dari itu, berdasarkan putusan hakim, maka hakim mengadili bahwasanya terdakwa terbukti melanggar Pasal 264 ayat 1 KUHP. Berdasarkan contoh kasus tersebut, pertanggungjawaban pidana pada kasus pemberian dokumen palsu pada transaksi jual beli lebih condong menggunakan aturan yang berlaku pada KUHP walaupun tidak diatur secara khusus terkait hal tersebut. Ketentuan pidana yang bersifat umum terutama untuk menangani kasus tindak pidana pemalsuan dokumen seharusnya diatur secara khusus karena agar tidak ada kekeliruan dalam mendakwakan pasal yang dilanggar oleh terdakwa.

4. Kesimpulan

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Sesung, Rusdianto, *et al.* "Hukum & Politik Hukum Jabatan Notaris", (Surabaya: R.A.De.Rozarie, 2017), 5.

Regulasi hukum yang telah ada merupakan suatu upaya dalam memberikan perlindungan kepada korban serta pelaku yang dapat dipertanggungjawabkan tindak pidananya dalam melakukan pemalsuan dokumen akta jual beli tanah. Aturan yang mengatur terkait dengan tindakan melakukan pemalsuan surat akta otentik yakni termuat di dalam Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP. Namun, tidak ditujukan secara khusus apabila notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi pelaku dari adanya pemalsuan dokumen tersebut, sehingga aturan KUHP masih kurang jelas dalam mengatur hal tersebut. Bahkan pada UUJN, Peraturan Pemerintah terkait dengan PPAT, dan UUPA belum ada peraturan yang khusus terkait dengan pemalsuan dokumen akta tanah dalam transaksi jual beli. Dimana seharusnya hal tersebut diatur secara khusus agar mencegah adanya kekeliruan dalam mendakwakan pasal yang dilanggar oleh pelaku perbuatan tindak pidana.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Chazawi, Adami dan Ardi Ferdian. *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2015).
- Sesung, Rusdianto, Fayakundia Putra Sufi, dkk. *Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris*. (Surabaya: R.A.De. Rozarie, 2017).

JURNAL

- Angeline, Margareta Sevilla Rosa, Inez Devina Clarissa, dan Zefaki Widigdo. "Kasus Mafia Tanah Yang Menimpa Nirina Zubir: Apakah Akibat Dari Lemahnya Hukum Pertanahan." *Jurnal SEMNASTEKMU 2021*: Vol.1, No. 1 (2021).
- Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanag (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah." *Jurnal Keadilan Progresif*: Vol. 5, No. 1 (2014).
- Dewanata, Rizky. "Tinjauan Yuridis Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan." *Jurnal Ilmiah Pancasila Dan Kewarganegaraan*: Vol. 6, No. 2 (2021).
- Irmayanti, Sri, *et al.* "Tinjauan Hukum Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Miliki Atas Tanah." *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1, No. 1 (2020).
- Krismiatri, Rizki Fajar dan Yoni Agus Setyono. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018)." *Indonesian Notary*: Vol. 4, No. 1 (2022).
- Oktavia, Viona Putri dan Oci Senjaya. "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." *Jurnal Rectum*: Vol. 5, No. 1 (2023).

- Permadi, Iwan. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Akibat Kejahatan Mafia Tanah." *Jurnal Ius Constituendum*: Vol. 8, No. 2 (2023).
- Rachman, Rahmia, Ahmad Aswar Rowa, dan Hasnawati. "Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum*: Vol. 18, No. 2 (2022).
- Rohendi, Felicitas Sri Marniati, dan Anriz Nazarudin Halim. "Tanggung Jawab Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pembuatan Akta Yang Mengesampingkan Aspek Yuridis Formal." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*: Vol 2, No. 9 (2023).
- Sepud, I Made. "Aspek Pidana Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah." *Jurnal Notariil*: Vol. 1, No.1 (2016).
- Sugiarto, Febyola Berlyani dan Mella Ismelina Farma Rahayu. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Tanah Dalam Membuat Akta Otentik Yang Penghadapnya Menggunakan Identitas Dan Tanda Tangan Palsu (Studi Kasus Putusan Nomor 412/Pdt/2018/Pt.Dki)." *Jurnal Hukum Adigama*: Vol. 4, No. 1 (2021).
- Susanto, I Komang Edy, Ida Ayu Putu Widia, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Kedudukan Notaris & PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak." *Jurnal Konstruksi Hukum*: Vol. 1, No. 2 (2020).
- Zamrud, Khistin Thonia dan Yulies Tiena Masriani. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Jual Beli Dan Akibat Hukumnya." *Notary Law Research* Vol. 4, No. 1 (2022).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

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