

## Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli Berdasarkan Keterangan Palsu yang diberikan oleh Para Pihak

**Meisya Adistia**  
disthameisya07@gmail.com  
Universitas Al – Azhar Indonesia

### Abstract

*Certificates serve as proof of ownership of land registered with authorized PPAT approval, PPAT makes the original act for legal process, land can be transferred from one party to another through the process of purchase, sale, or inheritance. PPAT makes the act as proof of the implementation of legal activity related to a particular land. It is very important for PPAT to consider the components involved in making the PPAT act. Although PPAT may experience errors or inaccuracies in the process of making the act, therefore PPAT should be legally liable, and if proved guilty PPAT must be responsible, deliberately or not, legal consequences can be imposed on PPAT based on the degree of inexactitude or error in the sale and sale act made by PPAT. Based on this, the author is interested to raise this issue in a study entitled Responsibility of the Land Act Maker Officer to the validity of the Sale and Sale of Land Act. This research is focused on the type of normative research, i.e. legal research in which data collection is carried out using library research, data collected is analyzed using qualitative analysis described descriptively analytically. PPAT has full responsibility for the Sale and Purchase Act it makes, but if the fault lies on the other party then this is not part of PPAT's responsibility.*

**Keywords:** *Deed of Sale and Purchase; Principle of Prudence; Criminalization of PPAT.*

### Abstrak

Akta jual beli merupakan salah satu hak dan juga kewajiban PPAT. Dikatakan sebagai hak karena PPAT mendapat mandat khusus untuk berurusan dengan ranah ini. Namun dapat juga dikatakan sebagai kewajiban, karena PPAT wajib menaati berbagai aturan dan prinsip prinsip penting dalam pembuatan akta ini. Tugas menerbitkan akta jual beli bagi PPAT bukan sekedar melegalisir akta tersebut namun juga kewajiban untuk menjalankan prinsip kehati hatian dalam pembuatannya termasuk juga ketika berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional, PPAT lain, Perangkat Pemerintahan Daerah dan pihak pihak berkepentingan. Peran PPAT untuk memastikan proses pembuatan akta jual beli tidak bermasalah merupakan poin penting dalam penugasan mereka. ketika PPAT menerbitkan akta jual beli berdasarkan keterangan palsu maka ada bentuk bentuk pertanggung jawaban yang harus dipenuhi. Namun, seringkali bentuk pertanggung jawaban itu bermacam macam. PPAT dapat hanya dikenai hukuman perdata saja, namun di sisi lain, kasus tersebut dapat berubah menjadi proses pemidanaan. Proses pemidanaan pada PPAT ini perlu dianalisis agar kemudian tidak terjadi kriminalisasi. Penelitian ini merupakan penelitian berbasis analisis normatif yang berfokus pada dasar hukum pertanggungjawaban PPAT jika mensahkan akta jual beli yang berdasarkan keterangan para pihak. Kesimpulan dari penelitian ini menegaskan bahwa PPAT tidak dapat dihukum seandainya telah memenuhi prinsip prinsip kerja PPAT termasuk di dalamnya unsur kehati hatian serta aturan aturan yang mengikutinya. Namun ketika terbukti adanya Mens Rea atau tindakan jahat yang dibuktikan lewat proses keterangan saksi dan persidangan, maka PPAT harus mempertanggung jawabkan perbuatannya.

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli; Asas Prudence; Pemidanaan PPAT.

## Pendahuluan

Pemidanaan kepada tiga PPAT yang terlibat dalam kasus mafia tanah Nirinia Zubir telah menimbulkan pertanyaan penting dalam bidang yudikatif. Dalam kasus tersebut, tiga PPAT yaitu Faridah dan Ina Rosiana divonis dua tahun delapan bulan penjara karena telah membuat akta jual beli yang bermasalah. Bersama dengan mereka, seorang PPAT bernama Erwin Riduan juga ikut terseret dan mendapatkan hukuman pidana atas perbuatannya.<sup>1</sup>

Pemidanaan pada PPAT ini sedikit banyak berpengaruh dari sisi psikologis dan juga studi profesi PPAT. Secara psikologis, pemidanaan pada ketiga PPAT tersebut menimbulkan rasa tidak aman dan kehati-hatian bahkan muncul sikap terlalu berhati-hati karena kekhawatiran akan mengalami nasib serupa. Namun di sisi lain, telaah proses pemidanaan PPAT ini juga menjadi sebuah studi hukum yang menarik utamanya dalam kasus keterangan palsu yang diberikan para pihak. Perlu adanya suatu penelitian untuk mengetahui sejauh mana pertanggungjawaban PPAT. Pada titik apakah seorang PPAT dapat dikenai pasal pidana atas perbuatannya?. Pertanyaan tersebut menjadi inti rumusan permasalahan dari penelitian ini dalam menjelaskan pertanggungjawaban PPAT akibat menerbitkan akta jual beli berdasarkan keterangan para pihak.

Perlu diketahui, di sisi lain tidak semua kasus penerbitan akta jual beli dengan keterangan palsu menempatkan PPAT sebagai terpidana. Dalam kasus mafia tanah di Belopa dimana PPAT atas nama Najemiah Muhammad Said tidak mendapatkan sanksi yang serupa.<sup>2</sup> Hal serupa terjadi pada kasus mafia tanah yang terjadi di Makassar. Dalam kasus ini, pihak PPAT tidak terlibat sebagai terdakwa meski menyusun akta jual beli. Lalu, dasar apakah yang bisa digunakan dalam kasus demikian?.

Penting bagi PPAT untuk memahami permasalahan ini agar dapat menghindari masalah saat menjalankan tugasnya. Analisis ini juga membandingkan yurisprudensi dan logika hukum yang mengkategorikan PPAT sebagai terpidana. Dengan melakukan

---

<sup>1</sup> Yulida Medistiara, '2 Notaris Divonis 2 Tahun 8 Bulan Bui Di Kasus Mafia Tanah Nirina Zubir' (*detiknews*, 2022) <<https://news.detik.com/berita/d-6238310/2-notaris-divonis-2-tahun-8-bulan-bui-di-kasus-mafia-tanah-nirina-zubir>>.

<sup>2</sup> 'Direktori Putusan' (*February 20, 2024*).

proses pembelajaran, diharapkan PPAT dapat menghindari masalah yang dapat merugikan dalam menjalankan tugasnya.

Penelitian ini didasarkan pada penelitian normatif . Artinya, penelitian ini didasarkan pada unsur unsur apa saja yang membuat seorang PPAT dapat dipidanakan dan pada kondisi apa PPAT tidak bisa dipersalahkan dalam kasus Akta Jual Beli. Hal pertama menjadi pembahasan penelitian ini adalah prinsip prinsip kerja seorang PPAT. Setelah membahas prinsip prinsip kerja seorang PPAT, hal yang perlu diperhatikan adalah bagaimana unsur pidana atau niat jahat yang didefinisikan dalam mens rea, membuat seseorang PPAT mendapatkan sanksi pidana. Berikutnya, analisa yang dilakukan berdasarkan analisa holistik sehingga kita dapat memutuskan apakah seorang PPAT dapat dinyatakan bersalah atau tidak dalam kasus Akta Jual Beli berdasarkan keterangan palsu.

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis termotivasi bisa menyelidiki masalah tersebut dalam sebuah penelitian bernama Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli Berdasarkan Keterangan Palsu yang diberikan oleh Para Pihak.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini berpusat di jenis Penelitian normatif adalah jenis penelitian hukum di mana data sekunder - terutama undang-undang - dipelajari melalui studi literatur Data dikumpulkan menggunakan metode yuridis normatif, dan hasilnya dideskripsikan secara analitis dan deskriptif dengan mengacu dalam data sekunder dalam bentuk bahan primer, sekunder, dan tersier.<sup>3</sup> Hal ini untuk menganalisis dasar etika kerja notaris, hukum yang mengikat pekerjaan notaris, dan hukum positif lain yang dapat mengakibatkan notaris terkena hukuman pidana. Ini mencakup kajian terhadap kode etik, regulasi hukum, dan kasus-kasus pengadilan yang melibatkan notaris sebagai terdakwa untuk memberikan pemahaman menyeluruh tentang tanggung jawab notaris dan implikasi hukuman pidana yang mungkin timbul. Penelitian ini bertujuan memberikan pemahaman tentang kompleksitas kerja dan tanggung jawab notaris dalam konteks hukum pidana.

---

<sup>3</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram University Press 2020).

### **Pertanggungjawaban PPAT Terhadap AJB berdasarkan Keterangan Palsu Oleh Para Pihak**

Peran dari PPAT dijelaskan dalam Peraturan Menteri no. 37 tahun 1998 pasal 1. Dalam penjelasan tersebut, dijelaskan bahwa pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk akta akta terkait kepemilikan tanah. Dalam jalannya, PPAT tidak harus memiliki jabatan Notaris. Kementerian Negara ATR dan BPN berhak menentukan PPAT yang ditunjuk secara sementara atau khusus. Penunjukkan PPAT sementara atau khusus ini didasarkan pada kebutuhan yang diminta oleh pemerintah terutamanya Kementerian ATR atau BPN. Namun, secara umum, PPAT tetap lebih diutamakan karena PPAT sementara dan khusus eksis untuk menjawab kebutuhan yang mendesak misalnya saja di daerah terpencil ataupun juga lokasi lokasi yang masih kekurangan PPAT. Meskipun tidak ideal, camat sering ditugaskan untuk merangkap sebagai PPAT sementara. Tentu saja sebagai PPAT sementara, camat tidak dibekali dengan kemampuan maupun pengetahuan etika sedalam PPAT pada umumnya. Hal itulah yang membedakan PPAT dan PPAT sementara.<sup>4</sup>

Pasal 1 butir 4 pada undang undang yang sama menjelaskan bahwa akta yang telah dibuat oleh PPAT memiliki dasar hukum yang kuat. Akta yang baik dilakukan dengan prinsip kehati hatian sehingga dapat digunakan sebagai bukti otentik atas kerja notaris yang sesuai dengan aturan. Lebih jauh lagi untuk menjelaskan kekuatan hukum akta, ada beberapa hal yang harus kita pahami dalam pembuatan akta. Kekuatan hukum sebuah akta sangatlah penting dalam menetapkan keterikatan hukum antara para pihak yang terlibat. Untuk sebuah akta memiliki kekuatan hukum yang kuat, diperlukan adanya kesepakatan yang jelas dan sukarela dari semua pihak yang terlibat, serta kepatuhan terhadap persyaratan formal yang berlaku, seperti penandatanganan di hadapan notaris atau saksi yang sah. Selain itu, akta harus mematuhi hukum dan peraturan yang berlaku serta dipastikan bahwa semua pihak memiliki kapasitas hukum untuk menjalankan perjanjian tersebut. Di samping itu, sebuah akta juga harus sesuai dengan kebijakan umum dan moralitas yang berlaku. Jika terjadi perselisihan atau

---

<sup>4</sup> Junaedi Junaedi and Gunawan Djajaputra, 'Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan' (2023) 4 Jurnal Suara Hukum 107.

pertanyaan tentang keabsahan sebuah akta, pengadilan akan mempertimbangkan berbagai faktor ini untuk menentukan apakah akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk mengikat para pihak yang terlibat.<sup>5</sup>

Meski tidak disebutkan secara langsung, namun ada implikasi asas *prudence* dalam kerja PPAT. Yang dimaksud sebagai asas *prudence* adalah bersikap dengan penuh kehati-hatian. PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa seluruh proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku dan PPAT memenuhi sumpah jabatannya. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1 Butir 5 Peraturan Menteri no. 37 tahun 1998.

Pada Pasal 1 Butir 5, dijelaskan juga protokol protokol yang harus dilengkapi PPAT untuk menunjang keabsahan akta yang dibuat. Setiap PPAT wajib memiliki protokol ini sebagai bagian dari tanggung jawab mereka dalam menjalankan tugas sebagai pejabat yang berwenang membuat akta-akta tanah. Menurut,<sup>6</sup> berikut ini adalah penjelasan lebih rinci mengenai elemen-elemen yang termasuk dalam protokol PPAT:

#### 1. Daftar Akta

Daftar ini merupakan salah satu elemen penting dalam kerja notaris. Dalam daftar ini tercatat semua akta yang telah dibuat oleh PPAT. Daftar ini mencakup informasi seperti nomor akta, tanggal pembuatan akta, nama lengkap dan identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi, serta deskripsi properti yang diperoleh atau ditransaksikan.

#### 2. Akta Asli

Dokumen-dokumen asli yang berisi perjanjian atau transaksi yang ditandatangani oleh para pihak yang terlibat. Ini termasuk akta jual beli tanah, akta hibah, atau akta pemberian hak tanggungan. Dokumen ini harus disimpan dengan hati-hati dan dijaga keasliannya sebagai bukti sah dari transaksi yang dilakukan.

#### 3. Warkah Pendukung Akta

Merupakan dokumen-dokumen tambahan yang mendukung atau melengkapi akta tersebut. Misalnya, sertifikat tanah, surat-surat keabsahan kepemilikan, pemberitahuan pajak, atau surat-surat lain yang relevan dengan transaksi yang terjadi.

#### 4. Arsip Laporan

Arsip ini berisi laporan-laporan atau dokumentasi lain yang berkaitan dengan pekerjaan PPAT. Ini termasuk laporan keuangan, laporan aktivitas harian, atau catatan-catatan penting lainnya yang berhubungan dengan proses pembuatan akta.

---

<sup>5</sup> Wardani Rizkianti Saffanah dan Annisa Bella, 'Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Notaris Akibat Penyalahgunaan Keadaan' (2021) Legal St 11.

<sup>6</sup> Meralda Amala Istighfarin, 'Administrasi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta Yang Dibuatnya' (2021) 1 Jurnal Officium Notarium 344.

### 5. Agenda

Catatan jadwal atau agenda kegiatan PPAT. Ini mencakup jadwal pembuatan akta, pertemuan dengan klien, atau kegiatan lain yang berkaitan dengan tugas dan tanggung jawab PPAT.

### 6. Surat-surat Lainnya

Termasuk surat-surat atau dokumen lain yang berhubungan dengan pekerjaan PPAT. Ini bisa berupa surat-menyurat dengan klien, pemberitahuan dari instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau dokumen-dokumen lain yang relevan dengan tugas PPAT.

Protokol PPAT sangat penting untuk memastikan transparansi, kepatuhan terhadap regulasi, dan keamanan data dalam proses pembuatan akta tanah. Dengan menjaga dan memelihara protokol ini dengan baik, PPAT dapat memastikan bahwa semua transaksi properti yang dilakukan sesuai dengan hukum dan prosedur yang berlaku, serta dapat memberikan perlindungan hukum yang diperlukan bagi semua pihak yang terlibat. Protokol PPAT ini merupakan elemen penting untuk membuktikan kelalaian ataupun *prove of innocence* dari seorang notaris.<sup>7</sup> Terkait pentingnya protokol ini, maka telah ada usaha pengembangan penyimpanan dari protokol PPAT ini.

Jika penyimpanan fisik dirasa masih memungkinkan adanya hilangnya sebuah dokumen karena adanya faktor *force majeure*, *human error* dan berbagai bentuk kesalahan lainnya, maka telah mulai dipikirkan suatu inovasi bahwa harus ada bentuk penyimpanan alternatif secara elektronik atau *soft file*. Penyimpanan secara elektronik ini membantu PPAT dalam manajemen dokumen protokol. Dalam jangka panjang, manajemen dokumen protokol yang rapi dan mudah diakses akan memudahkan PPAT membuktikan ketidakbersalahannya.

Dasar hukum dari protokol PPAT elektronik diatur dalam Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, terutama dalam Pasal 35 angka (5) dan (6). Pasal-pasal tersebut menyatakan bahwa rekaman dokumen yang disimpan dan disajikan dalam atau dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm memiliki kekuatan pembuktian setelah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Varent Nathalia Putri and Rouli Anita Valentina, 'Perlindungan Hukum Terhadap Notaris/Ppat Terkait Dokumen Palsu Melalui Card Reader' (2022) 8 Palar | Pakuan Law Review 500.

<sup>8</sup> Resa Eka Nur Fitriasaki, 'Peran Jabatan Notaris Dalam Penyimpanan Protokol Notaris Yang Disimpan Dalam Bentuk Elektronik Arsip' (2022) 6 Jurnal Hukum dan Kenotariatan 1052.



Selain itu, dasar hukum lainnya yang mengatur penggunaan dokumen elektronik dalam konteks hukum adalah Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Pasal 5 ayat (1) dari UU ITE menyatakan bahwa informasi elektronik, dokumen elektronik, dan hasil cetak dari dokumen elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah<sup>9</sup> UU ITE ini dapat dimanfaatkan ke depannya untuk membantu tugas notaris karena seperti yang telah disebutkan sebelumnya, protokol PPAT bukan hanya tentang etika namun juga penting dimiliki ketika notaris harus berhadapan dalam konteks pidana.

Dengan demikian, ketika PPAT dapat menggunakan protokol elektronik sebagai bagian dari tata kelola dan administrasi kerja mereka, hal tersebut harus dimanfaatkan sebaik baiknya oleh PPAT untuk menunjang kinerja mereka, Kemudian yang perlu diperhatikan adalah syarat syarat penting bahwa dokumen-dokumen elektronik tersebut telah ditandatangani dan di cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah. Selain itu, dokumen elektronik tersebut juga memiliki kekuatan pembuktian yang sah berdasarkan pasal pasal UU ITE lainnya. Hal ini memungkinkan PPAT untuk melakukan pekerjaan mereka dengan lebih efisien dan efektif, sambil mematuhi standar hukum yang berlaku dalam penyimpanan dan penggunaan dokumen elektronik. Hal ini selaras dengan penjelasan pada UU Agraria 1960.<sup>10</sup>

Mengenai UU Agraria 1960, dapat disimpulkan bahwa hal tersebut membantah sebuah asumsi yang menyatakan PPAT dapat mencari keamanan pada dirinya sendiri dengan menolak segala pembuatan akta jual beli yang sekiranya dapat membahayakan posisinya. Dalam konteks ini, dapat diartikan bahwa PPAT menentang kebijakan negara karena pendaftaran tanah adalah bagian dari program negara. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat secara langsung menolak permintaan atau tugas dari individu untuk mendaftarkan hak kepemilikan tanah mereka. Dasarnya adalah bahwa pendaftaran tanah yang teratur dan komprehensif merupakan tuntutan dari negara dan diatur dalam undang-undang.

---

<sup>9</sup> Indonesia. Kementerian Komunikasi dan Informatika, 'Undang-Undang Republik Indonesia. A Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik'.

<sup>10</sup> Fitriyasari (n 8).

Hal tersebut dapat dilihat pada pasal 18, dari UU Agraria tahun 1960, dijelaskan beberapa pokok penting terkait pendaftaran tanah yang secara tidak langsung menjadi bagian dari tugas PPAT. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menegaskan pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia. Artinya, keterlibatan PPAT dalam mendata tanah tanah di Indonesia dengan data yang bisa dipertanggungjawabkan sudah di jamin oleh negara.<sup>11</sup>

Selanjutnya pada pelaksanaan dijelaskan bahwa pendaftaran yang baik harus meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. pentingnya pendaftaran hak atas tanah berguna untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Melalui pendaftaran, pemegang hak dapat membedakan dirinya sebagai pemilik yang sah. Proses pendaftaran dilakukan dengan mempertimbangkan keadaan negara dan masyarakat, serta keperluan lalu-lintas sosial ekonomi, sesuai pertimbangan Menteri Agraria.<sup>12</sup>

Peraturan Pemerintah mengatur biaya-biaya terkait pendaftaran tanah, dengan membebaskan rakyat yang tidak mampu dari pembayaran biaya tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bukan hanya sekedar administrasi, melainkan juga merupakan upaya sistematis untuk menciptakan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

Selanjutnya tanggung jawab PPAT ini kembali ditegaskan pada PP no 18 tahun 2021. Penjelasan tersebut ada pasal 1 butir 9. Dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur dan PPAT adalah salah satu bagian penting dari agen untuk melaksanakan tugas tersebut<sup>13</sup> *Top of Form*.

---

<sup>11</sup> Nurmiati Nurmiati, Sufirman Rahman and Ahyuni Yunus, 'Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik' (2020) 2 Kalabbirang Law Journal 101.

<sup>12</sup> Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, 'Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan' (2021) 5 Jurnal Magister Ilmu Hukum 22.

<sup>13</sup> Pemerintah Pusat, 'PP NO 18 Tahun 2021 Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah' [2021] Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 1.



## Pemidanaan PPAT

Pemidanaan PPAT dalam kasus pembuatan akta jual beli berdasarkan keterangan palsu Dari para pihak sangat tergantung dari beberapa unsur. Ketika terjadi keterangan palsu dalam akta jual beli, PPAT dapat membuktikan bahwa mereka telah mengikuti prosedur yang ada ketika protokol protokol yang ada telah lengkap. Namun sebuah kasus akta jual beli dengan keterangan palsu dapat membuat seorang PPAT diadili dalam ranah pidana jika beberapa unsur terpenuhi.

Yang pertama adalah unsur *mens rea*, *mens rea* sendiri berarti niat jahat. Niatan jahat dalam suatu perbuatan ini dapat dibuktikan lewat keterangan saksi maupun juga bukti bukti protokol/dokumentasi yang mendukung bahwa dalam suatu kasus memang terbukti bahwa PPAT memiliki niat buruk atau jahat untuk meresmikan akta jual beli yang dibuat dengan keterangan palsu.<sup>14</sup>

Dalam kasus Faridah dan Ina Rosiana, terbukti bahwa baik Faridah dan Ina Rosiana memenuhi unsur *mens rea* karena mereka telah mengetahui bahwa obyek tanah yang hendak dibuatkan akta jual beli bermasalah. Karena telah terbukti adanya unsur niat jahat, maka langkah selanjutnya adalah mengenai pasal yang dikenakan. Dalam kasus Faridah dan Ina Rosiana, pasal KUHPidana yang dikenakan adalah Pasal 263 sampai dengan Pasal 276 mengenai pemalsuan surat. Bersamaan dengan pengenaan pasal tersebut, juga dikenakan pasal pencucian uang. Pasal pencucian uang ini diatur dalam UU no. 8 tahun 2010.<sup>15</sup>

Pasal pencucian uang dilakukan karena dalam kasus mafia tanah ini, notaris Faridah dan Ina Rosiana turut terlibat dalam menyembunyikan alur transaksi dari akta jual beli tanah yang bermasalah. Sebagaimana diketahui, berdasarkan UU TPPU no 8 tahun 2010 pasal 3, hal tersebut merupakan definisi dari pencucian uang. Oleh karena itulah, dasar dari pemidanaan yang paling penting adalah terbukti adalah adanya *mens rea*, ketika *mens rea* terbukti, maka PPAT dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Unsur perbuatan melawan hukum ini sudah masuk ke ranah pidana. Alasan

---

<sup>14</sup> Marcia Baron, "Negligence, Mens Rea, and What We Want the Element of Mens Rea to Provide." (2020) no. 1 Criminal Law and Philosophy 14 69.

<sup>15</sup> Medistiara (n 1).

mengapa hal ini tidak lagi dapat dikategorikan sebagai ranah perdata adalah karena keresahan masyarakat akan bisa dipercaya atau tidaknya profesi PPAT ini. Selain itu, ada beberapa alasan lain.<sup>16</sup>

Pertama, tentu saja dampak pada Kepercayaan Masyarakat terhadap Profesi PPAT. Tindakan pemalsuan oleh seorang PPAT bukan hanya masalah individu, tetapi juga mencoreng reputasi profesi tersebut secara keseluruhan. PPAT adalah pejabat yang memiliki kepercayaan dan otoritas dalam menyusun dokumen-dokumen hukum terkait dengan kepemilikan tanah. Ketika seorang PPAT melakukan pemalsuan, hal ini merusak kepercayaan masyarakat terhadap profesionalisme dan integritas profesi tersebut

Kedua, gambaran adanya permasalahan pada kelompok yang lebih besar. Perbuatan melawan hukum oleh seorang PPAT tidak hanya berdampak pada individu atau pihak yang langsung terlibat dalam transaksi, tetapi juga pada masyarakat secara keseluruhan. Kehilangan kepercayaan terhadap PPAT dapat mengganggu stabilitas sistem hukum properti, yang pada gilirannya dapat merugikan berbagai pihak yang terlibat dalam transaksi properti, termasuk pembeli, penjual, dan lembaga keuangan.

Ketiga, kasus pemalsuan oleh seorang PPAT juga dapat memberikan contoh buruk atau inspirasi bagi pihak lain yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan tindakan serupa. Jika tindakan tersebut tidak dihukum secara tegas, hal ini dapat membuka pintu bagi praktik pemalsuan yang lebih luas dalam berbagai bidang lainnya, merusak integritas sistem hukum secara keseluruhan.<sup>17</sup>

Karena alasan-alasan tersebut, tindakan pemalsuan oleh seorang PPAT dianggap sebagai pelanggaran serius yang tidak hanya melibatkan pihak-pihak individu, tetapi juga memiliki dampak yang luas pada masyarakat dan kepercayaan terhadap sistem hukum. Dalam hal ini, kasus bukan lagi dianggap masalah perseorangan melainkan masalah yang berdampak secara menyeluruh ke seluruh pihak yang terlibat. Oleh karena itu, kasus seperti ini diadili dalam ranah pidana, di mana hukuman yang diberikan tidak hanya untuk memberikan keadilan kepada pihak terkait, tetapi juga untuk menjaga

---

<sup>16</sup> M Billy Saputra and others, 'Pertanggung Jawaban Ppat Sehubungan Dengan' (2022) 1 2431.

<sup>17</sup> Bisman Gaurifa, 'Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah' (2022) 1.

integritas dan kepercayaan terhadap profesi serta sistem hukum secara keseluruhan. Dengan alasan-alasan tersebut kemudian muncullah pertanyaan legal apakah PPAT dapat menghindar dari hukuman pidana jika terbukti PPAT berada di bawah tekanan. Jika demikian kondisinya, maka berlaku aturan bahwa hal tersebut kembali pada kebijaksanaan hakim. Hakim memiliki diskresi dalam membuat keputusan. Selain itu, ada faktor-faktor lain yang juga berpengaruh.<sup>18</sup>

Pertama tama, ketika melakukan kesalahan, maka PPAT wajib hukumnya menanggung beban pembuktian. Dalam kasus-kasus di mana seorang terdakwa mengklaim bahwa dia melakukan tindakan tertentu di bawah tekanan atau paksaan, maka ada keharusan untuk membuktikan eksistensi tekanan tersebut atau sering dikenal sebagai beban bukti. Terdakwa harus dapat membuktikan bahwa dia benar-benar berada di bawah tekanan yang cukup serius atau nyata sehingga dia tidak memiliki pilihan lain selain melanggar hukum. Selanjutnya, tidak lain adalah hak hakim dimana hakim memiliki diskresi dalam membuat keputusan, pertimbangan terhadap apakah seseorang terpengaruh oleh tekanan atau paksaan seringkali akan menjadi bagian dari proses pengadilan. Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dan membuat keputusan yang adil berdasarkan fakta dan hukum yang ada.<sup>19</sup>

Pada akhirnya, hakim juga mempertimbangkan tingkat keterlibatan terdakwa dalam tindakan yang dilakukannya apakah sebagai aktor utama, aktor minor atau bahkan sebagai korban itu sendiri. Jika terdakwa melakukan tindakan ilegal dengan sadar dan tanpa ada paksaan yang signifikan, maka kemungkinan pengurangan hukuman atau pembebasan dari pertanggungjawaban pidana mungkin lebih rendah. Hal ini semua dibulatkan dan diyakinkan dengan prinsip keadilan dan kebijaksanaan akan memainkan peran penting dalam keputusan hakim. Hakim akan berusaha untuk membuat keputusan yang adil dan seimbang, dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan dalam kasus tersebut.

---

<sup>18</sup> Susanti Ante, 'Pembuktian dan Putusan Pengadilan Dalam Acara Pidana' (2013) II Lex Crimen 98.

<sup>19</sup> Darmoko Yuti Witanto, *Diskresi Hakim Sebuah Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif Dalam Perkara-Perkara Pidana* (Alfabeta 2013).

Dengan demikian, kemungkinan PPAT menghindari hukuman pidana karena berada di bawah tekanan akan bergantung pada berbagai faktor, termasuk bukti yang tersedia, tingkat keterlibatan terdakwa, dan pertimbangan hakim terhadap keadilan dalam kasus tersebut. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya peran hakim dalam menjaga keadilan dan integritas sistem peradilan. Proses hingga PPAT berada dalam posisi aman bisa dicapai jika kembali pada asas kehati-hatian atau "prudence" memang merupakan prinsip yang sangat penting dalam praktik PPAT. Prinsip ini mengamanatkan bahwa seorang PPAT harus bertindak dengan hati-hati dan cermat dalam menjalankan tugasnya, serta memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Meski tidak tertera pada undang-undang, berikut ini adalah prasyarat yang perlu dilakukan.<sup>20</sup>

#### a. Ketelitian

Seorang PPAT harus melakukan pemeriksaan dokumen dengan teliti. Ini termasuk memverifikasi identitas pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, keabsahan dokumen yang digunakan, dan ketentuan-ketentuan yang disepakati.

#### b. Mematuhi Prosedur Hukum

PPAT harus mematuhi semua prosedur hukum yang berlaku dalam menyusun dan mengesahkan akta jual beli. Ini termasuk memastikan bahwa semua persyaratan formil dan materil telah dipenuhi, serta mengikuti standar profesional yang telah ditetapkan.

#### c. Menjalinkan Komunikasi Yang Baik

Seorang PPAT harus berkomunikasi secara jelas dan transparan dengan semua pihak yang terlibat dalam transaksi. Ini akan membantu mencegah terjadinya kesalahpahaman atau ketidaksesuaian yang dapat menyebabkan masalah hukum di kemudian hari.<sup>21</sup>

Jika pada prakteknya, PPAT memenuhi prasyarat tersebut, maka ia dapat membuktikan ketidakbersalahannya. Selanjutnya, jika diperlukan, PPAT juga dapat

---

<sup>20</sup> Udin Narsudin, *QnA Substansi Notaris Dan PPAT Dalam Praktik (Sumber Elektronik)* (PT Nas Media Indonesia 2021).

<sup>21</sup> M Kn Dr. Hatta Isnaini Wahyu Utomo, S.H., *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (KENCANA 2020).

mengkonsultasikan kasus-kasus yang kompleks atau berpotensi kontroversial kepada ahli hukum atau pihak yang berwenang. Ini dapat membantu meminimalkan risiko kesalahan atau pelanggaran hukum yang tidak disengaja.

Dengan mempraktikkan asas kehati-hatian ini, seorang PPAT dapat meningkatkan kemungkinan untuk menghindari sanksi pidana dalam kasus-kasus di mana keberadaannya dipertanyakan. Meskipun tidak menjamin kebebasan dari pertanggungjawaban hukum sepenuhnya, asas kehati-hatian dapat menjadi faktor penting dalam membuktikan ketidakbersalahan dalam kasus hukum.

### **Kesimpulan**

Dari penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab penuh terhadap keabsahan informasi yang terdapat dalam akta jual beli yang dikeluarkan. Jika akta tersebut dibuat berdasarkan keterangan palsu dari para pihak, PPAT tetap bertanggung jawab atas kesalahan tersebut. Namun demikian, bukan berarti PPAT dapat langsung dikenai tindakan pidana asalkan ia menjalankan tugasnya sesuai dengan sumpah jabatan dan mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam undang-undang.

Untuk membuktikan bahwa PPAT telah bekerja sesuai dengan tugasnya, ia harus dapat menunjukkan bahwa ia telah memenuhi semua protokol yang ada dan bahwa tidak ada niat jahat (*mens rea*) ketika membuat akta berdasarkan informasi palsu yang diberikan oleh pihak-pihak terkait. Ini berarti bahwa PPAT harus mampu membuktikan bahwa ia bertindak dengan itikad baik dan tidak dengan sengaja memalsukan informasi atau mengetahui bahwa informasi tersebut palsu.

Namun, jika PPAT terbukti melakukan tindakan yang menguntungkan dirinya sendiri atau terlibat dalam penipuan lainnya, maka ia dapat masuk ke dalam ranah pidana. Hal ini penting karena tindakan penipuan tidak hanya merugikan pihak yang terlibat langsung dalam transaksi, tetapi juga merugikan rekan-rekan sesama profesi dan masyarakat luas yang mempercayakan jasanya. Dalam konteks ini, pemidanaan menjadi solusi untuk merestorasi kerugian yang ditimbulkan dan memberikan efek jera kepada pelaku agar tidak mengulangi perbuatannya di masa depan.

Pemidanaan PPAT dalam kasus-kasus tertentu dapat dianggap sebagai langkah yang diperlukan untuk menjaga integritas dan kepercayaan terhadap profesi tersebut. Namun, perlu diingat bahwa dalam menentukan apakah seorang PPAT harus dipidana, harus dipertimbangkan dengan cermat bukti-bukti yang ada serta faktor-faktor lain yang relevan, seperti motivasi dan dampak dari tindakan yang dilakukan.

## Daftar Bacaan

### Buku

Dr. Hatta Isnaini Wahyu Utomo, S.H. MK, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (KENCANA 2020).

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram University Press 2020).

Udin Narsudin, *QnA Substansi Notaris Dan PPAT Dalam Praktik ( Sumber Elektronik )* (PT Nas Media Indonesia 2021).

### Jurnal

Baron M, "Negligence, Mens Rea, and What We Want the Element of Mens Rea to Provide." (2020) no. 1 Criminal Law and Philosophy 14 69.

Darmoko Yuti Witanto, *Diskresi Hakim Sebuah Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif Dalam Perkara-Perkara Pidana* (Alfabeta 2013).

Fitriasari REN, 'Peran Jabatan Notaris Dalam Penyimpanan Protokol Notaris Yang Disimpan Dalam Bentuk Elektronik Arsip' (2022) 6 Jurnal Hukum dan Kenotariatan 1052.

Gaurifa B, 'Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah' (2022) 1.

Istighfarin MA, 'Administrasi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta Yang Dibuatnya' (2021) 1 Jurnal Officium Notarium 344.

Junaedi J and Djajaputra G, 'Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan' (2023) 4 Jurnal Suara Hukum 107.

Nurmiati N, Rahman S and Yunus A, 'Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik' (2020) 2 Kalabbirang Law Journal 101.

Putri VN and Valentina RA, 'Perlindungan Hukum Terhadap Notaris/Ppat Terkait Dokumen Palsu Melalui Card Reader' (2022) 8 Palar | Pakuan Law Review 500.

Saffanah, Annisa Bella and WR, 'Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Notaris Akibat Penyalahgunaan Keadaan' (2021) Legal St 11.

Saputra MB and others, 'Pertanggung Jawaban Ppat Sehubungan Dengan' (2022) 1 2431  
Sudiro AA and Putra AP, 'Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan' (2021) 5 Jurnal Magister Ilmu Hukum 22.

Susanti Ante, 'Pembuktian Dan Putusan Pengadilan Dalam Acara Pidana' (2013) II Lex Crimen 98.

### **Perundang-undangan**

'Direktori Putusan' (*February 20, 2024*).

Indonesia.Kementerian Komunikasi dan Informatika, 'Undang.Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik'.

Pemerintah Pusat, 'PP NO 18 Tahun 2021 Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah' [2021] Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 1.

**How to cite:** Meisya Adistia, 'Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli Berdasarkan Keterangan Palsu yang diberikan oleh Para Pihak' (2024) 7 *Notaire*.



--This page is intentionally left blank--