

Tanggung Jawab Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Terbukti Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Bersama Mafia Pertanahan

Dhoni Martien¹, Amelia Nur Widyanti², Muhammad Daviq³

¹⁻³ Universitas Jayabaya, Indonesia

Email: dhonimartien75@gmail.com¹; amelianurwidyanti@jayabaya.ac.id²; muhammaddaviq17@gmail.com³

* Penulis Korespondensi: dhonimartien75@gmail.com

Abstract The involvement of Land Deed Officials (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) in the forgery of deeds within land mafia activities raises legal issues concerning the validity of Sale and Purchase Deeds (Akta Jual Beli/AJB) and the criminal liability of the officials who prepare them. This study aims to analyze the legal consequences of Sale and Purchase Deeds prepared by PPATs proven to have committed criminal offenses involving deed forgery and to examine their criminal liability. This study employs a normative juridical method using statutory, conceptual, case, and analytical approaches. Primary, secondary, and tertiary legal materials were collected through library research and analyzed qualitatively based on R. Soeroro's theory of legal consequences and Hans Kelsen's theory of legal responsibility. The findings indicate that a Sale and Purchase Deed formed through forgery or false statements may lose its legal force and serve as a basis for seeking annulment through the competent legal mechanisms. A criminal judgment against a PPAT does not automatically annul the Sale and Purchase Deed or land certificate but may establish defects in the deed formation process. A PPAT proven guilty may be subject to imprisonment and fines, as well as administrative and civil consequences in accordance with the applicable legal basis.

Keywords: Criminal Liability; Deed Forgery; Land Official; Land Mafia; Sale Deed.

Abstrak. Keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemalsuan akta mafia pertanahan menimbulkan persoalan keabsahan Akta Jual Beli (AJB) dan pertanggungjawaban pidana pejabat yang membuatnya. Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum AJB yang dibuat oleh PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan akta serta menganalisis pertanggungjawaban pidananya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan analitis. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif berdasarkan teori akibat hukum R. Soeroro dan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB yang dibentuk melalui pemalsuan atau keterangan palsu dapat kehilangan kekuatan hukumnya dan menjadi dasar pengajuan pembatalan melalui mekanisme yang berwenang. Putusan pidana terhadap PPAT tidak secara otomatis membatalkan AJB atau sertifikat, tetapi dapat membuktikan adanya cacat dalam proses pembentukan akta. PPAT yang terbukti bersalah dapat dikenai pidana penjara dan denda serta menghadapi konsekuensi administratif dan perdata sesuai dasar hukumnya.

Kata kunci: Akta Jual Beli; Mafia Pertanahan; Pejabat Tanah; Pemalsuan Akta; Pertanggungjawaban Pidana.

1. LATAR BELAKANG

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menempati posisi penting dalam sistem pertanahan Indonesia. Hal itu karena kewenangannya berkaitan langsung dengan pembuatan akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sehingga integritas pejabat dan keandalan dokumen publik menjadi bagian penting dari tata kelola pertanahan yang memberikan kepastian hukum. Dalam perkembangan tata kelola pertanahan modern, keabsahan transaksi tidak hanya ditentukan oleh adanya kesepakatan para pihak, tetapi juga oleh kemampuan institusi publik memastikan bahwa identitas, dokumen, kewenangan, dan fakta hukum yang mendasari suatu peralihan hak benar-benar dapat dipertanggungjawabkan. Kedudukan tersebut menempatkan PPAT sebagai pejabat umum yang

harus bekerja berdasarkan kejujuran, kecermatan, kemandirian, ketidakberpihakan, serta perlindungan terhadap kepentingan para pihak sebagaimana tercermin dalam kerangka pengaturan jabatan dan pembinaan PPAT (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018). Dalam praktik, fungsi tersebut menjadi semakin penting ketika transaksi tanah berlangsung dalam situasi yang rentan terhadap penggunaan identitas, dokumen, atau keterangan yang tidak benar, sebab setiap cacat pada tahap pembentukan akta berpotensi memengaruhi proses peralihan dan pendaftaran hak. Kajian mengenai prinsip kehati-hatian PPAT menunjukkan bahwa pemeriksaan dan pemenuhan persyaratan dalam proses pengikatan jual beli merupakan bagian penting dari upaya memberikan kepastian hukum kepada para pihak (Aulia, 2022). Akta Jual Beli (AJB) bukan sekadar dokumen administratif, melainkan instrumen hukum yang digunakan dalam proses pemindahan dan pendaftaran hak atas tanah, sehingga penyimpangan dalam pembentukannya dapat mengganggu hubungan hukum para pihak sekaligus kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan (Silviana et al., 2020).

Literatur terdahulu memperlihatkan bahwa persoalan tanggung jawab PPAT dalam transaksi tanah telah dikaji dari perspektif kehati-hatian, keabsahan akta, perlindungan pihak yang beritikad baik, hingga pemberantasan mafia pertanahan, tetapi masing-masing penelitian cenderung menempatkan permasalahan pada titik tertentu dalam rangkaian perbuatan hukum. Anggraini (2023) menempatkan tanggung jawab PPAT dalam perjanjian jual beli dengan data palsu terutama dalam kaitannya dengan kewajiban jabatan, sedangkan Abdillah (2023) menunjukkan persoalan akibat hukum ketika AJB dibuat dengan pemalsuan identitas penjual dan saksi oleh pembeli. Kajian mengenai AJB yang dibatalkan pengadilan juga memperlihatkan bahwa persoalan keabsahan akta tidak dapat dilepaskan dari perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, karena pembatalan akta dapat menghasilkan konsekuensi berbeda bagi kedudukan hukum para pihak (Mastang & Muskibah, 2022). Pada tingkat yang lebih luas, kajian mengenai mafia tanah menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap Notaris/PPAT merupakan salah satu unsur dalam menghadapi praktik pertanahan yang melibatkan manipulasi atau penyalahgunaan dokumen, sementara BPN memiliki posisi strategis dalam pencegahan dan pemberantasan praktik tersebut (Batubara, 2023; Herlan, 2023). Perspektif hukum pidana terhadap mafia tanah juga telah diarahkan pada persoalan pertanggungjawaban pelaku, termasuk ketika praktik mafia tanah beririsan dengan tindak pidana korupsi, sedangkan kebijakan yang lebih mutakhir menempatkan reforma agraria sebagai salah satu instrumen pencegahan dan pemberantasan mafia tanah (Prayitno, 2021;

Krismantoro, 2025). Rangkaian penelitian tersebut menunjukkan perkembangan kajian dari persoalan administratif dan keperdataan menuju persoalan pidana dan kelembagaan, tetapi belum secara spesifik menjelaskan konstruksi pertanggungjawaban pidana PPAT yang terbukti secara yudisial terlibat aktif dalam pemalsuan akta bersama jaringan mafia pertanahan.

Kesenjangan penelitian menjadi lebih tajam karena sebagian kajian terdahulu masih memperlakukan PPAT pada posisi sebagai pejabat yang lalai, pihak yang menghadapi akibat dari pemalsuan yang dilakukan orang lain, atau pejabat yang dikenai konsekuensi administratif dan keperdataan, sementara persoalan berbeda muncul ketika PPAT sendiri terbukti memberikan kontribusi aktif terhadap terbentuknya akta yang mengandung keadaan atau keterangan palsu. Pertanggungjawaban tersebut tidak dapat hanya dijelaskan melalui hubungan antara kewajiban jabatan dan pelanggaran prosedural, karena penyalahgunaan kewenangan PPAT dapat memasuki wilayah hukum pidana ketika perbuatannya memenuhi unsur tindak pidana yang ditentukan oleh hukum positif. Hubungan antara akta autentik, perbuatan hukum yang dituangkan di dalamnya, dan akibat pembatalan akta perlu dibedakan dari pertanggungjawaban pejabat yang membuat atau turut membuat akta tersebut, sebab kebatalan dan pembatalan akta mempunyai konstruksi yuridis yang tidak identik dengan pertanggungjawaban pidana pejabat (Adjie, 2011). Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum juga perlu dibaca dalam kerangka etika dan kewenangan publik, sebab pelanggaran terhadap kepercayaan yang melekat pada jabatan dapat menghasilkan dimensi tanggung jawab yang lebih luas daripada sekadar sengketa antarpada pihak (Anshori, 2021). Dalam perspektif hukum perjanjian, keabsahan hubungan hukum para pihak tetap harus dianalisis secara terpisah dari persoalan kesalahan atau kesengajaan pejabat yang menuangkan perbuatan hukum tersebut ke dalam akta (Subekti, 2014). Kerangka hukum perdata dan hukum acara juga menunjukkan bahwa akibat terhadap suatu perbuatan hukum tidak serta-merta identik dengan konsekuensi pidana terhadap pihak yang terlibat, sehingga diperlukan analisis yang mampu menghubungkan hukum pertanahan, hukum perjanjian, hukum pidana, dan teori pertanggungjawaban secara sistematis (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Harahap, 2014).

Urgensi persoalan tersebut terlihat dalam tiga rangkaian perkara yang menjadi objek penelitian, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt, dan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 296/Pid.B/2024/PN Bpp jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 275/PID/2024/PT SMR jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 82 K/Pid/2025. Ketiga perkara tersebut menunjukkan adanya situasi ketika kewenangan dalam

pembuatan AJB dapat beririsan dengan pemalsuan surat atau keterangan palsu dalam akta autentik dan menempatkan PPAT pada posisi yang perlu diuji bukan hanya dari sisi kepatuhan administratif, tetapi juga dari sisi pertanggungjawaban pidana. Fungsi AJB sebagai instrumen pembuktian dan dasar pemindahan serta pendaftaran hak menjadikan kebenaran formal maupun material yang mendasari pembuatannya memiliki konsekuensi terhadap kepastian status hak atas tanah (Sutedi, 2010). Pada saat proses pembentukan AJB didasarkan pada keadaan yang tidak benar, instrumen yang semestinya memberikan kepastian hukum justru dapat berubah menjadi sumber sengketa dan sarana legitimasi terhadap peralihan hak yang bermasalah. Prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta menjadi relevan karena PPAT dituntut memastikan terpenuhinya persyaratan formal dan prosedural, termasuk kehadiran serta penandatanganan para pihak dalam proses pembuatan akta (Salim, 2016). Pengaturan pendaftaran tanah dan rezim hak atas tanah juga menempatkan akta PPAT dalam rangkaian administrasi pertanahan yang memiliki konsekuensi terhadap pencatatan dan kepastian hak, sehingga penyimpangan dalam pembentukannya tidak dapat dipandang sebagai persoalan yang berdiri sendiri (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021). Persoalan tersebut menjadi semakin penting setelah berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang baru, karena konstruksi pertanggungjawaban atas perbuatan pemalsuan dan keterlibatan beberapa pihak perlu dibaca secara konsisten dengan perkembangan hukum pidana nasional (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana).

Dalam konteks tersebut, penelitian ini menempatkan teori akibat hukum R. Soeroso dan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen sebagai perangkat analitis untuk membaca hubungan antara perbuatan PPAT, AJB, hubungan hukum para pihak, serta sanksi yang muncul setelah perbuatan dinyatakan bertentangan dengan hukum. Teori akibat hukum digunakan untuk mengidentifikasi konsekuensi yuridis yang muncul terhadap akta, hubungan hukum para pihak, dan kedudukan PPAT setelah terjadi perbuatan melawan hukum, sedangkan konstruksi hukum Notaris/PPAT memberikan dasar untuk membedakan akibat terhadap akta dari akibat terhadap pejabat yang membuatnya (Adjie, 2014). Teori tanggung jawab hukum selanjutnya digunakan untuk menjelaskan dasar atribusi perbuatan kepada PPAT, terutama ketika terdapat unsur kesalahan, kesengajaan, atau keterlibatan bersama dengan pihak lain dalam suatu tindak pidana. Pendekatan tersebut menuntut pembedaan yang tegas antara pembuktian unsur tindak pidana, pertanggungjawaban pidana, dan konsekuensi keperdataan maupun administratif terhadap AJB serta jabatan PPAT. Perbedaan tersebut penting karena status PPAT sebagai pejabat umum tidak dengan sendirinya membuktikan kesalahan pidana, sebagaimana

keterlibatan dalam suatu proses pembuatan akta juga harus diuji berdasarkan peran konkret, pengetahuan, kehendak, dan kontribusi terhadap terjadinya tindak pidana. Pembacaan terhadap putusan pengadilan menjadi instrumen untuk menguji bagaimana norma-norma tersebut diterapkan terhadap fakta konkret dan bagaimana batas pertanggungjawaban PPAT dibentuk melalui pertimbangan yudisial. Posisi penelitian ini terletak pada upaya mengintegrasikan perspektif hukum pertanahan, hukum perdata, hukum pidana, hukum jabatan PPAT, serta doktrin akibat hukum untuk menjelaskan persoalan yang selama ini cenderung dianalisis secara sektoral.

Penelitian ini bertujuan mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap AJB yang dibuat oleh PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan akta bersama mafia pertanahan serta menganalisis tanggung jawab pidana PPAT dalam keadaan tersebut. Penelitian diarahkan untuk menjelaskan apakah dan dalam batas apa terbuktinya tindak pidana yang dilakukan PPAT memengaruhi kedudukan hukum AJB, hubungan hukum para pihak, serta kepastian hukum atas peralihan hak yang bersangkutan. Fokus penelitian juga diarahkan pada pembuktian peran konkret PPAT dalam rangkaian tindak pidana agar pertanggungjawaban tidak dibangun semata-mata berdasarkan statusnya sebagai pejabat umum, melainkan berdasarkan perbuatan dan keterlibatan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan memperkuat konstruksi hubungan antara akibat hukum terhadap akta dan pertanggungjawaban pidana pejabat dengan membedakan secara konseptual antara keabsahan AJB, akibat hukum suatu perbuatan hukum, dan kesalahan pidana pembuat akta. Secara metodologis, penelitian ini memberikan kontribusi melalui pembacaan sistematis terhadap norma hukum dan putusan pengadilan untuk menguji hubungan antara ketentuan jabatan PPAT, peralihan dan pendaftaran hak atas tanah, pemalsuan akta, penyertaan, serta konsekuensi hukum yang timbul. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan dasar argumentatif bagi penegak hukum, PPAT, dan pihak yang berkepentingan dalam membedakan kesalahan administratif, pelanggaran jabatan, dan tindak pidana yang dilakukan secara sadar dan bersama-sama. Keseluruhan analisis diarahkan untuk memperkuat kepastian hukum, perlindungan terhadap pemegang hak yang sah, serta akuntabilitas PPAT sebagai pejabat yang menjalankan kewenangan publik tanpa memperluas pembahasan ke persoalan yang berada di luar perkara dan sumber hukum yang menjadi objek penelitian.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori akibat hukum R. Soeroso digunakan untuk menjelaskan konsekuensi yuridis yang timbul dari suatu perbuatan, peristiwa, atau hubungan hukum. Akibat hukum pada hakikatnya merupakan konsekuensi yang diberikan oleh hukum terhadap suatu tindakan subjek hukum, baik berupa lahirnya, berubahnya, maupun hapusnya hak dan kewajiban tertentu (Soeroso, 2011). Dalam konteks pembuatan Akta Jual Beli (AJB), teori ini relevan untuk menilai akibat yang muncul ketika proses pembentukan akta dilakukan melalui pemalsuan identitas, tanda tangan, dokumen, atau keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Cacat tersebut dapat memengaruhi kekuatan pembuktian maupun keabsahan perbuatan hukum yang dituangkan dalam AJB, tetapi adanya putusan pidana terhadap PPAT tidak serta-merta menyebabkan AJB atau sertifikat hak atas tanah menjadi batal secara otomatis karena pembatalannya tetap tunduk pada mekanisme hukum yang berwenang. Dengan demikian, teori akibat hukum memberikan dasar konseptual untuk memisahkan akibat hukum terhadap AJB, hubungan hukum antara para pihak, dan status hak atas tanah dari pertanggungjawaban pribadi PPAT atas perbuatan yang dilakukannya (Soeroso, 2011; Adjie, 2011).

Teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen digunakan untuk menganalisis dasar pembebanan pertanggungjawaban kepada PPAT yang terlibat dalam tindak pidana pemalsuan akta. Kelsen memandang tanggung jawab hukum sebagai keadaan ketika seseorang secara hukum bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu sehingga terhadap dirinya dapat dikenakan sanksi sebagai konsekuensi atas perbuatan yang bertentangan dengan norma hukum (Kelsen, 2006). Pertanggungjawaban tersebut tidak semata-mata lahir dari kedudukan seseorang sebagai pejabat umum, melainkan harus didasarkan pada perbuatan yang dapat diatribusikan kepadanya serta terpenuhinya unsur kesalahan dan norma hukum yang dilanggar. Dalam perkara yang melibatkan PPAT, konstruksi tersebut mengharuskan adanya pembuktian mengenai tindakan konkret, pengetahuan, kehendak, dan kontribusi PPAT dalam pembuatan atau penggunaan akta yang mengandung pemalsuan, sehingga kesalahan administratif harus dibedakan secara tegas dari tindak pidana. Teori Kelsen dengan demikian menjadi landasan untuk menilai hubungan antara perbuatan PPAT, kesalahan, norma pidana yang dilanggar, dan sanksi yang dijatuhkan, sehingga pertanggungjawaban pidana tetap bersifat individual dan tidak dibangun semata-mata berdasarkan jabatan PPAT (Kelsen, 2006).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif atau non-empiris yang menggunakan studi kepustakaan dengan bahan hukum sekunder sebagai sumber utama untuk

menganalisis akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) dan tanggung jawab pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terbukti melakukan pemalsuan akta bersama mafia pertanahan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan kasus, dan pendekatan analitis untuk mengidentifikasi serta mengkaji norma hukum yang berkaitan dengan kewenangan PPAT, pembuatan AJB, peralihan hak atas tanah, dan pertanggungjawaban pidana. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta ketentuan hukum pidana mengenai pemalsuan dan pertanggungjawaban pidana (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016). Bahan hukum sekunder terdiri atas buku, jurnal ilmiah, tesis, dan literatur hukum yang membahas akta autentik, kewenangan PPAT, akibat hukum akta, serta tanggung jawab hukum pejabat umum (Anshori, 2021). Bahan hukum tersier digunakan sebagai sumber pendukung untuk memahami istilah dan konsep hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengidentifikasi, menginventarisasi, dan mengklasifikasikan bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Kerangka interpretatif penelitian diarahkan pada analisis hubungan antara norma hukum, doktrin, dan fakta yuridis dalam perkara yang menjadi objek penelitian untuk memperoleh konstruksi hukum mengenai kedudukan AJB dan pertanggungjawaban pidana PPAT. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menilai kesesuaian tindakan PPAT dengan ketentuan mengenai kewajiban jabatan, pembuatan akta, peralihan hak atas tanah, dan ketentuan pidana yang relevan. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep akta autentik, kebatalan dan pembatalan akta, akibat hukum, serta pertanggungjawaban hukum berdasarkan doktrin hukum yang relevan (Adjie, 2011). Pendekatan kasus diterapkan dengan menelaah putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian, terutama mengenai konstruksi fakta, peran PPAT, penerapan norma pidana, dan pertimbangan hakim. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif-yuridis melalui interpretasi, sinkronisasi, dan sistematisasi untuk menghubungkan ketentuan normatif dengan persoalan konkret mengenai AJB dan pertanggungjawaban PPAT (Salim, 2016). Hasil analisis kemudian digunakan untuk membedakan akibat hukum terhadap AJB, pelanggaran kewajiban jabatan, dan pertanggungjawaban pidana PPAT sehingga diperoleh kesimpulan berdasarkan konstruksi hukum yang sistematis.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuak oleh PPAT yang Terbukti Melakukan Pemalsuan Akta

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang memperoleh kewenangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah, sehingga kedudukan AJB tidak dapat dilepaskan dari kewenangan, tata cara, dan kewajiban jabatan PPAT dalam proses pembentukannya. Kedudukan tersebut menempatkan PPAT bukan sekadar sebagai pihak yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk tertulis, melainkan sebagai pejabat yang mempunyai kewajiban memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta benar-benar berlangsung sesuai keadaan yang sebenarnya dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku (Salim, 2016). Keabsahan formal AJB memiliki hubungan erat dengan pelaksanaan kewenangan PPAT karena akta autentik memperoleh kekuatan pembuktian berdasarkan terpenuhinya persyaratan mengenai bentuk, kewenangan pejabat, dan tata cara pembuatannya. Dalam perspektif akibat hukum, suatu peristiwa atau perbuatan hukum dapat melahirkan, mengubah, atau menghapus hubungan hukum apabila memenuhi ketentuan yang menjadi dasar berlakunya akibat tersebut, sedangkan cacat dalam proses pembentukannya dapat memengaruhi akibat hukum yang semestinya lahir dari perbuatan hukum tersebut (Soeroso, 2011). PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 menempatkan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sehingga kewenangan tersebut sekaligus mengandung tanggung jawab untuk menjalankan jabatan berdasarkan ketentuan hukum dan prinsip kehati-hatian. Posisi ini menunjukkan bahwa ketika AJB dibuat melalui proses yang tidak mencerminkan peristiwa hukum yang sebenarnya, persoalan yang muncul tidak hanya menyangkut nilai pembuktian akta, tetapi juga menyangkut akibat hukum terhadap perbuatan jual beli dan hubungan hukum yang lahir berdasarkan akta tersebut.

Keabsahan jual beli tanah pada dasarnya harus dianalisis dengan memperhatikan syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata, terutama mengenai adanya kesepakatan para pihak dan suatu sebab yang halal, karena kedua unsur tersebut berkaitan langsung dengan keberadaan kehendak yang melahirkan hubungan kontraktual. Kesepakatan menghendaki adanya pertemuan kehendak yang nyata antara pihak yang mengalihkan dan pihak yang memperoleh hak, sehingga keadaan ketika pemilik tanah tidak pernah hadir, tidak pernah memberikan persetujuan, atau tidak pernah menandatangani AJB

menunjukkan adanya persoalan serius terhadap keberadaan kehendak yang menjadi dasar perbuatan hukum tersebut (Subekti, 2014). Pasal 1328 KUHPPerdata secara khusus menempatkan penipuan sebagai salah satu keadaan yang dapat memengaruhi kesepakatan karena kehendak pihak yang terikat diperoleh melalui rangkaian tindakan yang bersifat menyesatkan, meskipun konstruksi hukum penipuan dalam perjanjian harus tetap dibedakan dari tindakan pemalsuan yang dapat memenuhi unsur tindak pidana. Ketidaksesuaian antara keterangan dalam AJB dan keadaan faktual, termasuk pencantuman tanda tangan yang bukan berasal dari pihak yang seharusnya menandatangani, dapat menunjukkan bahwa kehendak yang dituangkan dalam akta tidak identik dengan kehendak yang sebenarnya ada pada pemilik tanah. Persoalan tersebut perlu dibedakan dari pelanggaran prosedural PPAT karena cacat pada perjanjian berkaitan dengan keberadaan dan keabsahan perbuatan hukum para pihak, sedangkan pelanggaran kewajiban jabatan PPAT berkaitan dengan cara pejabat menjalankan kewenangan yang diberikan kepadanya (Adjie, 2011). Pembedaan tersebut penting karena suatu AJB dapat dipersoalkan dari aspek perjanjian sekaligus dari aspek prosedur pembuatan akta, tetapi masing-masing persoalan mempunyai dasar hukum dan konsekuensi yang tidak selalu sama.

Penerapan kerangka tersebut terlihat dalam tiga perkara yang menjadi objek penelitian, yaitu Putusan PN Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt, Putusan PN Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt, serta perkara Sri Hendrayanti dalam Putusan PN Balikpapan Nomor 296/Pid.B/2024/PN Bpp yang berlanjut melalui Putusan PT Samarinda Nomor 275/PID/2024/PT SMR sampai Putusan MA Nomor 82 K/Pid/2025. Ketiga perkara memperlihatkan adanya persoalan pada proses pembentukan AJB karena akta tidak sepenuhnya merepresentasikan keadaan dan kehendak hukum yang sebenarnya, baik melalui proses yang tidak sesuai keadaan sebenarnya, ketidakhadiran pihak yang seharusnya menghadap PPAT, maupun penggunaan AJB dengan subjek pembeli yang berbeda dari keadaan yang diketahui atau disetujui pemilik tanah. Dalam perkara Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt, persoalan utama yang relevan terhadap akibat hukum AJB terletak pada pembuatan akta melalui proses yang tidak sesuai keadaan sebenarnya sehingga akta yang seharusnya menjadi bukti autentik atas suatu perbuatan hukum justru dipersoalkan karena tidak mencerminkan transaksi yang benar-benar dilakukan. Perkara Nomor 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt memperlihatkan persoalan yang lebih konkret terhadap AJB Nomor 1170/2019 karena akta tersebut memuat peralihan SHM Nomor 715/Kelapa Dua, sementara para pihak tidak hadir menghadap PPAT sebagaimana seharusnya dalam pembentukan akta. Perkara Sri Hendrayanti menunjukkan persoalan berbeda tetapi mempunyai keterkaitan yang sama, yaitu AJB Nomor

79/2018 digunakan dengan subjek pembeli yang berbeda tanpa pemberitahuan dan persetujuan pemilik tanah, sehingga hubungan antara isi akta, kehendak pemilik, dan peristiwa hukum yang sebenarnya menjadi bagian penting dalam menilai akibat hukumnya. Variasi fakta tersebut menunjukkan bahwa persoalan keabsahan AJB tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan keberadaan fisik akta, tetapi harus dinilai melalui kesesuaian antara kewenangan PPAT, prosedur pembuatan, kehendak para pihak, dan fakta hukum yang melandasi lahirnya akta.

Tabel 1. Perkara dan Akibat Hukum AJB Berdasarkan Objek Penelitian

Perkara				Objek/Fakta Utama	Akibat yang Dianalisis
PN 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt	Jakarta Barat	No.		AJB dibuat melalui proses yang tidak sesuai keadaan sebenarnya; pemilik tanah tidak melakukan transaksi sebagaimana dicantumkan dalam akta.	AJB kehilangan legitimasi hukum dan dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk menempuh mekanisme pembatalan atau pemulihan hak.
PN 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt	Jakarta Barat	No.		AJB No. 1170/2019 memuat peralihan SHM No. 715/Kelapa Dua, sementara para pihak tidak hadir menghadap PPAT.	Timbul persoalan terhadap keabsahan perbuatan hukum yang dituangkan dalam AJB dan hubungan hukum yang bersumber darinya.
PN 296/Pid.B/2024/PN Bpp jo. PT Samarinda No. 275/PID/2024/PT SMR jo. MA No. 82 K/Pid/2025	Balikpapan	No.	PT	AJB No. 79/2018 digunakan dengan subjek pembeli berbeda tanpa pemberitahuan dan persetujuan pemilik tanah.	Putusan pidana menjadi dasar penting untuk menilai cacat proses pembentukan AJB dan membuka ruang pemulihan melalui mekanisme hukum yang tersedia.

Akibat hukum terhadap AJB perlu ditempatkan dalam kerangka teori akibat hukum yang memandang hukum sebagai sistem yang menentukan konsekuensi dari suatu perbuatan atau peristiwa hukum, sehingga keberadaan putusan pidana terhadap PPAT tidak serta-merta identik dengan batalnya AJB atau sertifikat hak atas tanah yang bersumber dari AJB tersebut. Putusan pidana pada dasarnya memberikan dasar pembuktian mengenai telah terjadinya perbuatan yang memenuhi unsur tindak pidana berdasarkan fakta yang dinilai dan diputus oleh pengadilan, sedangkan persoalan mengenai kebatalan atau pembatalan perbuatan hukum dan akta mempunyai konstruksi hukum tersendiri (Adjie, 2011). Doktrin mengenai kebatalan dan pembatalan akta membedakan keadaan ketika suatu perbuatan hukum sejak awal tidak memenuhi syarat yang ditentukan hukum dengan keadaan ketika suatu perbuatan hukum yang semula berlaku kemudian dimintakan pembatalannya melalui mekanisme yang tersedia, sehingga konsekuensi terhadap AJB harus ditentukan berdasarkan jenis cacat dan dasar hukum yang digunakan. Dalam konteks perkara yang diteliti, terbuktinya pemalsuan dalam proses pembuatan AJB menjadi fakta hukum yang sangat penting untuk mempertanyakan legitimasi akta sebagai dasar pembuktian perbuatan jual beli, tetapi status AJB dan produk pendaftaran tanah yang telah terbit tetap memerlukan penilaian berdasarkan mekanisme hukum yang berwenang (Mastang & Muskibah, 2022). Pemisahan antara putusan pidana, keabsahan perbuatan hukum, dan status administrasi pertanahan juga diperlukan agar tidak terjadi

kesimpulan bahwa setiap pemidanaan terhadap PPAT secara otomatis menghapus seluruh akibat hukum yang telah timbul dari akta yang dibuatnya. Pihak yang dirugikan tetap dapat menggunakan putusan pidana sebagai fakta hukum yang memperkuat upaya pembatalan atau pemulihan hak melalui mekanisme hukum yang tersedia.

AJB mempunyai kedudukan penting dalam mekanisme peralihan hak atas tanah karena jual beli sebagai perbuatan hukum yang menyebabkan berpindahnya hak harus dibuktikan dan didaftarkan melalui tata cara yang ditentukan oleh hukum pertanahan. PP Nomor 24 Tahun 1997 menempatkan akta PPAT sebagai salah satu dasar dalam pendaftaran perubahan data yuridis akibat peralihan hak karena jual beli, sedangkan PP Nomor 18 Tahun 2021 memperkuat kerangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dan kepastian data mengenai hak atas tanah. Fungsi AJB tersebut menyebabkan cacat dalam pembentukannya mempunyai implikasi yang lebih luas daripada sekadar persoalan administratif terhadap dokumen karena akta dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data pendaftaran mengenai pemegang hak (Sutedi, 2010). Ketika dasar peralihan ternyata dibentuk melalui pemalsuan, terdapat persoalan mengenai kesesuaian antara data yuridis yang didaftarkan dengan keadaan hukum yang sebenarnya, sehingga tindakan pemulihan harus diarahkan untuk mengembalikan kesesuaian antara data pertanahan dan hubungan hukum yang sah. Prinsip kehati-hatian PPAT menjadi relevan dalam konteks tersebut karena pemeriksaan identitas, kehadiran para pihak, kebenaran kehendak, serta kesesuaian dokumen merupakan bagian penting dari upaya menjaga kepastian hukum dalam transaksi pertanahan (Aulia, 2022). Praktik pemalsuan dalam pembuatan AJB juga menunjukkan bahwa kelemahan pada tahap pembentukan akta dapat menjadi pintu masuk bagi tindakan yang lebih luas dalam praktik mafia pertanahan, sehingga integritas akta PPAT mempunyai arti penting bagi perlindungan pemegang hak dan tertib administrasi pertanahan (Krismantoro, 2025).

Berdasarkan uraian tersebut, AJB, pertanggungjawaban PPAT, dan status hak atas tanah merupakan tiga persoalan hukum yang saling berkaitan tetapi tidak identik karena masing-masing memiliki dasar, objek, dan mekanisme penyelesaian yang berbeda. AJB berkaitan dengan keabsahan dan pembuktian perbuatan hukum jual beli, pertanggungjawaban PPAT berkaitan dengan tindakan pejabat dalam menjalankan kewenangan dan kewajiban jabatannya, sedangkan status hak atas tanah berkaitan dengan akibat pendaftaran dan keberadaan data yuridis dalam administrasi pertanahan. Pemalsuan dalam proses pembuatan AJB dapat menjadi dasar untuk mempertanyakan legitimasi perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta, tetapi penentuan batal, dapat dibatalkan, atau dipulihkannya hak atas tanah tetap harus mengikuti konstruksi hukum dan kewenangan yang sesuai. Kedudukan AJB sebagai akta autentik tidak

dapat digunakan untuk melindungi perbuatan hukum yang sejak awal tidak pernah benar-benar dilakukan oleh pemilik tanah, karena kekuatan pembuktian akta harus ditempatkan dalam batas-batas kewenangan dan prosedur pembentukannya. Pada saat yang sama, pembuktian tindak pidana oleh PPAT harus dianalisis secara terpisah berdasarkan unsur tindak pidana, bentuk kesalahan, dan kontribusi konkret PPAT dalam perbuatan yang dilakukan. Titik persoalan tersebut mengarahkan analisis selanjutnya pada pertanyaan mengenai kapan tindakan PPAT yang berkaitan dengan pembuatan AJB yang mengandung pemalsuan dapat melahirkan pertanggungjawaban pidana, yang selanjutnya dianalisis berdasarkan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen.

Tanggung Jawab Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Teori Hans Kelsen

Teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen menempatkan pertanggungjawaban sebagai konsekuensi hukum yang timbul ketika seseorang sebagai subjek hukum melakukan suatu perbuatan yang oleh norma hukum ditentukan sebagai perbuatan yang menimbulkan kewajiban untuk menerima sanksi. Dalam konstruksi tersebut, hubungan antara perbuatan, subjek yang melakukan perbuatan, kesalahan, dan sanksi menjadi dasar untuk menentukan apakah suatu tindakan dapat dibebankan sebagai tanggung jawab kepada orang tertentu. Penerapan teori tersebut terhadap PPAT menunjukkan bahwa kedudukan sebagai pejabat umum tidak dengan sendirinya memberikan kekebalan terhadap pertanggungjawaban pidana apabila PPAT secara konkret melakukan atau turut serta dalam perbuatan yang memenuhi unsur tindak pidana. Kewenangan jabatan justru menjadi konteks penting untuk menilai apakah tindakan yang dilakukan masih berada dalam batas pelaksanaan kewenangan atau telah menyimpang dari fungsi jabatan dan menjadi bagian dari perbuatan yang dilarang oleh hukum pidana. Tanggung jawab pidana tidak dapat dibangun semata-mata dari kedudukan seseorang sebagai PPAT atau dari akibat buruk yang muncul setelah suatu AJB dibuat, melainkan harus ditelusuri melalui perbuatan konkret yang dilakukan oleh PPAT dan hubungan perbuatan tersebut dengan norma pidana yang dilanggar. Kerangka tersebut menempatkan pertanggungjawaban individual sebagai titik sentral karena sanksi pidana hanya dapat dibebankan kepada subjek yang perbuatannya dan kesalahannya dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan hukum.

Batas kewenangan PPAT menjadi dasar penting untuk menentukan apakah suatu tindakan merupakan kesalahan dalam pelaksanaan jabatan atau telah berkembang menjadi perbuatan yang mempunyai karakter pidana. PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah, sehingga pelaksanaan kewenangan tersebut harus mengikuti prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam

peraturan jabatan PPAT. Kehadiran para pihak dan saksi dalam proses pembuatan akta merupakan bagian penting dari proses pembentukan akta karena PPAT harus memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta benar-benar dilakukan oleh pihak yang bersangkutan dan bukan sekadar dituangkan berdasarkan keterangan atau dokumen yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Prinsip kehati-hatian mengharuskan PPAT melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap identitas, kewenangan, kehendak, dan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta agar akta yang dihasilkan memberikan kepastian hukum bagi para pihak (Aulia, 2022). Teknik pembuatan akta PPAT juga menuntut adanya kesesuaian antara formalitas pembuatan akta dengan perbuatan hukum yang sebenarnya dilakukan oleh para pihak, sehingga penyimpangan terhadap prosedur tidak dapat selalu dipandang sebagai kekeliruan administratif apabila penyimpangan tersebut dilakukan secara sadar untuk menghasilkan akta yang isinya tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya (Salim, 2016). Batas antara kesalahan administratif dan perbuatan pidana karenanya harus ditentukan berdasarkan sifat tindakan, tingkat penyimpangan, pengetahuan PPAT, serta hubungan tindakan tersebut dengan unsur tindak pidana yang didakwakan.

Pertanggungjawaban pidana PPAT selanjutnya berkaitan dengan pembuktian kesalahan dan terpenuhinya unsur tindak pidana yang relevan dengan perbuatan yang dilakukan, sehingga tidak setiap ketidaksesuaian dalam AJB dapat secara otomatis dikualifikasikan sebagai tindak pidana. Kesengajaan menjadi penting ketika PPAT mengetahui bahwa pihak yang dicantumkan dalam akta tidak benar-benar hadir, mengetahui bahwa tanda tangan atau identitas yang digunakan tidak sesuai, atau mengetahui bahwa keterangan tertentu yang dimasukkan ke dalam akta tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya tetapi tetap membuat atau menggunakan akta tersebut. Tindakan aktif PPAT dalam menerima, menuangkan, mengesahkan, atau menggunakan keterangan yang diketahuinya tidak benar dapat menjadi bagian dari rangkaian perbuatan yang harus diuji berdasarkan unsur tindak pidana yang digunakan dalam masing-masing putusan. Konstruksi hukum pidana juga mengharuskan adanya hubungan antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat atau kepentingan hukum yang dilindungi oleh norma pidana, sehingga keberadaan AJB yang kemudian dipersoalkan tidak cukup untuk membuktikan kesalahan PPAT tanpa pembuktian mengenai peran dan pengetahuannya. Perkara yang menjadi objek penelitian memperlihatkan bahwa dasar pemidanaan tidak dapat diseragamkan karena masing-masing putusan mempunyai konstruksi dakwaan, fakta hukum, dan pasal yang diterapkan sesuai dengan pembuktian di persidangan. Pemetaan norma pidana terhadap perbuatan PPAT menjadi penting untuk memperlihatkan

bahwa pertanggungjawaban pidana harus didasarkan pada kesesuaian antara perbuatan konkret, bentuk kesalahan, dan unsur delik yang dibuktikan oleh pengadilan.

Tabel 2. Norma Pidana dan Relevansinya terhadap Pertanggungjawaban PPAT

Dasar Hukum	Pokok Pengaturan	Relevansi terhadap PPAT
Pasal 392 KUHP sebagaimana digunakan dalam perkara	Pemalsuan surat berupa akta autentik.	Menjadi dasar penilaian terhadap perbuatan PPAT yang terbukti memalsukan surat atau akta autentik.
Pasal 394 KUHP sebagaimana digunakan dalam perkara	Menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik untuk digunakan seolah-olah sesuai dengan kebenaran dan dapat menimbulkan kerugian.	Menjadi dasar penilaian terhadap perbuatan PPAT dalam perkara Sri Hendrayanti.
Pasal 20 KUHP sebagaimana digunakan dalam perkara	Mengatur bentuk penyertaan dalam tindak pidana.	Menjadi dasar untuk menilai keterlibatan PPAT bersama pihak lain berdasarkan kontribusi konkret.
Pasal 36 UU Nomor 1 Tahun 2023	Pertanggungjawaban pidana pada dasarnya didasarkan pada kesengajaan atau kealpaan.	Menegaskan pentingnya pembuktian kesalahan dalam menentukan pertanggungjawaban pidana.

Konsep penyertaan menjadi relevan ketika perbuatan pidana tidak dilakukan oleh PPAT seorang diri, melainkan melibatkan pihak lain yang mempunyai peran dalam proses terbentuknya akta atau dalam penggunaan akta untuk tujuan tertentu. Dalam perkara yang menggunakan konstruksi turut serta sebagaimana tercermin dalam putusan penelitian, Pasal 20 KUHP sebagaimana digunakan dalam perkara menjadi dasar untuk menilai bentuk keterlibatan masing-masing pihak berdasarkan kontribusi yang diberikan dalam rangkaian tindak pidana. Teori Hans Kelsen memberikan kerangka bahwa tanggung jawab harus diarahkan kepada subjek hukum berdasarkan perbuatan yang dapat diatribusikan kepadanya, sehingga keberadaan beberapa pelaku tidak berarti seluruh pihak otomatis mempunyai tingkat pertanggungjawaban yang sama. PPAT yang secara aktif memberikan kontribusi melalui kewenangan jabatannya harus dinilai berdasarkan tindakan konkret yang dilakukan, termasuk apakah ia mengetahui penyimpangan, menyetujui proses yang tidak benar, atau secara sadar menggunakan kewenangannya untuk menghasilkan akta yang diperlukan pihak lain. Keterlibatan bersama dalam praktik mafia pertanahan juga harus dibuktikan secara individual karena istilah mafia pertanahan tidak dapat menggantikan pembuktian mengenai siapa melakukan apa, dalam kapasitas apa, dan dengan bentuk kesalahan seperti apa (Prayitno, 2021). Pendekatan tersebut sejalan dengan kebutuhan untuk membedakan PPAT yang sekadar menjadi bagian administratif dari suatu transaksi dengan PPAT yang secara sadar dan aktif memberikan kontribusi terhadap tindak pidana, sebagaimana persoalan tanggung jawab pejabat pembuat akta juga terlihat dalam kajian mengenai perubahan akta tanpa sepengetahuan pihak terkait (Gani & Ispriyarso).

Pertanggungjawaban PPAT juga perlu dibedakan antara sanksi pidana, sanksi administratif, dan konsekuensi terhadap jabatan karena ketiganya mempunyai dasar serta tujuan hukum yang berbeda. PP Nomor 24 Tahun 2016 memberikan kerangka mengenai jabatan PPAT, sedangkan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 mengatur pembinaan dan pengawasan PPAT sebagai bagian dari mekanisme pengendalian terhadap pelaksanaan tugas dan perilaku PPAT. Sanksi administratif pada prinsipnya berhubungan dengan pelanggaran terhadap kewajiban jabatan dan ketentuan administrasi PPAT, sedangkan sanksi pidana muncul ketika perbuatan yang dilakukan memenuhi unsur tindak pidana dan kesalahan pelaku dapat dibuktikan berdasarkan hukum pidana. Perbedaan tersebut penting karena satu perbuatan PPAT dapat memiliki konsekuensi pada lebih dari satu ranah hukum, tetapi pengenaan sanksi dalam satu ranah tidak menghapus kebutuhan untuk membuktikan dasar pertanggungjawaban dalam ranah lainnya. Anggraini menunjukkan pentingnya pertanggungjawaban PPAT ketika dalam proses jual beli digunakan data palsu, sedangkan Abdillah memperlihatkan persoalan tanggung jawab PPAT ketika akta jual beli berkaitan dengan pemalsuan identitas penjual dan saksi oleh pihak lain (Anggraini, 2023; Abdillah, 2023). Perspektif etika dan profesi juga menegaskan bahwa pelaksanaan kewenangan pejabat pembuat akta harus dibatasi oleh kewajiban profesional, kepatuhan terhadap hukum, dan integritas dalam menjalankan jabatan (Anshori, 2021).

Berdasarkan konstruksi tersebut, pertanggungjawaban pidana PPAT dapat dianalisis melalui tiga unsur utama, yaitu perbuatan konkret, keterlibatan atau kesalahan, dan norma pidana yang dilanggar. Perbuatan konkret diperlukan untuk menentukan tindakan PPAT yang dapat diatribusikan kepadanya, baik berupa tindakan membuat akta, memasukkan keterangan tertentu, memberikan persetujuan terhadap proses yang tidak benar, maupun tindakan lain yang terbukti mempunyai hubungan dengan tindak pidana. Keterlibatan dan kesalahan diperlukan untuk membedakan antara PPAT yang benar-benar mengetahui dan menghendaki penyimpangan dengan PPAT yang hanya melakukan kekeliruan administratif tanpa adanya kesengajaan atau bentuk kesalahan yang memenuhi ketentuan pidana. Norma pidana yang dilanggar diperlukan untuk memastikan bahwa perbuatan tersebut bukan sekadar pelanggaran terhadap kewajiban jabatan, melainkan memenuhi unsur delik yang menjadi dasar pemidanaan. Teori Hans Kelsen memberikan landasan untuk menempatkan sanksi sebagai konsekuensi hukum atas perbuatan subjek yang dapat dipertanggungjawabkan, sedangkan ketentuan jabatan PPAT memberikan batas mengenai perilaku yang seharusnya dilakukan dalam menjalankan kewenangan. Kerangka tersebut selanjutnya dapat digunakan untuk menguji secara konkret

bagaimana pengadilan menerapkan pertanggungjawaban dan sanksi terhadap PPAT dalam masing-masing perkara yang menjadi objek penelitian.

Penerapan Pertanggungjawaban dan Sanksi terhadap PPAT Berdasarkan Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt merupakan salah satu perkara yang memperlihatkan keterlibatan PPAT dalam rangkaian perbuatan yang berkaitan dengan pemalsuan surat autentik dan penggunaan dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Perkara tersebut melibatkan Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H. yang berdasarkan putusan dinyatakan secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan pencucian uang. Dalam perspektif pertanggungjawaban pidana, kedudukan para terdakwa sebagai PPAT tidak dapat dipisahkan dari tindakan konkret yang dinilai dan dibuktikan dalam persidangan, terutama ketika kewenangan jabatan digunakan dalam rangkaian pembuatan dokumen yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Konstruksi penyertaan menjadi relevan karena pertanggungjawaban tidak hanya ditentukan dari keberadaan akta yang bermasalah, tetapi dari kontribusi masing-masing pihak dalam mewujudkan tindak pidana yang didakwakan. Hal tersebut sejalan dengan konsep tanggung jawab individual yang menempatkan sanksi sebagai konsekuensi atas perbuatan subjek hukum yang memenuhi ketentuan hukum pidana, sehingga status sebagai PPAT tidak menghapus pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukan secara bersama-sama. Sanksi yang dijatuhkan berupa pidana penjara masing-masing 2 tahun 8 bulan dan denda Rp1.000.000.000,00 menunjukkan bahwa pengadilan menempatkan perbuatan para terdakwa dalam ranah pertanggungjawaban pidana, bukan semata-mata sebagai pelanggaran administratif jabatan.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt terhadap Dr. Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn. menunjukkan persoalan yang lebih spesifik mengenai pembuatan AJB ketika para pihak yang berkepentingan tidak hadir menghadap PPAT. AJB Nomor 1170/2019 memuat peralihan SHM Nomor 715/Kelapa Dua, sementara keadaan mengenai ketidakhadiran para pihak menjadi fakta penting dalam menilai kesesuaian proses pembuatan akta dengan kewajiban jabatan PPAT. Kehadiran para pihak dalam pembuatan akta tidak dapat dipandang sebagai formalitas belaka karena PPAT harus memperoleh kepastian bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta benar-benar dilakukan oleh pihak yang bersangkutan dan didasarkan pada kehendak yang nyata. Kondisi tersebut berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian PPAT karena pejabat pembuat akta wajib memastikan kesesuaian identitas, kehendak, dokumen, dan peristiwa hukum sebelum menuangkannya dalam akta

(Aulia, 2022). Ketika PPAT secara sadar tetap membuat akta meskipun mengetahui bahwa kondisi yang menjadi dasar pembuatan akta tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, persoalannya dapat bergerak dari pelanggaran prosedural menuju pertanggungjawaban pidana apabila unsur delik dan kesalahan dapat dibuktikan. Putusan tersebut pada akhirnya menjatuhkan pidana penjara 2 tahun dan denda Rp1.000.000.000,00 terhadap Erwin Riduan, sehingga perkara tersebut menunjukkan bahwa pertanggungjawaban individual PPAT harus dianalisis berdasarkan hubungan antara tindakan konkret, pengetahuan terhadap keadaan yang sebenarnya, keterlibatan bersama, dan norma pidana yang diterapkan dalam perkara.

Perkara Sri Hendrayanti dalam Putusan PN Balikpapan Nomor 296/Pid.B/2024/PN Bpp yang berlanjut melalui Putusan PT Samarinda Nomor 275/PID/2024/PT SMR dan Putusan MA Nomor 82 K/Pid/2025 memperlihatkan konstruksi pertanggungjawaban yang berkaitan dengan AJB Nomor 79/2018 dan perubahan subjek pembeli tanpa pemberitahuan serta persetujuan pemilik tanah. Permasalahan hukum dalam perkara tersebut tidak hanya terletak pada keberadaan AJB, tetapi pada keterangan yang dimasukkan ke dalam akta dan kesesuaiannya dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Dalam konstruksi perkara sebagaimana dianalisis, Pasal 266 ayat (1) KUHP digunakan sebagai dasar untuk menilai perbuatan yang berkaitan dengan pencantuman keterangan palsu dalam akta autentik, sehingga fokus pembuktian diarahkan pada hubungan antara keterangan dalam akta, pengetahuan mengenai kebenaran keterangan tersebut, dan tujuan penggunaannya. Kedudukan Sri Hendrayanti sebagai PPAT menjadi penting karena kewenangan membuat akta memberikan kapasitas hukum yang memungkinkan suatu keterangan dituangkan dalam bentuk akta autentik, tetapi kapasitas tersebut sekaligus menuntut kepatuhan terhadap kewajiban jabatan dan kehati-hatian profesional. Rangkaian pemeriksaan dari tingkat pertama, banding, hingga kasasi menunjukkan bahwa pertanggungjawaban pidana terhadap PPAT harus dilihat berdasarkan konstruksi fakta dan norma yang diuji pada setiap tingkat peradilan, bukan semata-mata berdasarkan akibat hukum yang muncul setelah AJB digunakan. Dalam putusan yang menjadi objek penelitian, Sri Hendrayanti dijatuhi pidana penjara 4 tahun, sehingga perkara ini menjadi pembandingan penting terhadap dua perkara sebelumnya dalam melihat bagaimana perbuatan PPAT yang berkaitan dengan akta autentik dikonstruksikan sebagai tindak pidana.

Perbandingan ketiga perkara memperlihatkan bahwa meskipun seluruhnya berkaitan dengan PPAT dan akta yang bermasalah dalam proses peralihan hak atas tanah, bentuk perbuatan, konstruksi pertanggungjawaban, serta sanksi yang dijatuhkan tidak sepenuhnya sama. Perkara Faridah dan Ina Rosaina menempatkan keterlibatan bersama dalam pemalsuan surat-surat autentik dan pencucian uang sebagai bagian dari konstruksi perbuatan yang dinilai

pengadilan, sedangkan perkara Erwin Riduan berkaitan dengan pembuatan AJB Nomor 1170/2019 ketika para pihak tidak hadir menghadap PPAT. Perkara Sri Hendrayanti mempunyai karakter berbeda karena berkaitan dengan AJB Nomor 79/2018, perubahan subjek pembeli, serta keterangan dalam akta yang menjadi dasar penerapan Pasal 266 ayat (1) KUHP sebagaimana digunakan dalam perkara. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa label PPAT tidak dapat dijadikan dasar tunggal untuk menentukan pertanggungjawaban pidana karena pengadilan tetap harus menilai perbuatan dan kontribusi konkret setiap terdakwa. Perbandingan tersebut dapat diringkas sebagai berikut.

Tabel 3. Penerapan Pertanggungjawaban dan Sanksi Berdasarkan Putusan

Putusan				Terdakwa/Perbuatan yang Terbukti	Sanksi dalam Putusan
PN	Jakarta	Barat	No.	Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H.; secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat-surat otentik dan pencucian uang.	Masing-masing pidana penjara 2 tahun 8 bulan dan denda Rp1.000.000.000,00.
PN	Jakarta	Barat	No.	Dr. Erwin Riduan, S.Sos., S.H., M.Kn.; secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat autentik dan pencucian uang.	Pidana penjara 2 tahun dan denda Rp1.000.000.000,00.
PN	Balikpapan		No.	Sri Hendrayanti, S.H.; terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana Pasal 266 ayat (1) KUHP dalam putusan yang dianalisis.	Pidana penjara 4 tahun; putusan ditempuh melalui banding dan kasasi sebagaimana rangkaian putusan.
296/Pid.B/2024/PN Bpp jo. PT Samarinda No. 275/PID/2024/PT SMR jo. MA No. 82 K/Pid/2025					

Perbandingan ketiga putusan tersebut menunjukkan bahwa pertimbangan hakim terhadap PPAT tidak semata-mata didasarkan pada akibat berupa munculnya AJB yang cacat, tetapi diarahkan pada pembuktian mengenai tindakan PPAT dan hubungan tindakan tersebut dengan tindak pidana yang didakwakan. Pada perkara Faridah dan Ina Rosaina serta perkara Erwin Riduan, konstruksi turut serta menunjukkan bahwa keterlibatan bersama menjadi bagian penting dalam menentukan pertanggungjawaban, sedangkan pada perkara Sri Hendrayanti titik tekan terletak pada perbuatan yang berkaitan dengan keterangan dalam akta autentik sebagaimana dikonstruksikan dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP. Perbedaan tersebut memperlihatkan bahwa kesengajaan tidak dapat diasumsikan hanya karena PPAT memiliki kewenangan membuat akta, melainkan harus ditarik dari fakta mengenai pengetahuan, tindakan, dan kontribusi terdakwa terhadap perbuatan yang dinilai sebagai tindak pidana. Persoalan ini sejalan dengan pandangan bahwa pemberantasan mafia pertanahan membutuhkan penelusuran terhadap peran setiap pihak yang terlibat karena pertanggungjawaban pidana harus tetap bersifat individual meskipun tindak pidana dilakukan melalui jaringan atau secara bersama-sama (Prayitno, 2021). Kajian mengenai perlindungan hukum notaris/PPAT dalam pemberantasan mafia tanah juga menunjukkan bahwa posisi PPAT berada pada titik strategis dalam transaksi pertanahan sehingga kewenangan tersebut harus

diikuti dengan integritas dan kepatuhan terhadap hukum (Batubara, 2023). Peran PPAT dan lembaga pertanahan dalam mencegah praktik mafia tanah juga perlu dipahami secara terpadu karena manipulasi dokumen dan proses administrasi dapat memengaruhi perlindungan terhadap pemegang hak yang sebenarnya (Herlan, 2023).

Berdasarkan ketiga perkara tersebut, pertanggungjawaban pidana PPAT tidak lahir semata-mata karena terdapat AJB yang kemudian terbukti bermasalah, melainkan karena terdapat perbuatan konkret yang dapat diatribusikan kepada PPAT, keterlibatan atau kesalahan yang dapat dibuktikan, serta norma pidana yang terpenuhi berdasarkan konstruksi putusan pengadilan. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum memperberat tuntutan kehati-hatian dalam menjalankan kewenangan, tetapi kedudukan tersebut tetap tidak dapat menggantikan pembuktian unsur tindak pidana dan kesalahan sebagai dasar pemidanaan. Dari perspektif perlindungan hukum, penilaian terhadap pertanggungjawaban PPAT menjadi penting karena akta yang dibuat oleh PPAT dapat menjadi instrumen yang menentukan dalam proses peralihan dan pendaftaran hak atas tanah, sehingga penyalahgunaan kewenangan dapat berdampak langsung terhadap pemegang hak yang sebenarnya. Praktik pemalsuan akta dalam perkara pertanahan juga memperlihatkan bahwa integritas PPAT mempunyai hubungan dengan kepastian hukum, perlindungan terhadap pemegang hak, dan efektivitas pemberantasan mafia pertanahan. Konstruksi tersebut menegaskan bahwa hukum pidana terhadap PPAT harus diterapkan secara individual dan proporsional berdasarkan pembuktian yuridis, sementara konsekuensi terhadap AJB dan status hak atas tanah tetap harus ditempatkan dalam mekanisme hukum perdata dan administrasi pertanahan yang relevan. Temuan normatif dari ketiga putusan tersebut memperlihatkan pentingnya membangun batas yang jelas antara kesalahan administratif, pelanggaran kewajiban jabatan, dan tindak pidana agar penggunaan kewenangan PPAT tetap berada dalam kerangka kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak atas tanah.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Akibat hukum terhadap AJB yang dibuat oleh PPAT dan terbukti berkaitan dengan tindak pidana pemalsuan akta tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan kedudukannya sebagai akta autentik. Pemalsuan data, tanda tangan, identitas, atau keterangan yang menyebabkan AJB tidak mencerminkan kehendak pemilik hak menunjukkan adanya cacat dalam proses pembentukan perbuatan hukum yang dapat memengaruhi keabsahan AJB. Berdasarkan teori akibat hukum R. Soeroso, kondisi tersebut menimbulkan konsekuensi hukum terhadap akta, PPAT, serta hubungan hukum yang terbentuk berdasarkan akta tersebut. Putusan pidana

terhadap PPAT tidak secara otomatis membatalkan AJB maupun sertifikat hak atas tanah, tetapi dapat menjadi dasar pembuktian bagi pihak yang dirugikan untuk menempuh mekanisme pembatalan atau pemulihan hak. Keabsahan AJB tetap harus dinilai berdasarkan syarat sah perjanjian, ketentuan mengenai pembuatan akta PPAT, serta mekanisme pendaftaran dan peralihan hak atas tanah yang berlaku. Perlindungan terhadap pemegang hak yang sah dan kepastian hukum pertanahan menjadi orientasi utama dalam menentukan akibat hukum dari AJB yang terbukti lahir melalui proses pemalsuan.

Pertanggungjawaban pidana PPAT timbul apabila terdapat perbuatan konkret yang dapat diatribusikan kepada PPAT, memenuhi unsur tindak pidana, serta disertai kesalahan yang dapat dibuktikan melalui proses peradilan. Teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen menempatkan pertanggungjawaban sebagai konsekuensi normatif yang menghubungkan perbuatan yang melanggar norma dengan subjek hukum dan sanksi yang dapat dikenakan kepadanya. Ketiga perkara yang dianalisis menunjukkan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana ketika terbukti mengetahui, melakukan, atau turut serta dalam pembuatan AJB yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Sanksi pidana yang dijatuhkan berupa pidana penjara dan denda sesuai dengan konstruksi dan amar masing-masing putusan, sedangkan konsekuensi terhadap jabatan PPAT mengikuti ketentuan administratif yang berlaku. Pertanggungjawaban pidana PPAT tetap harus dibedakan dari persoalan keabsahan AJB serta tuntutan perdata atau administratif yang mungkin diajukan oleh pihak yang dirugikan. Hasil penelitian menegaskan bahwa penerapan asas kehati-hatian, kecermatan, kejujuran, dan kemandirian dalam menjalankan jabatan merupakan landasan penting untuk mencegah kewenangan PPAT disalahgunakan sebagai sarana dalam rangkaian praktik mafia pertanahan.

DAFTAR REFERENSI

- Abdillah, A. M. (2023). *Akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan akta jual beli dengan pemalsuan identitas penjual dan saksi oleh pembeli (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN Dpk)* [Tesis magister kenotariatan, Universitas Indonesia]. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/1/>
- Adjie, H. (2011). *Kebatalan dan pembatalan akta notaris*. Refika Aditama.
- Adjie, H. (2014). *Hukum notaris Indonesia*. Refika Aditama.
- Anggraini, D. (2023). *Tanggung jawab PPAT dalam perjanjian jual beli dengan data palsu dikaitkan dengan Peraturan Jabatan PPAT* [Tesis magister kenotariatan, Universitas Jayabaya]. https://pustaka.jayabaya.ac.id/index.php?p=show_detail&id=13014&keywords=
- Anshori, A. G. (2021). *Lembaga kenotariatan Indonesia: Perspektif hukum dan etika*. UII Press.

- Aulia, A. (2022). Prinsip kehati-hatian PPAT dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum. *Recital Review*, 4(1), 244–278. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.13364>
- Batubara, R. G. (2023). *Perlindungan hukum notaris/PPAT dalam pemberantasan mafia tanah di Indonesia* [Tesis magister kenotariatan, Universitas YARSI]. <https://digilib.yarsi.ac.id/10501/>
- Gani, G., & Ispriyarso, B. (2025). Pertanggungjawaban notaris atas perubahan akta perusahaan tanpa sepengetahuan pihak terkait. *Notarius*, 18(3), 736–755. <https://doi.org/10.14710/nts.v18i3.62574>
- Harahap, M. Y. (2014). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.
- Herlan. (2023). *Peran dan tanggung jawab BPN dalam pemberantasan mafia tanah di Kota Kendari* [Tesis magister kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung]. <https://repository.unissula.ac.id/view/creators/Herlan=3AHerlan=3A=3A.default.html>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Krismantoro, D. (2025). Kebijakan pencegahan dan pemberantasan mafia tanah: Reforma agraria di Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 9(2), 6031–6042. <https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/view/4105>
- Mastang, A., & Muskibah, M. (2022). Akibat hukum akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan terhadap pembeli yang beritikad baik: Studi kasus Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN. *Recital Review*, 4(2), 374–397. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18879>
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Prayitno, B. (2021). Pertanggungjawaban pidana mafia tanah dalam tindak pidana korupsi. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, 9(2), 269–280. <https://doi.org/10.20961/hpe.v9i2.59247>
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 82 K/Pid/2025 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 275/PID/2024/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 296/Pid.B/2024/PN Bpp.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt.
- Salim, H. S. (2016). *Teknik pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. RajaGrafindo Persada.
- Silviana, A., Anami, K., & Waloejo, H. D. (2020). Memahami pentingnya akta jual beli (AJB) dalam transaksi pemindahan hak atas tanah karena jual beli tanah. *Law, Development and Justice Review*, 3(2), 191–195. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i2.9523>

- Subekti. (2014). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya* (Ed. 1, Cet. 4). Sinar Grafika.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta amandemen.*
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.