JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i1.6107
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 20 Juli 2025 | **Revised:** 10 Oktober 2025 | **Accepted:** 20 Oktober 2025

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Pemalsuan Data yang dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Desi Ayu Oktapianti[1], Yuniar Rahmatiar[2], Muhammad Abas[3]
[1]Universitas Buana Perjuangan, Karawang, Indonesia, hk21.desioktapianti@mhs.ubpkarawang.ac.id
[2]Universitas Buana Perjuangan, Karawang, Indonesia, yuniar@ubpkarawang.ac.id
[3]Universitas Buana Perjuangan, Karawang, Indonesia, muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id

Corresponding Author: hk21.desioktapianti@mhs.ubpkarawang.ac.id

Abstract: *As public officials, Land Deed Officers (PPAT) have the authority to issue authentic deeds for buildings and land. Notary/PPAT deeds, on the other hand, are legal documents created through legal procedures and play an important role in all legal interactions in society. There have been cases of land mafia operations that take advantage of the position of PPAT and Notaries. To investigate the actual situation and achieve an accurate understanding in accordance with the law or based on legal principles, this study uses a legal-analytical research approach, focusing on an event (activity). There are indications that there are legal issues in this case because land rights have been transferred without the consent of the parties. In Judgment No. 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt., the court found that the criminal act of forging valid documents committed by the defendant together with others had been proven beyond a reasonable doubt.*

Keyword: *Land Deed Official/Notary, Authentic Deed, legal responsibility, data falsification, land*

Abstrak: Sebagai pejabat publik, Petugas Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang untuk menerbitkan akta otentik untuk bangunan dan tanah. Akta Notaris/PPAT, di sisi lain, adalah dokumen sah yang dibuat melalui prosedur hukum dan memainkan peran penting dalam semua interaksi hukum di masyarakat. Telah tercatat kasus-kasus operasi mafia tanah yang memanfaatkan posisi PPAT dan Notaris. Untuk menyelidiki situasi sebenarnya dan mencapai pemahaman yang akurat sesuai dengan hukum atau berdasarkan prinsip-prinsip hukum, penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum-analitis, dengan fokus pada suatu peristiwa (kegiatan). Ada indikasi bahwa terdapat masalah hukum dalam kasus ini karena hak atas tanah telah dialihkan tanpa persetujuan para pihak. Dalam Putusan No.

250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt., pengadilan menemukan bahwa tindak pidana pemalsuan dokumen sah yang dilakukan oleh terdakwa bersama-sama dengan orang lain telah terbukti secara meyakinkan.

Kata Kunci: PPAT/Notaris, Akta Otentik, pertanggungjawaban hukum, pemalsuan data, tanah

PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah pejabat yang diberi kuasa oleh pemerintah untuk menyusun dan mengesahkan akta-akta pertanahan terkhusus yang berada di luar lingkup kewenangan notaris. Sementara itu, notaris berperan sebagai pejabat umum yang ditunjuk negara guna memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap dokumen hukum yang sah dan menjamin kejelasan dalam urusan perdata.(Santoso, 2016) Oleh karena itu, fungsi notaris akan tetap krusial bagi masyarakat selama sistem hukum negara mengakui dokumen-dokumen yang sah.

Pemberitaan yang terjadi di masyarakat kian marak terjadi seperti kasus dari Nirina Zubir dengan Nomor Perkara 250/Pid.B/2022/P.N.Jkt.Brt tentang kasunya yang berawal dari hilangnya Sertipikat tanah, yang kemudian harus diurus dengan melibatkan asisten rumah tangga.(Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, 2022) Namun hilangnya sertipikat tersebut direkayasa oleh asisten rumah tangga tersebut dan kemudian berpinda mengubah nama kepemilikan.

Kasus ini melibatkan dugaan pemalsuan tanda tangan pada akta otentik, Seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa menjual yang disiapkan oleh Notaris Faridah, S.H., M.Kn. kemudian dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli yang diketik oleh staf lapangan berdasarkan draft dari Notaris/PPAT DR. Erwin Riduan, S.Sos.,S.H.,M.Kn.

Mereka mengaku mengambil enam sertifikat hak milik atas nama almarhumah Ibu Cut Indria Martini tanpa ijin, kemudian membuat akta jual beli untuk masing-masing sertifikat tersebut. Lima di antaranya mencantumkan saksi atas nama Riri Khasmita, sedangkan satu akta lainnya mencantumkan Endrianto sebagai saksi. Terdakwa ERWIN RIDWAN, S.Sos.,SH.MKn membuat akta-akta tersebut dengan metode yang menyimpang dari ketentuan hukum yang mengatur pembuatan Akta Notaris.

Selain itu, sebagai Notaris, Saksi R, SH.Mkn, telah menyiapkan Surat Kuasa Penjualan dan Pengelolaan (Surat Kuasa Penuh) atas nama penjual. Meskipun isinya bertentangan dengan fakta, dokumen ini digunakan sebagai bukti bahwa Ibu Cut Indria Martini telah memberikan wewenang kepadanya. Setelah Riri Khasmita dan Endrianto menandatangani Surat Kuasa Penjualan dan Pengelolaan atas nama penjual (Surat Kuasa Penuh), serangkaian tindakan yang mencerminkan itikad buruk pun terjadi. Dalam proses tersebut, Notaris Publik Faridah, SH.MKn, memberikan arahan kepada staf lapangannya, Sri Ani Kusumawati, untuk menyusun AJB Nomor 1170/2019 tertanggal 18 September 2019. Kemudian, Sri Ani Kusumawati bersama saksi Riri Khasmita mendatangi kantor tergugat, Dr. Erwin Riduan, S.S.Sos. Di sana, rancangan perjanjian jual beli untuk Dr. Erwin Riduan, S.S.Sos, SH.MKn, diserahkan. Perlu ditekankan bahwa para pihak yang terlibat tidak hadir secara langsung di hadapan PPAT atau perantara. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, yang secara tegas melarang praktik tersebut.

Bahwa selain menerbitkan AJB Nomor 1170/2019 tanggal 18 September 2019, terdakwa Erwin Ridwan S.Sos.,SH.MKn telah pula menerbitkan 2 AJB, yaitu:

1. AJB Nomor 1237/2018 tanggal 3 Oktober 2018, atas nama Jasmin sebagai pihak pertama (penjual) dan JASMAINI sebagai pihak kedua (pembeli).
2. Akta Jual Beli No. 911/2019 tanggal 18 September 2018 atas nama Jasmaini yang melakukan proses jual beli antara Riri Khasmita selaku penjual dengan Jasmaini ----- Selaku pembeli yang dibuat dan dilakukanoleh terdakwa Erwin Ridwan, S.Sos, ------- SH.MKn selaku PPAT Jakarta Barat yang memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan fakta dan tidak mengikuti prosedur pembuatan Akta yang berlaku.

Siapa pun yang memalsukan, memerintahkan, atau ikut serta dalam proses pembuatan dokumen palsu atau mengubah dokumen yang dapat membuktikan hak, kewajiban, atau pembebasan utang, atau yang dimaksudkan untuk dijadikan bukti suatu masalah tertentu, Pihak-pihak berikut bertanggung jawab jika mereka berencana menggunakan dokumen tersebut atau meminta pihak lain untuk menggunakannya seakan-akan informasi tersebut benar dan asli, khususnya jika hal ini berpotensi menimbulkan kerugian.(Taufik, 2023)

Berdasarkan penelitian-penelitian yang masih relevan yang peneliti gunakan, maka merumuskan rumuan masalah dari kasus Nirina zubir yaitu Bagaimana mekanisme pertanggungjawaban hukum seorang notaris terhadap AJB yang mengandung pemalsuan, serta bagaimana prosedur pemindahan hak milik atas sertipikat yang proses peralihannya mengandung cacat hukum.

METODE

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu melalui kajian terhadap berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dokumen terkait melalui studi literatur atau data sekunder, sebagaimana diungkapkan oleh Soerjono Soekanto.(Soerjono & Mamudji, 2010) Penelitian ini menerapkan pendekatan deskriptif-analitis dengan tujuan memberikan pemahaman menyeluruh terkait Pembahasan mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus pemalsuan data mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan revisi dari PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Pendekatan tersebut digunakan untuk mengkaji karakteristik, pola, dan hubungan antar variabel guna menginterpretasikan data yang diperoleh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Yang Dipalsukan

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris ialah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk penyusunan dokumen hukum yang sah secara otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian. Meskipun demikian, dalam praktiknya masih dijumpai kasus di mana akta yang disusun oleh notaris justru mengandung unsur pemalsuan, baik disebabkan oleh:

a) Notaris lalai dalam verifikasi data pihak-pihak yang menghadap.
b) Notaris secara aktif membuat akta berdasarkan dokumen palsu.
c) Notaris secara langsung berpartisipasi atau bekerja sama dengan pihak lain untuk memanipulasi nama atau objek dalam dokumen hukum.

Menjamin kejelasan hukum atas kegiatan yang dilakukan oleh pihak terkait merupakan landasan filosofis pemberian wewenang kepada PPAT (otoritas sertifikat tanah) untuk menerbitkan sertifikat. Hal ini meliputi pemberian jaminan hukum atas pemindahan hak atas unit perumahan, APHT, SKMHT, dan hak atas tanah. Pasal 37, yang mengatur pemindahan hak atas properti dan unit perumahan menggunakan dokumen PPAT, memberikan rincian mengenai hal ini.(Pugung, 2021)

Adapun untuk proses pendaftaran hak diatur dalam beberapa Peraturan Perundang-Undangan diantaranya:(Guntur & Supriyanti, 2024)

a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
1) Pasal 19, Mengatakan:
"pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia."
b) Ketentuan utama yang diatur Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:
"Mengatur detail mekanisme, tahapan, dan jenis pendaftaran tanah."
c) Peraturan Memberi Agraria dan Tata Ruang terkait tekhnis pendaftran, misalnya Permen ATR No. 6 Tahun 2018.
1) Rincian penting yang terdapat pada Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan:
"pendaftaran tanah mencakup berbagai tindakan yang dilakukan oleh pemerintah. Pengumpulan, pengolahan, pencatatan, dan penayangan data, serta pelestarian informasi fisik dan hukum, merupakan bagian dari proses ini, yang ditandai dengan sifatnya yang berkelanjutan, terorganisir, dan terus-menerus. Peta dan daftar yang berkaitan dengan unit hunian dan bidang tanah berfungsi sebagai representasi dari data ini."
2) Pasal 13-20 (secara Umum) mengatur jenis-jenis pendaftaran tanah:
a) Tahapan awal untuk mencatat tanah yang sebelumnya belum terdaftar dalam sistem pertanahan.
b) Pendaftaran pemeliharaan data (untuk perubahan karena peralihan hak, pewaris, pemecahan , penggabungan, dll).
1) Pendaftaran perdana atas tanah yang belum memiliki sertipikat.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, sekaligus menjawab kebutuhan baik dari masyarakat maupun pemerintah. Di Indonesia, lembaga yang secara resmi mengelola pendaftaran tanah pertama kali dibentuk melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Aturan tersebut selanjutnya diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku sejak 8 Oktober 1997. Sebelumnya, sistem yang digunakan adalah Kadaster, yaitu lembaga pencatatan hak atas tanah yang mengacu kepada ketentuan KUHP peninggalan Barat.

Adapun mekanisme pendaftaran tanah dijelaskan sebagai berikut:(Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

a) Permohonan diajukan ke Kantor Pertanahan/ Bapan Pertanahan Nasional sesuai wilayah setempat
b) Pemeriksaan data Yuridis data fisik, termasuk:
   1) Identitas pemohon
   2) Bukti Surat penguasaan atau kepemilikan (misal: girik,akta jual beli, warisan, dll)
   3) Surat keterangan kepala desa/lurah (jika diperlukan)
c) Pengukuran tanah oleh petugas BPN
   Pengukuran tanah oleh petugas BPN untuk mengukur ke lokasi tanah yang dimohon oleh pemohon, diambil titik koordinat dari tanah tersebut berdasarkan patok yang ditandai oleh pemilik tanah untuk mengetahui batas-batas tanah tersebut.
d) Kantor desa/kelurahan wajib mengumumkan fakta-fakta fisik dan hukum selama 14 hari, memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk menyampaikan keluhan.
e) Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Tanah.
2) Pendaftaran Peralihan Hak ada beberapa berdasarkan Akta Notaris
   Peralihan Hak yaitu proses pergantian, perubahan atau balik nama di suatu objek tanah berdasarkan akta-akta Notaris/PPAT yang sudah bersertipikat dengan maksud tujuan peralihan jelas dan tepat untuk memperolehnya.(Taufik, 2023)
   a) Akta Peralihan Hak berdasarkan Akta Jual Beli yaitu Pemindahan hak atas tanah melalui AJB dilakukan karena adanya proses jual beli terhadap tanah tersebut

apabila penjualnya meninggal harus dicantumkan para ahli waris apabila penjualnya tunggal berarti Jual Beli langsung, prosesnya sebagai berikut:

1) Permohonan seperti Lampiran 13, Surat Kuasa, Surat Pernyataan Jual Beli
2) Asli Sertipikat dilampirkan keabsahan Pengecekan Sertipikat
3) Berbagai macam pajak, termasuk di dalamnya Pajak Bumi dan Bangunan atau SPPT, Pajak Penjual dan BPHTB/pajak pembeli.
4) Akta Jual Beli setelah dinomorkan dan tanda tangan PPAT setempat
5) Berkas diajukan ke BPN setempat dan diperiksa oleh petugas loket BPN

b) Akta Peralihan Hak berdasarkan Akta Hibah yaitu peralihan hak berdasarkan Akta Hibah atau pemeberian tanah dan bangunannya Dari orang tua kepada anak, baik yang memiliki hubungan darah langsung maupun tidak, atau kepada pihak lain, sebagai bentuk pemberian yang didasarkan pada ketentuan yang berlaku. Adapun proses peralihannya seperti berikut:
   1) Permohonan seperti Lampiran 13, Surat Kuasa, Surat Pernyataan Hibah
   2) Asli Sertipikat dilampirkan keabsahan Pengecekan Sertipikat
   3) Pajak-Pajak, seperti: pajak bumi dan bangunan atau SPPT, BPHTB/pajak pembeli.
   4) Apabila Hibahnya selain anak kandung ke orang tua kandung dikenakan pajak Penjual.
   5) Akta Hibah setelah dinomorkan dan tanda tangan PPAT setempat
   6) Berkas diajukan ke BPN setempat dan diperiksa oleh petugas loket BPN
c) Akta Peralihan Hak berdasarkan Akta Pemberian Hak Bersama (APHB) yaitu peralihan dengan Akta Pemberian Hak Bersama pembagian waris dari masing-masing hak yang sudah disepakati berdasarkan pembagian Hukum Islam atau Hukum Adat. Adapun prose peralihannya sebagai berikut:(Taufik, 2023)
   1) Permohonan seperti Lampiran 13, Surat Kuasa, Surat Pernyataan APHB
   2) Asli Sertipikat dilampirkan keabsahan Pengecekan Sertipikat
   3) Pajak-Pajak, seperti: pajak bumi dan bangunan atau SPPT, BPHTB/pajak pembeli, pajak Penjual.
   4) Akta APHB setelah dinomorkan dan tanda tangan PPAT setempat
   5) Berkas diajukan ke BPN setempat dan diperiksa oleh petugas loket BPN
d) Akta Peralihan Hak berdasarkan Akta Tukar Menukar yaitu peralihan yang diperoleh berdasarkan tukar menukar atau adanya pertukaran tanah yang telah disetujui kedua belah pihak terhadap objek tanah yang disepakati pula Adapun prosesnya sebagai berikut:
   1) Permohonan seperti Lampiran 13, Surat Kuasa, Surat Pernyataan Tukar Menukar
   2) Asli Sertipikat dilampirkan keabsahan Pengecekan Sertipikat
   3) Pajak-Pajak, seperti: pajak bumi dan bangunan atau SPPT, BPHTB/pajak pembeli, pajak Penjual.
   4) Akta Tukar Menukar setelah dinomorkan dan tanda tangan PPAT setempat
   5) Berkas diajukan ke BPN setempat dan diperiksa oleh petugas loket BPN
e) Sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk menyampaikan akta yang telah ditandatangani kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 7 hari kerja.
f) Berkas diperiksa dan diproses oleh BPN menjadi atas nama pemilik baru dan bisa diambil setelah kurang lebih 14 hari kerja.

3) Pendaftaran karena Pemecahan , Penggabungan atau Perubahan Data

Pendaftaran pemecahan,Penggabungan atau Perubahan Data yaitu adanya perubahan luas tanah untuk di pecah menjadi beberapa bagian tergantung permohonan. Prosesnya sebagai berikut:

a) Daftar Pengukuran untuk melakukan pengukuran oleh Petugas Ukur BPN yang diunjuk langsung oleh Petugas Loket
b) Berkas disiapkan seperti: permohonan, surat kuasa, surat pernyataan batas yang di tanda tangani Kepala Desa setempat, SPPT 9(PBB), KTP pemohon, Kartu Keluarga Pemohon, Asli sertipikat dan dilampirkan hasil; ukur dilapangan.
c) Permohonannya berdasarkan tanah tersebut dipecah, digabung atau adanya perubahan data di Sertipikat.
d) Berkas diperiksa oleh Petugas dan di proses sesuai SOP di BPN.

Telah terbukti bahwa terdakwa melakukan tindak pidana "pemalsuan dokumen asli yang dilakukan secara bersama-sama," pada Pasal 264 (1), terkait dengan keabsahan pengalihan sertifikat hak atas tanah melalui pemalsuan surat kuasa. Secara khusus, hal ini menyangkut pemalsuan terhadap akta autentik atau surat utang, yang dapat dikenai hukuman penjara hingga delapan tahun. Pemalsuan ini dianggap berat karena berkaitan dengan dokumen yang resmi yang mencangkup kepercayaan Public.(Salim, 2019)

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menerangkan hal tersebut, dan juga diatur Pasal 264(1). Hal ini dapat membantu Anda memahami cara menangani masalah hak terhadap tanah.(Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997) Karena masyarakat adalah pemilik hak atas tanah, Pasal 3 tersebut juga dengan jelas menyatakan bahwa pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan kejelasan hukum dan perlindungan bagi mereka. Jika terjadi perselisihan, penting untuk menyelesaikannya dengan cepat sesuai dengan ketentuan ini.

Dalam praktiknya, terdapat kasus-kasus dimana Dokumen Jual Beli yang dibuat secara resmi oleh Notaris ternyata memuat data palsu, baik mengenai identitas pihak yang bertransaksi (subyek) maupun mengenai objek Jual Beli (misal luas tanah, lokasi atau status kepemilikan). Pemalsuan tersebut bisa terjadi karena kelalaian Notaris dalam proses verifikasi, atau bahkan karena adanya kerja sama antar Notaris dengan pihak yang berniat melakukan perbuatan melawan hukum.

Notaris merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah dan diberikan otoritas untuk menyusun akta-akta autentik, seperti Akta Jual Beli (AJB), Akta Kuasa Menjual, serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang biasa diterapkan dalam prosedur pengalihan hak milik terhadap tanah maupun bangunan. Dalam menjalankan tugasnya, seorang notaris wajib bertindak secara independen, objektif, serta cermat dalam memverifikasi identitas para pihak dan memastikan validitas seluruh data serta dokumen yang dijadikan dasar dalam penyusunan akta.

Proses Peralihan Hak Milik Sertipikat Yang Peralihan Haknya Cacat Hukum

Pengertian Sertipikat Cacat Hukum apabila diperoleh melalui proses yang bertentangan dengan ketentuan hukum, antara lain:

1) Pemalsuan data subyek atau objek
2) Akta jual beli atau hibah palsu
3) Pewarisan fiktif atau tidak sah
4) Tanah dalam status sengketa saat pendaftaran
5) Penyalahgunaan wewenang pejabat seperti PPAT atau Notaris

Dasar Hukum Pembatalan Sertipikat sebagai berikut:

1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 11 Tahun 2016 mengenai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan.
2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai prosedur dan ketentuan dalam pendaftaran tanah.
3) Putusan dari Mahkamah Agung atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) apabila penyelesaian dilakukan secara hukum litigasi.
4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, khususnya ketentuan dalam Pasal 19.

Peraturan Menteri BPN Nomor 9 Tahun 1999 Mengungkapkan bahwa pencabutan sertipikat tanah merupakan tindakan untuk membatalkan hak atas tanah yang telah dialihkan kepemilikannya kepada seseorang akibat kesalahan yang dilakukan pihak pemerintah dalam proses penerbitannya.

Hal tersebut dilakukan untuk memastikan bahwa putusan pengadilan bersifat final dan mengikat. Sertifikat yang cacat hukum, di sisi lain, dianggap sebagai dokumen yang mengesahkan hak atas tanah tetapi diperoleh dengan paksaan, kesalahan, memanfaatkan keadaan, atau bahkan penipuan.(Nurhidayah dkk., 2023)

Pembuatan dokumen otentik sangat berkaitan dengan peran Notaris/PPAT, terutama dalam transaksi jual beli. Notaris/PPAT Bertanggung jawab atas hukum yang berat apabila terjadi pemalsuan tandatangan dalam Akta Jual Beli. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Kedudukan PPAT, yang mengatur mengenai sanksi, mulai dari penangguhan sementara hingga pemberhentian secara tidak hormat.(Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1998)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diberhentikan secara tidak hormat apabila terbukti melakukan pelanggaran berat. Ketentuan ini dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.(Utomo & Wahyu, 2020) Pasal 14 dalam Peraturan Menteri Agraria BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Pemberian dan Pencabutan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan mengatur prosedur pencabutan Sertifikat Hak atas Tanah. Pada pasal tersebut ditegaskan bahwa pencabutan hak atas tanah atau keputusan pemberian hak dilakukan Jika terdapat kekeliruan administratif dalam proses penerbitan, atau sebagai pelaksanaan dari putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan
hukum tetap.

Sertipikat tanah dapat dibatalkan tanpa proses pengadilan apabila Anda mengirimkan surat kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Pejabat Kepala kantor pertanahan yang berwenang atas tanah dimaksud wajib mengajukan permohonan untuk pencabutannya. Bersama dengan Pasal 108(1) Peraturan Agraria/BPN 9/1999, Pasal 110 menjelaskan prosesnya. Pasal 106 (1) dan Pasal 107 Peraturan BPN 9/1999 mengatur hal ini dalam situasi di mana terdapat dugaan kelalaian administratif dalam penerbitan sertifikat. Ketentuan tersebut menyatakan:

Keputusan untuk mencabut hak atas tanah, yang dapat timbul akibat kelalaian administratif dalam penerbitannya, Pengambilan dapat dilakukan atas inisiatif pejabat berwenang maupun berdasarkan permintaan pihak yang berkepentingan, diatur dalam Pasal 106 ayat 1 Peraturan BPN No. 9 Tahun 1999.

Berbagai masalah administratif yang disebutkan dalam Pasal 106(1) dijelaskan dalam Pasal 107 Peraturan Agraria/BPN 9/1999.(PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN

HAK PENGELOLAAN, 1999) Kekurangan tersebut meliputi prosedur yang salah, penerapan hukum dan peraturan yang salah, Kesalahan terkait informasi subjek atau objek hak, kekeliruan dalam pengklasifikasian hak, ketidaktepatan dalam perhitungan luas, adanya tumpang tindih kepemilikan tanah, ketidaksesuaian data fisik maupun yuridis, serta berbagai kesalahan administratif lainnya.

Uraian tersebut mengindikasikan bahwa terdapat tiga mekanisme berbeda untuk pencabutan sertifikat hak atas tanah:

1) Mengajukan permohonan pencabutan melalui Kantor Pertanahan kepada BPN atau Menteri ATR.
2) Mengajukan gugatan ke Pengadilan Administrasi Negara (PTUN), Pasal 1 (7) UU Nomor 2014 tentang Tata Kelola Pemerintahan: "Keputusan tertulis yang dibuat oleh instansi pemerintah dan/atau pejabat dalam rangka pelaksanaan tugas dan wewenangnya disebut sebagai Keputusan Administrasi Negara (KTUN)."
3) Mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri:
   "Setiap orang berhak mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berdasarkan alasan dan keyakinan yang dianggap merugikan oleh penggugat."

Hal ini mencakup situasi seperti ketika tanah dijual tanpa pembayaran penuh tetapi sertifikat tanah dialihkan tanpa sepengetahuan penjual. Tata Cara Pembatalan Sertipikat karena Cacat Hukum

1) Jalur Non-Ligitasi (Administrasi di BPN) digunakan jika belum terjadi sengketa terbuka atau sertipikat diperoleh dengan cara melawan hukum yang bisa dibuktikan. Langkah-langkahnya :
   a) Mengajukan permohonan tertulis ke Kantor Pertanahan Nasional setempat oleh pihak yang dirugikan.
   b) Menyertakan bukti-bukti seperti Sertipikat asli (jika dimiliki)
   c) Bukti kepemilikan sebelumnya
   d) Bukti pemalsuan atau cacat prosedural (misalnya akta palsu, keterangan desa, putusan pengadilan).
   e) BPN melakukan pemeriksaan dokumen dan verifikasi data
   f) Jika terbukti cacat hukum, seperti bisa dibatalkan melalui mekanisme pembatalan administrasi oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kementrian ATR/BPN atau sertipikat diperoleh dengan cara melawan hukum yang bisa dibuktikan
2) Jalur Litigasi (Pengadilan/PTUN) jika ada konflik kepemilikan atau pemalsuan yang disengketakan, maka harus ditempuh melalui pengadilan. Gugatan ke Pengadilan Negeri untuk sengketa keperdataan (misal jual beli tidak sah, pemalsuan akta, warisan fiktif)
   a) Pihak yang dirugikan mengajukan gugatan pembatalan akta/perbuatan hukum ke Pengadilan Negeri
   b) Jika pengadilan menyatakan akta atau transaksi tersebut tidak sah, maka sertipikat juga dianggap cacat.
   c) Putusan ini menjadi dasar permohonan pembatalan sertipikat ke BPN
3) Gugatan Ke PTUN , jika objek gugatan adalah keputusan pejabat tata usaha negara yaitu sertpikat itu sendiri.
   a) Digunakan bila sertipikat diterbitkan melalui prosedur yang melanggar hukum Administrasi
   b) Pihak yang dirugikan mengugat SK penerbitan sertipikat.
   c) Jika dikabulkan PTUN akan membatalkan SK tersebut dan BPN wajib mencabut sertipikat.

Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat, jika sertipikat dibatalkan maka:(Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1998)

1) Status hukum tanah dikembalikan ke pemilik sebelumnya
2) Jika telah terjadi jual beli lanjutan, pembeli dapat menggugat ganti rugi (terutama jika ia pembeli beritikad baik).
3) PPAT, Notaris atau pejabat yang lalai dapat dimintai pertanggungjawaban administrasi, perdata, bahkan pidana.

Permasalahan ini menjadi kompleks karena pembatalan sertipikat tidak hanya menyangkut aspek administrasi pertanahan, tetapi juga menyangkut perlindungan hukum terhadap hak-hak pihak ketiga serta potensi munculnya sengketa perdata dan pidana, seperti kasus yang yang terjadi dengan Nirina Zubir.

Insiden tersebut terjadi di Jalan KebonJeruk, Ruko 3 Pilar, Batu Sari, Jakarta Barat, pada tanggal yang tidak diingat (18 Januari 2019) atau pada suatu saat selama tahun 2019, sesuai dengan Putusan Pengadilan 250/Pid.B/2022/PN.JKT.Brt, dimana pengadilan memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutuskan perkara tersebut. Mereka berpartisipasi, mengawasi, atau melakukan proses pembuatan dokumen palsu yang tampak asli.(Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, 2022)

Dan tindakan BPN dan pemulihan hak dari kasus Nirina Zubir yaitu:

1) BPN kemudian memblokir 4 dari 6 sertipikat agar tidak bisa dipindahtangankan atau digunakan lebih lanjut.
2) Setelah penyelidikan dan proses hukum, di mulai Februari 2024 keempat sertipikat dikembalikan kepada keluarga, dan pada Mei 2024 seluruh enam sertipikat dikembalikan melalui penyerahan resmi dari Wamen ATR/BPR dan Men ATR/BPN Agus Harimurti Yudhoyono.

Implikasi dan Hasil Penelitian dari Kasus Ini yaitu:

1) Modus operandi mafia tanah ini memanfaatkan posisi kepercayaan sebagai ART dan keahlian hukum para pelaku untuk memalsukan dokumen dan engubah nama pemilik.
2) Kasus ini menyoroti kelemahan dalam verifikasi manual dan digital di tingkat notaris dan BPN yang memungkinkan mafia tanah meneruskan sertipikat yang telah dipalsukan.
3) Digitalisasi sertipikat (e-sertipikat) dan sistem scan KTP saat transaksi disebut sebagai langkah penting ke depan untuk mencegah pemalsuan.
4) Pengawasan ketat terhadap PPAT agar pertanggungjawaban hukum (pidana, perdata, administrasi) dapat ditegakan secara konsisten

Kasus ini mendorong perlunya reformasi pada:

1) Sistem rekrutmen dan sertipikat PPAT, agar integritas menjadi prioritas utama.
2) Majelis Pengawas Daerah dan Pusat Notaris/PPAT agar lebih aktif dalam melakukan pemeriksaan, pengawasan berkala dan penindakan etik.
3) Kelemahan Sistem Verifikasi Sertipikat Di BPN
4) Pemblokiran sertipikat otomatis bila ada indikasi pemalsuan atau perselisihan.

Menteri ATS/BPN bahkan menyatakan bahwa tranformasi digital tanah adalah satu- satunya cara untuk melumpuhkan mafia tanah, dan sekarang sudah mulai terlealisasi untuk e-sertipikat walau kadang terhambat dengan ganguan jaringan atau gangguan di Pusdatin. Menyusun atau memalsukan dokumen yang dapat dijadikan alat bukti, menetapkan hak, kewajiban, atau penghapusan utang, dengan tujuan untuk digunakan sendiri atau oleh orang lain seolah-olah dokumen tersebut sah dan tidak menyesatkan, terutama jika tindakan tersebut berpotensi menimbulkan kerugian. Putusan Majelis Hakim memberikan kepastian hukum dengan memperkuat bukti-bukti yang ada, sehingga Penggugat dapat memperoleh kembali keenam Sertifikat Hak Miliknya. Selain itu, para Tergugat dijatuhi hukuman yang layak

karena perbuatannya bertentangan dengan kebenaran, serta memastikan perlindungan hukum bagi Penggugat.

KESIMPULAN

Tanggung jawab hukum notaris atas Akta Jual Beli yang dipalsukan bergantung pada tingkat keterlibatan dan kelalaiannya dalam menjalankan tugas. Jika terbukti lalai, seperti tidak teliti dalam memverifikasi identitas dan dokumen para pihak, Apabila seorang notaris melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak yang mengalami kerugian berhak mengajukan gugatan perdata untuk menuntut ganti rugi. Selain itu, apabila notaris dengan sengaja turut serta atau membantu dalam pemalsuan dokumen, Dengan demikian, yang bersangkutan pun berpotensi untuk dijatuhi sanksi pidana. Pasal 264 KUHP mengatur bahwa pemalsuan akta otentik Termasuk dalam kategori tindak pidana yang dapat dijatuhi hukuman penjara hingga delapan tahun. Selain itu, Dewan Pengawas Notaris dapat menjatuhkan sanksi administratif dan etika terhadap notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat publik. Tergantung pada persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Kantor Notaris, sanksi tersebut dapat berkisar dari teguran hingga pemecatan.

Perihal hak milik atas tanah yang dilakukan dengan proses yang cacat hukum, seperti melalui dokumen palsu, tanda tangan fiktif, seperti dokumen palsu, tanda tangan fiktif, akta yang tidak sah, atau tanpa persetujuan pemilik yang sah, Hal tersebut berpotensi memberikan dampak signifikan terhadap keabsahan sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

REFERENSI

Akta Tanah, Pub. L. No. 37 (1998).

Guntur, I. G. N., & Supriyanti, T. (2024). *Pengantar Pendaftaran Tanah*. STPN Press.

Nurhidayah, D., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg). *Review Unes*, *6*(1).

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN, Pub. L. No. 9 (1999).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pub. L. No. 24 (1997).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

Pugung, S. (2021). *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Deepublish.

Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, Pub. L. No. 250 (2022).

Salim, H. S. (2019). *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Sinar Grafika.

Santoso, U. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Prenadamedia Group.

Soerjono, S., & Mamudji, S. (2010). *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*. PT Rajagrafindo Persada.

Taufik, D. (2023). *Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terhadap Autentisitas Akta*. Damera Press.

Utomo, & Wahyu, H. I. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Penerbit Kencana.