



Akibat Hukum Pemalsuan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Study Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209K/PID/2022)

INFO PENULIS

Lamido Sembiring
Universitas Esa Unggul, Jakarta
lamidomeliala@gmail.com

Markoni
Universitas Esa Unggul, Jakarta
markoni@esaunggul.ac.id

I Made Kantikha
Universitas Esa Unggul, Jakarta
Kanthika@esaunggul.ac.id

Anabertha
Universitas Esa Unggul, Jakarta
Malemna.sura@esaunggul.ac.id

INFO ARTIKEL

ISSN: 3046-8507
Vol. 2, No. 3, November 2025
<http://almufi.com/index.php/ASH>

© 2025 Almufi All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Sembiring, L., Markoni., Kantikha, I. M., & Anabertha. (2025). Akibat Hukum Pemalsuan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Study Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209K/PID/2022). *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2 (3), 514-520.

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui pertanggung jawaban pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pemalsuan akta otentik dalam proses balik nama sertifikat tanah dan mengetahui akibat hukum pemalsuan akte otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 k/pid/2022. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Dari hasil penelitian di ketahui bahwa 1) Pertanggung jawaban pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pemalsuan akta otentik dalam proses balik nama sertifikat tanah dalam putusan Nomor 1209 K/Pid/2022 memutuskan Terdakwa I bersalah dan menjatuhkan pidana dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan. Hal ini sesuai dengan Pasal 264 ayat (1) ke 1 mengenai membuat surat palsu terhadap akta autentik juncto Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP mengenai penyertaan dalam tindak pidana pemalsuan tersebut. 2) Akibat hukum pemalsuan akte otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 k/pid/2022 yaitu sanksi yang dikenakan kepada Terdakwa I akibat tindakannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang dilanggar. Terhadap Akta Notaris dapat dimintakan untuk dibatalkan dan berdasarkan keputusan yang sudah berkuat hukum tetap yang ditetapkan oleh pengadilan dan dinyatakan sebagai akta yang tidak mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Kata kunci: Akibat Hukum, Pemalsuan, Akta Otentik.

Abstract

The purpose of this study is to determine the criminal liability of Land Deed Making Officers for falsifying authentic deeds in the process of changing the name of land certificates and to determine the legal consequences of falsifying authentic deeds by Land Deed Making Officers in the Supreme Court decision Number 1209 k / pid / 2022. The research method used is normative juridical by examining library materials or secondary data. From the research results it is known that 1) The criminal responsibility of the Land Deed Making Officer for falsifying authentic deeds in the process of changing the name of the land certificate in decision Number 1209 K / Pid / 2022 decided that Defendant I was guilty and sentenced him to imprisonment for 1 (one) year and 6 (six) months. This is in accordance with Article 264 paragraph (1) to 1 concerning making a false letter against an authentic deed in conjunction with Article 55 paragraph 1 to 1 of the Criminal Code concerning involvement in the criminal act of falsification. 2) The legal consequences of falsifying authentic deeds by the Land Deed Making Officer in Supreme Court decision Number 1209 k / pid / 2022 are sanctions imposed on Defendant I due to his actions in accordance with the laws and regulations that were violated. The Notary Deed can be requested to be canceled and based on a decision that has permanent legal force determined by the court and is declared as a deed that is not binding on the parties who made it.

Keywords: Legal Consequences of Forgery of Authentic Deeds

A. Pendahuluan

Perkembangan kehidupan masyarakat sering terjadi tindak pidana pemalsuan yang dalam hal ini telah dimuat dalam Pasal 266 KUHP terkait membuat surat palsu dan memalsukan surat. Tindakan tersebut merupakan tindakan pidana sehingga mengakibatkan kerugian yang nyata bagi korban, dan dalam praktiknya kasus pemalsuan akta otentik sangat sering terjadi di masyarakat dengan bermacam-macam motif yang dilakukan. Salah satu tindak pidana pemalsuan surat terjadi dalam tindak pidana pembuat akta tanah.

Kronologi kasus tindak pidana pemalsuan akta otentik yaitu Pada tanggal 28 Desember 2013 Saksi PUPUT ARIYANTO tanpa saksi SURATINAH dan saksi ISHERIYANTO datang ke kantor Notaris milik terdakwa I MADIYANA HERAWATI minta dibuatkan surat berupa Akta Kuasa Menjual terhadap 4 (empat) SHM No.5435, SHM No.5436, SHM No.5437 dan SHM No.5438 yang kesemuanya atas nama SURATINAH, kemudian saksi MADIYANA HERAWATI menyuruh stafnya yaitu terdakwa II FRANSISKA ELY WULANDARI untuk membuatkan 4 (empat) Akta Kuasa Menjual yaitu:

1. Akta Kuasa Menjual Nomor : 53 tanggal 28 Desember 2013;
2. Akta Kuasa Menjual Nomor : 54 tanggal 28 Desember 2013;
3. Akta Kuasa Menjual Nomor : 55 tanggal 28 Desember 2013;
4. Akta Kuasa Menjual Nomor : 58 tanggal 28 Desember 2013;

Selanjutnya dengan dasar 4 (empat) Akta Kuasa Menjual tersebut kemudian dipergunakan oleh PUPUT ARIYANTO untuk:

1. Pada tanggal 4 Juni 2015 Akta Kuasa Menjual Nomor 53 PUPUT ARIYANTOI pergunakan untuk menjual SHM No.5435 kepada JAUHARI AHMAD senilai Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bersih jadi atas nama JAUHARI AHMAD melalui Notaris TINI TRIHATINI S, SH;
2. Pada tanggal 4 April 2014 Akta Kuasa Menjual Nomor 54 PUPUT ARIYANTO pergunakan untuk membalik nama SHM No.5436 dari atas nama SURATINAH menjadi atas nama PUPUT ARIYANTO melalui terdakwa selaku Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah dan setelah menjadi atas nama PUPUT ARIYANTO kemudian SHM No.5436 tersebut PUPUT ARIYANTO jual kepada ANDRIAN NUGROHO seharga Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) melalui pembiayaan BPR Gunungkinibalu pada tanggal 25 Mei 2015 melalui Notaris CAHAYA NURANI INDAH;

Pada tanggal 28 Desember 2013 SURATINAH dan ISHERIYANTO tidak pernah datang menghadap para terdakwa untuk dibuatkan 4 (empat) Akta Kuasa Menjual tersebut serta mendatangi minuta pada 4 (empat) Akta Kuasa Menjual tersebut. Terdakwa I MADIYANA HERAWATI mengetahui saksi Suratinah tidak pernah menandatangani 4 (empat) akta kuasa menjual, terdakwa I MADIYANA HERAWATI tetap membuat akta kuasa menjual tersebut

dengan menyuruh terdakwa II, selanjutnya terdakwa II juga menandatangani akta tersebut sebagai saksi yang membenarkan isi akta kuasa menjual tersebut dan tanda tangan saksi Suratinah padahal terdakwa II Fransiska ELY WULANDARI mengetahui pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada akta, saksi Suratinah tidak pernah hadir untuk menandatangani 4 (empat) akta kuasa menjual.

Akibat perbuatan para terdakwa tersebut yang membuat Akta Kuasa Menjual tanpa seijin dan sepengetahuan serta ditandatangani oleh SURATINAH mengakibatkan SURATINAH telah kehilangan hak nya untuk memiliki dan menguasai 2 (dua) SHM tersebut atau setidaknya-tidaknya mengalami kerugian sebesar Rp.1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sesuai hasil hasil penjualan 2 (dua) ruko yang dilakukan oleh PUPUT ARIYANTO.

Dakwaan primer Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP subsidiar Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, lebih subsidiar Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Balik nama Sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembeli yang telah mempunyai akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat (Dewantoro, 2009). Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli.

Herawati S.H.,S.p.N. menyuruh stafnya yaitu Terdakwa II. Fransiska Ely Wulandari S.E. untuk membuat 4 (empat) Akta Kuasa Menjual sekaligus untuk ikut menandatangani sebagai saksi, atas perintah tersebut kemudian Terdakwa II. Fransiska Ely Wulandari S.E. membuat 4 (empat) Akta Kuasa Menjual. Para Terdakwa mengakui bahwa tanda tangan di atas nama Para Terdakwa dalam Akta Kuasa menjual tersebut adalah benar tandatangan Para Terdakwa, dan Para Terdakwa juga mengakui bahwa saksi Suratinah dan saksi Isheriyanto tidak pernah minta dibuatkan 4 (empat) akta kuasa menjual ataupun menghadap pada Para Terdakwa untuk menandatangani 4 (empat) akta kuasa menjual tersebut.

Terdakwa I. Madiyana Herawati S.H.,S.p.N. menyatakan bahwa Akta tersebut setelah selesai dibuat oleh Terdakwa II. Fransiska Ely Wulandari S.E., Terdakwa I. Madiyana Herawati S.H.,S.p.N. meminta kepada pegawainya untuk menandatangani akta tersebut kepada Suratinah di rumahnya karena Suratinah sedang sakit, namun Terdakwa I. Madiyana Herawati S.H.,S.p.N. tidak mengetahui sendiri apakah benar akta Nomor 53, Nomor 54 dan Nomor 55 ditandatangani oleh Suratinah. Saksi Suratinah dan saksi Isheriyanto tidak pernah datang untuk menghadap Para Terdakwa guna menandatangani 4 (empat) Akta Kuasa Menjual Nomor 53, Nomor 54, Nomor 55 dan Nomor 58 tanggal 28 Desember 2012 tersebut serta baik saksi Suratinah maupun saksi Isheriyanto juga tidak pernah minta untuk dibuatkan 4 (empat) Akta Kuasa Menjual tersebut;

Proses balik nama sertipikat tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya terjadi dalam kasus perbuatan yaitu membuat akta otentik palsu atau memalsukan akta otentik yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu. Balik nama kepemilikan sertipikat yang terjadi kesalahan dalam penerbitannya memiliki implikasi terhadap pemegang hak yang beritikad baik dalam memperoleh tanah tersebut, tetapi juga bagi pihak ketiga atau pihak yang akan berkepentingan baik terhadap tanah yang bersangkutan.

Konversi hak atas tanah dapat diartikan sebagai perubahan, penukaran atau penyesuaian hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA kepada hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, baik tanah hak barat dan hak adat maupun tanah yang mempunyai oleh pemerintah (Aartje, 2012).

Hak atas tanah mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan kata “mengambil manfaat” dalam hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, perternakan dan Perkebunan (Urip, 2006).

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Akibat Hukum Pemalsuan Akte Otentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/Pid/2022”.

B. Metodologi

Metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah dan sebagai pedoman untuk memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam tentang suatu obyek yang menjadi sasaran ilmu pengetahuan yang bersangkutan yaitu dengan cara mengumpulkan, menyusun dan menginterpretasikan data-data untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan yang kemudian hasilnya akan dimasukkan ke dalam penulisan ilmiah serta hasilnya dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Guna melengkapi data yang harus diperoleh untuk dipertanggungjawabkan kebenarannya, yang dijadikan sebagai bahan penulisan dan jawaban yang objektif.

Jenis Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang menekankan pada peraturan-peraturan hukum yang berlaku, serta dalam hal ini penelitian dilakukan dengan berawal dari penelitian terhadap data sekunder. Jenis penelitian hukum yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian.

Pendekatan yuridis normatif mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam Masyarakat (Ali,2015). Studi kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, khususnya Akibat Hukum Pemalsuan Akte Otentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/PID/2022.

Pendekatan Penelitian:

Pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), maksudnya penelitian ini berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 Khususnya Pasal 33, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini dan lainnya.

Pendekatan kasus yang digunakan adalah sebagai berikut:

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg dengan terdakwa I Madiyana Herawati, SH.Sp.N Binti Maulana, Terdakwa II Fransiska Ely Wulandari, SE Binti Yusuf Tugiman

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 153/Pid/2022/PT SMG dengan Terdakwa I Madiyana Herawati, SH.Sp.N Binti Maulana, Terdakwa II Fransiska Ely Wulandari, SE Binti Yusuf Tugiman

Putusan Kasasi Nomor 1209 K/Pid/2022 yang dimohonkan oleh Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kota Semarang dan Terdakwa, Madiyana Herawati, S.H.,S.p.N binti sebagai Tersangka I dan Maulana dan Fransiska Ely Wulandari S.E., binti Yusuf Tugiman Yusuf Tugiman sebagai Tersangka II.

C. Hasil dan Pembahasan

Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Badan Pertanahan Nasional

a) Akta dan Akta Otentik

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil yaitu perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara mengenai perjanjian utang piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta bawah tangan.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya (Thamrin, 2011).

b) Proses Pembuatan Akta

Dalam Praktek sehari-hari masih banyak dijumpai pembuatan akta-akta PPAT yang tidak sesuai dengan petunjuk pengisian yang merupakan pedoman pengisian dan pembuatan akta yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 dan ketentuan Pasal 96 ayat (1) PMNA/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997, demi tercapainya kesempurnaan pembuatan akta sehingga dapat menghilangkan resiko pada PPAT dari tuntutan pembatalan akta atau tuntutan ganti rugi akibat tidak sempurnanya akta, maka sebaiknya PPAT membaca baik-baik dan mengikuti petunjuk cara pembuatan akta yang telah ditentukan.

c) Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/ perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Tindak Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Dalam Proses Balik Nama Sertifikat Tanah

1. Proses Balik Nama Sertipikat Tanah

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.¹ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak.

2. Tahap Balik Nama Sertifikat Tanah Yang Diperjual-Belian

Apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani.

3. Tindak Pidana Pemalsuan Akta Otentik dalam Proses Balik Nama Sertifikat Tanah

Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998 adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Sarusun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan tersebut antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Ketentuan Pidana dalam Proses Penegakan Hukum Keterangan Palsu dalam Akta Otentik

Notaris merupakan pejabat yang diangkat oleh negara untuk melaksanakan jabatannya membuat akta otentik dan notaris juga disebut sebagai pejabat umum yang kewenangannya diberikan oleh negara untuk kepentingan-kepentingan umum dalam berbagai hal tertentu (Notodisoerjo, 1993).

Dalam hukum pidana tanggungjawab Notaris atas akta yang dibuatnya tidak diatur dalam UUJN namun tanggungjawab Notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UUJN sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Terhadap Notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Untuk dapat memintakan pertanggungjawaban tersebut maka sebelum adanya putusan pengadilan yang tetap, akta Notaris wajib dikatatakan menjadi akta yang sah serta mengikat (*presumptio justea causa*) (Wulandari, 2018).

Pertanggung Jawaban Pidana Dan Akibat Hukum Atas Pidana Pemalsuan Dalam Akta Otentik Di Tinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Pertanggungjawaban Pidana dan Denda Penjara Dalam KUHP Lama dan KUHP Baru

Undang-Undang No.1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP Nasional) akan berlaku 1 Januari 2026 berbeda berbeda dengan KUHP warisan kolonial yang selama ini digunakan. Beberapa perbedaan KUHP lama dan baru Antara lain tidak ada lagi istilah kejahatan dan pelanggaran karena disatukan menjadi tindak pidana. Perbedaan paling mendasar dari dua KUHP yaitu tindak pidana, pertanggungjawaban pidana, pemidanaan dan tindakan.

Pertanggung Jawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Dalam Proses Balik Nama Sertifikat Tanah

Tindak pidana pemalsuan akta otentik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/Pid/2022 dengan terdakwa I MADIYANA HERAWATI, S.H.,S.p.N binti.MAULANA dengan dakwaan telah melakukan atau turut serta melakukan perbuatan yaitu membuat akta otentik palsu atau memalsukan akta otentik yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, yang dapat menimbulkan kerugian,.

Dalam Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP dinyatakan bahwa: "Dipidana sebagai pelaku tindak pidana: 1. mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan; 2. mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan". Perbuatan tersebut dipidana sebagai pembantu kejahatan: 1. mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan; 2. Mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan".

D. Kesimpulan

Pertanggung jawaban pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pemalsuan akta otentik dalam proses balik nama sertifikat tanah dalam putusan Nomor 1209 K/Pid/2022 memutuskan Terdakwa I bersalah dan menjatuhkan pidana dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan. Hal ini sesuai dengan Pasal 264 ayat (1) ke 1 mengenai membuat surat palsu terhadap akta autentik juncto Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP mengenai penyertaan dalam tindak pidana tersebut. Tersangka didakwa melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik mengakibatkan timbulnya kerugian melekat tanggung jawab pribadi atas segala perbuatan yang tidak sesuai dengan apa yang menjadi kewenangannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akibat hukum pemalsuan akte otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 k/pid/2022 yaitu sanksi yang dikenakan kepada Terdakwa I akibat tindakannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang dilanggar. Putusan Perkara Pengadilan Negeri Semarang, pada tingkat banding dan kasasi telah memenuhi seluruh unsur tindak pidana pemalsuan terhadap Akta Autentik dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan. Terhadap Akta Notaris dapat dimintakan untuk dibatalkan dan berdasarkan keputusan yang sudah berkuat hukum tetap yang ditetapkan oleh pengadilan dan dinyatakan sebagai akta yang tidak mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

E. Referensi

- Ali, H. Z. (2015). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Dewantoro, C. P. (2009). *Kasus hukum & solusi pengalihan hak tanah & properti*. PT Gramedia.
- Dharma, A. (2019). Kepastian hukum terhadap proses pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 (Studi di Kecamatan Nurussalam Kabupaten Aceh Timur). *Esensi: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2, xx-xx.
- Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2022). *Putusan kasasi Nomor 1209 K/Pid/2022*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2022). *Putusan Nomor 1209 K/Pid/2022*.
- Notodisoerjo, R. (1993). *Hukum notarial di Indonesia: Suatu penjelasan*. RajaGrafindo Persada.
- Pengadilan Negeri Semarang. (2021). *Putusan Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg*.
- Pengadilan Tinggi Semarang. (2022). *Putusan Nomor 153/Pid/2022/PT SMG*.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah* (Cet. ke-4). Sinar Grafika.
- Siahaan. (2019). Kedudukan hukum akta notaris sebagai alat bukti pada tindak pidana pemalsuan surat dalam proses peradilan pidana. *Recital Review*, 1(2), 72-88.
- Soerojo, H. (2003). *Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia*. Arkola.
- Thamrin, H. (2011). *Pembuatan akta pertanahan oleh notaris*. Laksbang Pressindo.
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Warman, K. (2006). *Ganggam bauntuak menjadi hak milik* (Bahan ajar). Universitas Andalas.
- Wulandari, A. A. D. (2018). Tanggung jawab notaris akibat batalnya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah karena cacat hukum. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(3), 436-445.