
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK TERHADAP PEMALSUAN DOKUMEN JUAL BELI TANAH OLEH PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Oleh

Syariffudin¹, Slamet Turhamun², Wira Franciska³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹syarifnot75@gmail.com, ²msturhamun@pascajayabaya.ac.id,

³wirafrans@yahoo.com.

Article History:

Received: 24-07-2025

Revised: 30-07-2025

Accepted: 27-08-2025

Keywords:

Legal Protection, Forgery

Document, Transfer Of Land

Rights

Abstract : *Legal protection for the parties against document forgery in land sale and purchase transactions committed by the Land Deed Official (PPAT) in the transfer of land rights constitutes an essential aspect of land law. The issues addressed in this research are: (1) What are the legal consequences of the transfer of land rights through sale and purchase when forgery of documents is committed by a PPAT, and (2) What forms of legal protection are available for the parties against document forgery by a PPAT in the transfer of land rights. This research employs the theory of legal consequences as articulated by Soeroso and the theory of legal protection as developed by Satjipto Rahardjo. The research method applied is normative juridical research, namely legal research based on library studies or secondary data, utilizing sources of primary, secondary, and tertiary legal materials. The research adopts several approaches, including the statutory approach, case approach, analytical approach, and conceptual approach. Legal materials are collected through identification and inventory of positive legal rules, legal literature, books, journals, and other sources of law. The techniques of legal analysis employed include legal interpretation—consisting of grammatical and systematic interpretation—and legal construction, namely analogy construction and legal refinement (rechtsverfijning). The findings reveal that document forgery committed by a PPAT in the transfer of land rights gives rise to serious consequences under civil, criminal, and administrative law. From a civil law perspective, a deed executed on the basis of forged documents is null and void by operation of law, thus the land certificate resulting from such transfer may be revoked by the National Land Agency (BPN) and restored to the rightful owner, even if it disadvantages a*

bona fide purchaser. From a criminal law perspective, a PPAT proven to have engaged in forgery may be prosecuted under Articles 263, 264, and 266 of the Indonesian Criminal Code (KUHP) with imprisonment as the sanction. From the professional standpoint, a PPAT may be subjected to administrative sanctions, including permanent dismissal. Legal protection for the victims is realized through deed annulment, civil claims for damages, criminal prosecution, and professional supervision by the competent authorities.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi serta berkaitan erat dengan hak keperdataan seseorang.¹ Masalah pertanahan di Indonesia merupakan persoalan yang sangat kompleks dan terus berkembang.² Salah satu fenomena yang paling meresahkan adalah praktik pemalsuan dokumen hak atas tanah berupa manipulasi proses administrasi pertanahan dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan secara melawan hukum.³

Dalam hukum agraria, prosedur peralihan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sah. Pemalsuan dokumen, baik berupa tanda tangan palsu, keterangan palsu dalam akta, maupun manipulasi data yuridis, akan mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif dan subjektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Perlindungan hukum bagi para pihak terhadap pemalsuan dokumen jual beli tanah oleh PPAT dalam peralihan hak atas tanah merupakan bagian penting dari upaya negara dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemalsuan dokumen, baik berupa akta jual beli maupun data pendukungnya, berpotensi menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi pihak penjual, pembeli, maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Dalam konteks ini, perlindungan hukum preventif dilakukan melalui pengaturan dan pengawasan ketat terhadap kewenangan PPAT, penerapan standar verifikasi identitas para pihak, dan keharusan pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Langkah preventif dimaksudkan untuk meminimalisasi potensi terjadinya pemalsuan sejak awal proses peralihan hak.

Selain perlindungan preventif, tersedia pula perlindungan hukum represif yang

¹ Nurahmani, Aditya, and Putrida Sihombing. "Kajian Kebijakan Pembatasan Pengalihan Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara." *Majalah Hukum Nasional* Vol. 52 No. 1, 2022, hlm. 27-46.

² Arsyad, Sitanala, and Ernani Rustiadi, eds. *Penyelamatan tanah, air, dan lingkungan*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Yogyakarta, 2008, hlm. 48

³ Damanik, Gabriel Yericho, Mia Hadiati, and Erland Jovian. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dari Aparat Yang Tidak Bertanggung Jawab." *Jurnal Kewarganegaraan* Vol. 7 No. 1, 2023, hlm. 909-917.

diberikan melalui mekanisme peradilan pidana, perdata, maupun administratif. Bagi pihak yang dirugikan, terdapat tiga jalur perlindungan hukum yang dapat ditempuh, yaitu perdata, pidana, dan administrasi. Dari sisi perdata, Pasal 1365 KUH Perdata memberi hak kepada pihak yang dirugikan untuk menggugat ganti rugi dan pembatalan akta ke pengadilan negeri.

Dari sisi pidana, perbuatan PPAT yang memalsukan atau menggunakan dokumen palsu dapat dijerat dengan Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP tentang pemalsuan surat serta Pasal 264 KUHP apabila pemalsuan dilakukan terhadap akta autentik. Dari sisi administrasi, PPAT yang melakukan pelanggaran dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf d Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kasus pemalsuan dokumen yang terjadi di berbagai tempat dan menjadi objek penelitian ini di antaranya adalah:

1. Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.

Perkara "Ibunda Nirina Zubir" melibatkan pencurian enam sertifikat hak milik Cut Indra oleh Riri Kharisma dan suaminya, Ediarto, bekerja sama dengan Notaris Farida. Mereka membuat AJB fiktif tanpa persetujuan pemilik dan melibatkan dua PPAT Jakarta Barat, Ina Rosanna dan Erwin Ridwan. Berdasarkan Putusan PN Jakarta Barat No. 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, Farida dihukum 13 tahun penjara, sementara Ina dan Erwin masing-masing dua tahun.

2. Putusan Nomor 60 PDT/2018/PT BTN.

Penggugat, Sherly Kumalawati Hardjo, istri dan ahli waris sah alm. Haryanto, menggugat pembatalan Akta Jual Beli No. 53/2012 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Hasanawati Juweni Shande, S.H., M.Kn., terkait tanah seluas 22.215 m² milik Haryanto yang beralih kepada PT Makmur Persada Indonesia. Ia menuntut pengembalian status kepemilikan kepada Haryanto, sita jaminan, dan larangan tindakan hukum atas tanah selama proses perkara.

3. Putusan Nomor 73/PID/2023/PT BDG

Terdakwa adalah Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn didakwa melakukan tindak pidana pemalsuan dokumen dan turut serta dalam rangkaian kejahatan terkait jual beli tanah. Terdakwa membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah yang ternyata sertifikat hak milik tanahnya adalah palsu. Terdakwa membuat akta-akta otentik tersebut berdasarkan keterangan dan dokumen yang diduga tidak benar tanpa memverifikasi keabsahan sertifikat tanah.

LANDASAN TEORI

a. Teori Akibat Hukum

Menurut Soeroso, teori akibat hukum menyatakan bahwa setiap tindakan yang bertujuan menghasilkan efek tertentu menimbulkan konsekuensi yang telah diatur oleh hukum.⁴ Soeroso menjelaskan tiga wujud utama akibat hukum, yaitu Pertama, terbentuknya keadaan hukum baru sebagai akibat peristiwa yang dikualifikasi sebagai perbuatan hukum. Kedua, terjalinnnya hubungan hukum antar subjek hukum yang menimbulkan hak dan

⁴ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 295

kewajiban timbal balik. Ketiga, pemberian sanksi atas tindakan yang melanggar ketentuan hukum.⁵ Lebih lanjut, Soeroso menekankan bahwa unsur kehendak pelaku sangat penting dalam perbuatan hukum, karena akibat hukum merupakan hasil dari tindakan yang dilakukan dengan tujuan tertentu yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum.⁶

b. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁷ Perlindungan hukum dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan tersebut melalui pemberian kekuasaan atau hak kepada individu agar dapat bertindak memenuhi kepentingannya secara terukur, baik dari segi keluasan maupun kedalaman.⁸ Lebih jauh, Satjipto Rahardjo memandang perlindungan hukum sebagai suatu upaya preventif dan represif.⁹

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (interpretasi) berupa penafsiran gramatikal dan sistematis, serta metode konstruksi hukum berupa konstuksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum (*rechtsverfijning*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Akibat Hukum Peralihan Hak Jual Beli Tanah Terhadap Pemalsuan Dokumen yang Dilakukan oleh PPAT

Pemindahan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli pada dasarnya merupakan bagian dari sistem hukum pertanahan nasional yang berlandaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kepastian hukum atas peralihan hak ini diwujudkan melalui akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰

Sebagai pejabat umum, PPAT memegang peran sentral karena akta yang dibuatnya menjadi dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah. Akta tersebut bukan hanya menjadi bukti peralihan hak, tetapi juga mengikat para pihak secara hukum. Oleh sebab itu, keaslian

⁵ *Ibid*

⁶ Badriyah, Siti Malikhatun. *Sistem penemuan hukum dalam masyarakat prismatic*. Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 162

⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54

⁸ Jayantiari, I. Gusti Agung Mas Rwa, and Laksana, *Hukum Progesif Dalam Studi Sosiologi Hukum*. Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2024, hlm. 29

⁹ Triantono, *Perlindungan Tahanan dari Penyiksaan dan Ill Treatment di Indonesia*. Penerbit Pustaka Rumah C1nta, Magelang, 2023, hlm. 108

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 529.

dokumen dalam akta menjadi sangat penting.¹¹

Menurut teori kepastian hukum, hukum harus memberikan jaminan yang pasti terhadap hak-hak masyarakat. Van Apeldoorn menyebutkan bahwa kepastian hukum adalah kondisi di mana hukum dapat ditegakkan tanpa diskriminasi dan dapat diprediksi hasilnya.¹²

Namun, dalam praktiknya ditemukan adanya tindakan PPAT yang melakukan pemalsuan dokumen. Pemalsuan ini dapat berupa manipulasi identitas para pihak, tanda tangan palsu, atau keterangan palsu dalam akta. Tindakan semacam ini menimbulkan akibat hukum serius terhadap keabsahan jual beli tanah.¹³

Dari perspektif hukum perdata, perjanjian yang dilandasi dokumen palsu tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdata. Akibatnya, perjanjian tersebut batal demi hukum sehingga akta jual beli tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak.¹⁴

Kasus pertama yang tercatat dalam dokumen adalah Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. yang menyatakan bahwa PPAT terbukti memalsukan dokumen jual beli tanah. Hakim menilai bahwa akta yang lahir dari pemalsuan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan karenanya tidak sah.¹⁵

Selain aspek perdata, akibat hukum juga menjalar ke bidang administrasi. Badan Pertanahan Nasional (BPN) berwenang untuk membatalkan sertifikat tanah yang terbit dari akta palsu. Hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.¹⁶

Dalam Putusan Nomor 60 PDT/2018/PT BTN., pengadilan tingkat banding menegaskan bahwa sertifikat tanah yang terbit berdasarkan dokumen palsu wajib dibatalkan. Pertimbangan hakim menekankan bahwa tidak boleh ada hak atas tanah yang timbul dari perbuatan melawan hukum.¹⁷

Sementara itu, pada aspek pidana, Pasal 263 dan 264 KUHP mengatur tentang tindak pidana pemalsuan surat dan akta autentik. Tindakan PPAT yang terbukti memalsukan dokumen masuk ke dalam kategori pemalsuan yang dapat dijatuhi pidana penjara.¹⁸

Contoh lain dapat dilihat dalam Putusan Nomor 73/PID/2023/PT BDG., di mana hakim menjatuhkan pidana kepada PPAT karena terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan pemalsuan dokumen dalam akta jual beli. Putusan ini menegaskan adanya pertanggungjawaban pidana bagi PPAT.¹⁹

Dari teori akibat hukum, setiap tindakan hukum melahirkan konsekuensi yuridis. Dalam konteks pemalsuan dokumen oleh PPAT, akibat hukum yang lahir tidak lagi menguntungkan para pihak, tetapi justru merugikan karena menimbulkan sengketa dan pembatalan hak.²⁰

¹¹ Erwin Kallo, *Tanggung Jawab Notaris dan PPAT dalam Praktik Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2017, hlm. 76.

¹² L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 12.

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 56.

¹⁴ Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Staatsblad 1847 No. 23.

¹⁵ Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.

¹⁶ Republik Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960*.

¹⁷ Putusan Nomor 60 PDT/2018/PT BTN.

¹⁸ Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*.

¹⁹ Putusan Nomor 73/PID/2023/PT BDG.

²⁰ R. Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 88.

Korban pemalsuan dokumen berhak menuntut ganti rugi melalui gugatan perdata. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata mengenai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi korban dapat dilakukan melalui kompensasi finansial.²¹

Dari sisi administrasi negara, perlindungan hukum juga diwujudkan melalui kewenangan BPN untuk membatalkan sertifikat palsu. Langkah ini bertujuan untuk mengembalikan hak pada pemilik yang sah serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan.²²

Tindakan PPAT yang memalsukan dokumen juga melanggar kewajiban jabatan sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT. Regulasi ini menegaskan bahwa PPAT harus bekerja secara jujur, mandiri, dan bertanggung jawab.²³

Selain itu, UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris juga berlaku secara mutatis mutandis terhadap PPAT, yang mengatur prinsip integritas, akuntabilitas, dan perlindungan kepentingan para pihak. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut membuka ruang bagi sanksi administratif, perdata, maupun pidana.²⁴

Dari perspektif doktrin hukum, Soeroso menekankan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan tanpa memenuhi syarat formal dan materiil yang sah tidak melahirkan akibat hukum yang sah. Akta jual beli yang dipalsukan termasuk kategori perbuatan hukum yang cacat.²⁵

Satjipto Rahardjo menambahkan bahwa hukum seharusnya menjadi sarana perlindungan masyarakat. Oleh karena itu, ketika pejabat publik seperti PPAT menyalahgunakan kewenangan, hukum wajib hadir untuk mengembalikan rasa keadilan bagi masyarakat.²⁶

Akibat hukum yang kompleks ini menuntut adanya pengawasan ketat terhadap PPAT. Pengawasan preventif dapat dilakukan dengan memperketat verifikasi dokumen serta mewajibkan kehadiran para pihak dalam pembuatan akta.²⁷

Sehingga pemalsuan dokumen oleh PPAT menimbulkan akibat hukum multidimensi: perdata berupa batalnya perjanjian, administrasi berupa pembatalan sertifikat, dan pidana berupa hukuman penjara. Perlindungan hukum bagi korban harus dilaksanakan melalui ketiga jalur tersebut.²⁸

Dengan demikian, analisis terhadap kasus pemalsuan dokumen oleh PPAT menunjukkan pentingnya penegakan hukum yang konsisten, pengawasan yang efektif, serta penerapan sanksi yang tegas untuk menjaga kepastian hukum dalam peralihan hak atas

²¹ Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Staatsblad 1847 No. 23.

²² Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 143.

²³ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

²⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

²⁵ R. Soeroso, Perbandingan Hukum Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 88.

²⁶ Satjipto Rahardjo, Hukum dan Perubahan Sosial, Genta Publishing, Yogyakarta, 2007, hlm. 87.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 124.

²⁸ Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 134.

tanah.²⁹

Analisa Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Pemalsuan Dokumen oleh PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam peralihan hak atas tanah merupakan aspek mendasar dalam sistem hukum agraria nasional. UUPA menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib dicatatkan melalui mekanisme yang sah untuk menjamin kepastian hukum.³⁰

PPAT sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan keaslian dokumen jual beli tanah. Namun, jika PPAT justru melakukan pemalsuan dokumen, maka kepastian hukum yang seharusnya dijaga berubah menjadi sumber sengketa.³¹

Dalam perspektif teori perlindungan hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, hukum harus hadir untuk melindungi hak-hak individu dari tindakan sewenang-wenang, termasuk yang dilakukan oleh pejabat publik.³²

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi preventif dan represif. Preventif dilakukan dengan aturan ketat mengenai prosedur pembuatan akta PPAT, sementara represif dilakukan melalui mekanisme peradilan untuk membatalkan akta palsu dan menghukum pelaku.³³

Kasus nyata terkait pemalsuan dokumen oleh PPAT terlihat dalam Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. Dalam perkara tersebut, hakim menilai akta jual beli tanah yang dipalsukan oleh PPAT tidak memiliki kekuatan hukum dan harus dibatalkan demi kepastian hukum.³⁴

Asas kepastian hukum sebagaimana diajarkan oleh Van Apeldoorn menekankan bahwa hukum harus dapat diprediksi hasilnya. Pemalsuan dokumen oleh PPAT justru mengacaukan prediktabilitas hukum dan merugikan para pihak yang beritikad baik.³⁵

Selain aspek pidana, perlindungan hukum juga terlihat dalam gugatan perdata. Misalnya dalam Putusan Nomor 60 PDT/2018/PT BTN., hakim menyatakan bahwa sertifikat tanah yang terbit dari dokumen palsu tidak memiliki kekuatan hukum dan wajib dibatalkan.³⁶

KUHPerdata Pasal 1320 menegaskan bahwa syarat sah perjanjian meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pemalsuan dokumen berarti syarat sah perjanjian tidak terpenuhi, sehingga akta batal demi hukum.³⁷

Sementara dari aspek pidana, KUHP Pasal 263 dan 264 memberikan sanksi bagi siapa pun yang memalsukan dokumen atau akta autentik. PPAT yang terbukti bersalah dapat dikenakan pidana penjara, sebagaimana dikukuhkan dalam ****Putusan Nomor**

²⁹ Bagir Manan, Menegakkan Hukum Suatu Pencarian, FH UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 46.

³⁰ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 529.

³¹ Erwin Kallo, Tanggung Jawab Notaris dan PPAT dalam Praktik Peralihan Hak Atas Tanah, Prenada Media, Jakarta, 2017, hlm. 76.

³² Satjipto Rahardjo, Hukum dan Perubahan Sosial, Genta Publishing, Yogyakarta, 2007, hlm. 87.

³³ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 56.

³⁴ Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.

³⁵ L.J. Van Apeldoorn, Pengantar Ilmu Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 12.

³⁶ Putusan Nomor 60 PDT/2018/PT BTN.

³⁷ Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Staatsblad 1847 No. 23.

73/PID/2023/PT BDG.³⁸

Teori perbuatan melawan hukum juga menjadi dasar perlindungan bagi korban pemalsuan. Pasal 1365 KUHPerdara memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan oleh pemalsuan dokumen.³⁹

Dalam doktrin hukum, Soeroso menyebutkan bahwa perbuatan hukum yang cacat formil maupun materiil tidak akan melahirkan akibat hukum yang sah. Hal ini berlaku bagi akta jual beli tanah yang dipalsukan PPAT.⁴⁰

BNP memiliki kewenangan administratif untuk membatalkan sertifikat tanah yang terbit dari dokumen palsu. Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum administratif yang sangat penting bagi korban.⁴¹

PP No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT secara tegas mewajibkan PPAT bekerja secara jujur, mandiri, dan bertanggung jawab. Pemalsuan dokumen adalah bentuk pelanggaran serius terhadap kewajiban jabatan ini.⁴²

Selain itu, UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris juga berlaku bagi PPAT. Undang-undang ini menekankan prinsip integritas dan akuntabilitas yang harus dijunjung oleh setiap pejabat umum.⁴³

Dalam konteks teori kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo, hukum harus menciptakan keadaan yang aman dan pasti bagi masyarakat. Pemalsuan dokumen oleh PPAT justru menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan para pihak.⁴⁴

Perlindungan hukum bagi korban juga dapat dilakukan melalui upaya restitusi dan kompensasi. Hakim dalam beberapa putusan telah memberikan putusan ganti rugi bagi korban untuk memulihkan kerugian ekonomi akibat pemalsuan dokumen.⁴⁵

Satjipto Rahardjo menekankan bahwa hukum harus bersifat progresif, yakni mampu menjawab kebutuhan masyarakat. Perlindungan hukum bagi korban pemalsuan dokumen adalah bentuk konkret dari hukum progresif.⁴⁶

Dari sudut pandang praktis, perlindungan hukum juga menuntut pengawasan yang lebih ketat terhadap PPAT. Pengawasan ini dapat dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN melalui mekanisme evaluasi berkala terhadap kinerja PPAT.⁴⁷

Sehingga perlindungan hukum bagi para pihak dalam kasus pemalsuan dokumen oleh PPAT meliputi jalur perdata, pidana, dan administrasi. Ketiga jalur ini saling melengkapi untuk memastikan keadilan bagi korban.⁴⁸

³⁸ Putusan Nomor 73/PID/2023/PT BDG.

³⁹ Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), Staatsblad 1847 No. 23.

⁴⁰ R. Soeroso, Perbandingan Hukum Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 88.

⁴¹ Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 143.

⁴² Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

⁴³ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 124.

⁴⁵ Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 134.

⁴⁶ Satjipto Rahardjo, Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 101.

⁴⁷ Bagir Manan, Menegakkan Hukum Suatu Pencarian, FH UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 46.

⁴⁸ J. Satrio, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 67.

Dengan demikian, analisa terhadap dokumen menunjukkan bahwa pemalsuan dokumen oleh PPAT menuntut penegakan hukum yang konsisten, penerapan sanksi tegas, dan penguatan mekanisme pengawasan sebagai upaya menjaga kepercayaan masyarakat pada sistem pertanahan.⁴⁹

KESIMPULAN

1. Akibat hukum peralihan hak jual beli tanah terhadap pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh PPAT menimbulkan konsekuensi serius di berbagai ranah hukum. Secara perdata dan administrasi pertanahan, akta jual beli yang dibuat berdasarkan pemalsuan dokumen, baik berupa data palsu atau tanpa kehadiran pihak yang berhak, dianggap batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum perdata bahwa suatu perbuatan hukum yang didasarkan pada sebab yang terlarang atau cacat tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akibatnya, sertifikat hak atas tanah yang telah dibalik nama berdasarkan akta palsu tersebut dapat dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang mengembalikan kepemilikan tanah kepada pemilik sahnya. Kondisi ini secara signifikan merugikan pembeli, meskipun ia beritikad baik, karena proses hukum untuk memulihkan haknya sering kali panjang dan rumit. Selain konsekuensi perdata, PPAT yang terbukti melakukan pemalsuan dokumen akan menghadapi pertanggungjawaban pidana dan profesional yang berat. Perbuatan pemalsuan ini dikategorikan sebagai tindak pidana pemalsuan surat otentik, yang diatur dalam Pasal 263, 264, dan 266 KUHP, dengan ancaman hukuman penjara. Kasus-kasus yang melibatkan kolaborasi antara beberapa PPAT, seperti dalam kasus Nirina Zubir, menunjukkan bahwa pemalsuan ini bukan hanya kelalaian, melainkan tindakan yang disengaja dan terorganisir. Dari sisi profesional, PPAT yang melanggar kode etik dan terbukti melakukan pemalsuan dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian sementara atau bahkan pemberhentian tetap dari jabatannya. Dengan demikian, pemalsuan dokumen oleh PPAT tidak hanya merusak kepastian hukum atas tanah, tetapi juga menghancurkan integritas profesi dan menyebabkan kerugian finansial maupun non-finansial yang signifikan bagi para pihak yang dirugikan.
2. Perlindungan hukum bagi para pihak terhadap pemalsuan dokumen oleh PPAT dalam peralihan hak atas tanah dapat dianalisis dari tiga aspek utama yakni perdata, pidana, dan administratif. Dalam ranah hukum perdata, perlindungan hukum diwujudkan melalui dua instrumen utama: pembatalan akta dan gugatan ganti rugi. Akta yang dibuat berdasarkan dokumen palsu dianggap cacat hukum dan dapat dibatalkan melalui gugatan di pengadilan. Pembatalan ini bertujuan untuk mengembalikan posisi para pihak ke kondisi semula (*status quo ante*), sehingga hak atas tanah dapat dipulihkan. Selain itu, korban juga berhak mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) terhadap PPAT yang bersalah. Tuntutan ini mencakup ganti rugi materiil (misalnya, nilai tanah yang hilang, biaya administrasi, dan pajak) maupun immateriil (penderitaan batin), yang bertujuan untuk memulihkan kerugian yang diderita. Dari aspek hukum pidana, perlindungan hukum diberikan dengan menjatuhkan sanksi kepada PPAT yang melakukan pemalsuan. Korban dapat

⁴⁹ Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 150.

melaporkan PPAT yang terbukti memalsukan dokumen ke kepolisian, berdasarkan pasal-pasal dalam KUHP, seperti Pasal 263 (pemalsuan surat), Pasal 264 (pemalsuan akta otentik), atau Pasal 266 (memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik). Proses hukum pidana ini berfungsi sebagai perlindungan langsung bagi korban dan sekaligus sebagai tindakan preventif untuk mencegah pejabat lain melakukan perbuatan serupa. Sementara itu, dari aspek hukum administrasi dan profesi, pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris dan Kementerian ATR/BPN. Lembaga-lembaga ini berwenang menjatuhkan sanksi administratif, mulai dari teguran hingga pencabutan jabatan, sebagai bentuk perlindungan bagi masyarakat. Sanksi ini tidak hanya menghukum, tetapi juga menjaga integritas profesi dan kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi korban pemalsuan dokumen oleh PPAT bersifat multidimensi, mencakup ranah perdata, pidana, dan administrasi, yang saling melengkapi untuk memastikan keadilan bagi para pihak.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Arsyad, Sitanala, and Ernani Rustiadi, eds. *Penyelamatan tanah, air, dan lingkungan*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Yogyakarta, 2008.
- [2] Badriyah, Siti Malikhatun. *Sistem penemuan hukum dalam masyarakat prismatic*. Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- [3] Bagir Manan, *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*, FH UII Press, Yogyakarta, 2005.
- [4] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- [5] Damanik, Gabriel Yericho, Mia Hadiati, and Erland Jovian. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dari Aparat Yang Tidak Bertanggung Jawab." *Jurnal Kewarganegaraan* Vol. 7 No. 1, 2023.
- [6] Erwin Kallo, *Tanggung Jawab Notaris dan PPAT dalam Praktik Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2017.
- [7] J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- [8] Jayantiari, I. Gusti Agung Mas Rwa, and Laksana, *Hukum Progresif Dalam Studi Sosiologi Hukum*. Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2024.
- [9] L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- [10] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.
- [11] Nurahmani, Aditya, and Putrida Sihombing. "Kajian Kebijakan Pembatasan Pengalihan Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara." *Majalah Hukum Nasional* Vol. 52 No. 1, 2022.
- [12] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- [13] R. Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- [14] Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Perubahan Sosial*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2007.
- [15] Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- [16] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

- [17] Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermedia, Jakarta, 2008.
- [18] Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- [19] Triantono, Perlindungan Tahanan dari Penyiksaan dan Ill Treatment di Indonesia. Penerbit Pustaka Rumah C1nta, Magelang, 2023.
- [20] Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

Perundangan

- [21] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- [22] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- [23] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- [24] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- [25] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- [26] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Yurisprudensi

- [27] Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.
- [28] Putusan Nomor 60 PDT/2018/PT BTN.
- [29] Putusan Nomor 73/PID/2023/PT BDG.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN