



Pertanggungjawaban Pidana PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Dokumen Palsu

Nuridin Effendi¹, Ayu Trisna Dewi², Dody Safnul³

Mahasiwa Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa¹

Dosen Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa²

Dosen Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa³

Jl. KL. Yos Sudarso No. 224, Glugur Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan-Sumatera Utara

Email : tanjungindustriprima@gmail.com

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli memerlukan kepastian hukum agar hak dan kepentingan para pihak terlindungi. Dalam proses tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang menjadi salah satu dasar dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Persoalan muncul ketika AJB dibuat berdasarkan dokumen palsu yang digunakan sebagai dasar pembuktian mengenai identitas, status, atau kepemilikan tanah. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai kewajiban PPAT dalam memeriksa keabsahan dokumen, bentuk pertanggungjawaban pidana apabila PPAT membuat AJB berdasarkan dokumen palsu, serta penerapan hukum pidana terhadap perbuatan tersebut. Penelitian ini bertujuan menganalisis ketiga persoalan tersebut dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, dan jurnal ilmiah, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki kewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memeriksa kelengkapan dan kesesuaian dokumen sebelum membuat AJB. Penggunaan dokumen palsu tidak secara otomatis menimbulkan pertanggungjawaban pidana bagi PPAT, karena harus dibuktikan adanya kesalahan dan keterlibatan dalam tindak pidana. Pertanggungjawaban pidana dapat diterapkan apabila PPAT terbukti mengetahui, turut serta, atau dengan sengaja menggunakan dokumen palsu dalam pembuatan AJB.

Kata kunci: PPAT; Akta Jual Beli; Dokumen Palsu; Pertanggungjawaban Pidana; Peralihan Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

The transfer of land rights through sale and purchase requires legal certainty to ensure the protection of the rights and interests of the parties involved. In this process, Land Deed Officials (Pejabat Pembuat Akta Tanah or PPAT) have the authority to prepare Sale and Purchase Deeds (Akta Jual Beli or AJB), which serve as one of the legal bases for registering the transfer of land rights. Legal problems arise when an AJB is prepared on the basis of falsified documents used to establish the identity, status, or ownership of the land. This situation raises questions concerning the PPAT's obligation to examine the validity of documents, the form of criminal liability when a PPAT prepares an AJB based on falsified documents, and the application of criminal law to such conduct. This study aims to examine these three issues using a normative juridical method through statutory, conceptual, and case approaches. Legal materials were obtained through library research involving legislation, court decisions, books, and scholarly journals and were analyzed qualitatively. The results indicate that PPATs are required to exercise due diligence in examining the completeness and conformity of documents before preparing an AJB. The use of falsified documents does not automatically establish the criminal liability of a PPAT, as the existence of fault and involvement in the criminal offense must first be proven. Criminal liability may be imposed where the PPAT is proven to have known of, participated in, or intentionally used falsified documents in preparing the AJB.

Keywords: PPAT; Sale and Purchase Deed; Falsified Documents; Criminal Liability; Land Rights Transfer.



1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan masyarakat karena bernilai ekonomi sekaligus berkaitan dengan tempat tinggal, usaha, pembangunan, dan kepentingan sosial. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah harus memberikan kepastian mengenai subjek, objek, dan keabsahan perbuatan hukum para pihak. Dalam sistem pendaftaran tanah, Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan instrumen penting dalam pembuktian peralihan hak dan perubahan data pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang.¹

PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016, PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum yang menjadi dasar perubahan data pendaftaran tanah.² Menurut Urip Santoso, akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti perbuatan hukum sekaligus dasar pendaftaran perubahan data pertanahan.³ Oleh karena itu, pembuatan AJB bukan sekadar tindakan administratif, tetapi merupakan kewenangan yang menuntut kecermatan, profesionalitas, dan penerapan prinsip kehati-hatian.

Persoalan muncul ketika AJB dibuat berdasarkan dokumen yang ternyata palsu, seperti sertifikat, surat kuasa, identitas, surat keterangan hak atas tanah, tanda tangan, atau dokumen pendukung lainnya. Kondisi tersebut dapat merugikan pemilik tanah, menimbulkan perubahan data pertanahan secara tidak sah, serta melahirkan sengketa perdata, administratif, maupun pidana. Permasalahan menjadi lebih serius apabila PPAT tetap membuat AJB meskipun terdapat keadaan yang seharusnya menimbulkan keraguan terhadap keabsahan dokumen.

Namun, penggunaan dokumen palsu tidak secara otomatis menjadikan PPAT sebagai pelaku

¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016.

³ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2017).



tindak pidana. Harus dibedakan antara PPAT yang tidak mengetahui kepalsuan dokumen, PPAT yang lalai menjalankan kewajiban pemeriksaan, dan PPAT yang mengetahui atau secara sadar turut menggunakan maupun membuat dokumen palsu. Perbedaan tersebut penting karena pertanggungjawaban pidana mensyaratkan adanya perbuatan yang memenuhi unsur delik dan kesalahan yang dapat dibebankan kepada pelaku. Mahrus Ali menegaskan bahwa pertanggungjawaban pidana berkaitan dengan dapat atau tidaknya seseorang dicela atas tindak pidana yang dilakukannya.⁴

Perkembangan perkara dalam periode 2022–2025 menunjukkan bahwa persoalan tersebut nyata dalam praktik, meskipun belum tersedia statistik nasional resmi yang secara khusus mencatat jumlah AJB berbasis dokumen palsu dan jumlah PPAT yang dipidana setiap tahun. Karena itu, perkembangan empiris lebih tepat ditunjukkan melalui putusan pengadilan dan penelitian hukum yang terdokumentasi. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. merupakan salah satu perkara penting karena PPAT Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H. dinyatakan bersalah terkait pemalsuan surat autentik dan dijatuhi pidana penjara masing-masing 2 tahun 8 bulan serta denda Rp1 miliar.⁵ Putusan ini menunjukkan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila keterlibatan aktif dalam pemalsuan atau penggunaan dokumen palsu terbukti.

Sebaliknya, Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 309/Pid.B/2017/PN.Cms. menunjukkan bahwa PPAT tidak otomatis bertanggung jawab atas pemalsuan yang dilakukan pegawainya. Kajian terhadap perkara tersebut menunjukkan tidak adanya dasar untuk membebaskan pertanggungjawaban pidana kepada PPAT apabila tidak terbukti adanya pengetahuan, kesengajaan, kelalaian, atau kontribusi terhadap pemalsuan.⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 68 K/Pid/2021 mengenai pemalsuan tanda tangan penghadap dalam AJB juga memperlihatkan pentingnya kehadiran dan persetujuan pihak dalam pembuatan akta.⁷ Sementara itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 71 K/PID/2016 mengenai pemalsuan validasi Surat Setoran

⁴ Marna Ina, "Akibat Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Yang Dilakukan PPAT (Studi Kasus Nomor: 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt)," *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol. 7, No. 1, 2025

⁵ Zainab Fahira Nurfitri Ba'abud, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli oleh Pegawainya dan Akibat Hukum*, Tesis Universitas Islam Indonesia, 2025.

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 309/Pid.B/2017/PN.Cms.

⁷ Putusan Mahkamah Agung Nomor 68 K/Pid/2021



Pajak menunjukkan pentingnya kehati-hatian PPAT dalam memeriksa dokumen yang menjadi persyaratan pembuatan AJB.⁸

Perkembangan penelitian tahun 2023–2025 semakin memperlihatkan bahwa pemalsuan data dalam pembuatan AJB dapat menimbulkan pembatalan akta, sengketa perdata, dan pertanggungjawaban pidana. Penelitian tahun 2023 mengenai perlindungan hukum PPAT terhadap pemalsuan data oleh penghadap menekankan perlunya membedakan keterangan palsu yang berasal dari para pihak dengan tindakan PPAT yang secara sadar memasukkan atau menggunakan keterangan tersebut.⁹ Penelitian tahun 2024 mengenai pembatalan jual beli tanah akibat pemalsuan data di hadapan PPAT menunjukkan konsekuensi hukum terhadap keabsahan AJB.¹⁰ Penelitian tahun 2025 juga menyoroti perlindungan hukum PPAT dalam perkara pemalsuan surat ketika kepalsuan berasal dari pihak yang menghadap.¹¹

Persoalan tersebut semakin relevan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Pasal 391 mengatur pemalsuan surat, sedangkan Pasal 392 secara khusus mencakup pemalsuan akta autentik dan surat keterangan mengenai hak atas tanah. Pasal 394 juga mengatur perbuatan memasukkan atau meminta dimasukkannya keterangan palsu ke dalam akta autentik dalam keadaan tertentu.¹² Ketentuan tersebut menjadi dasar penting untuk menilai pertanggungjawaban PPAT apabila terbukti secara sadar turut membuat, menggunakan, atau memasukkan keterangan palsu dalam AJB.

Dalam perspektif hukum pertanahan, Boedi Harsono menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk memberikan kepastian hukum mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah.¹³ Oleh sebab itu, pemalsuan dokumen yang menjadi dasar AJB tidak hanya merugikan pihak

⁸ Aisyah Rukmi Widowati, Ismala Dewi dan Enny Koeswarni, "Implikasi Pemalsuan Validasi Surat Setoran Pajak dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah," *PALAR (Pakuan Law Review)*.

⁹ Aziz, "Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Tindakan Pemalsuan Data pada Akta Jual Beli oleh Penghadap," *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023, hlm. 306–315.

¹⁰ James Piere Ricard Yoseph, Endang Mustikowati, Ridwan Labatjo, Asis Harianto dan Abdul Ukas Marzuki, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Yustisiabel*, Vol. 8, No. 2, 2024.

¹¹ Darman dan M. Sudirman, "Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Putusan Splitsing dalam Perkara Pemalsuan Surat," *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 7, 2025.

¹² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 391, Pasal 392 dan Pasal 394.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).



tertentu, tetapi juga dapat mengganggu keandalan administrasi pertanahan. Dengan demikian, terdapat tiga posisi hukum yang perlu dibedakan, yaitu PPAT sebagai pihak yang tertipu oleh dokumen palsu, PPAT yang melakukan kelalaian profesional, dan PPAT yang secara sadar terlibat dalam pemalsuan atau penggunaan dokumen palsu. Ketiganya tidak dapat dikenakan konstruksi pertanggungjawaban yang sama.

Berdasarkan permasalahan diatas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah; Bagaimana pengaturan hukum mengenai kewajiban dan tanggung jawab PPAT dalam pemeriksaan keabsahan dokumen sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli Tanah? Bagaimana pertanggungjawaban pidana PPAT yang membuat Akta Jual Beli Tanah berdasarkan dokumen palsu?; Bagaimana penerapan hukum pidana terhadap PPAT yang membuat Akta Jual Beli Tanah berdasarkan dokumen palsu?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif¹⁴ dengan menempatkan norma hukum sebagai objek utama kajian melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis pengaturan mengenai PPAT, pendaftaran tanah, AJB, dan tindak pidana pemalsuan surat; pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji prinsip kehati-hatian, kewajiban profesional, kesalahan, dan pertanggungjawaban pidana PPAT; sedangkan pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis penerapan hukum terhadap perkara AJB yang dibuat berdasarkan dokumen palsu. Bahan hukum primer¹⁵ meliputi UUD NRI Tahun 1945, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT, serta UU No. 1 Tahun 2023 tentang KUHP; sedangkan bahan hukum sekunder terdiri atas buku, jurnal ilmiah, putusan pengadilan, hasil penelitian, dan pendapat ahli yang relevan. Seluruh bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 133–177

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 13–14.



preskriptif untuk menguraikan ketentuan hukum sekaligus merumuskan batas antara kesalahan administratif, kelalaian profesional, dan pertanggungjawaban pidana PPAT dalam pembuatan AJB berdasarkan dokumen palsu.

3. PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Mengenai Kewajiban dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pemeriksaan Keabsahan Dokumen sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

PPAT mempunyai fungsi penting karena akta yang dihasilkannya digunakan sebagai dasar dalam proses pendaftaran dan perubahan data hak atas tanah. Kedudukan tersebut bersumber dari PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menempatkan PPAT sebagai pejabat umum yang melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu. Jual beli termasuk perbuatan hukum yang berada dalam lingkup kewenangan tersebut.¹⁶ Dengan demikian, kewenangan PPAT dalam membuat AJB merupakan kewenangan yang mempunyai konsekuensi hukum terhadap data dan status suatu bidang tanah, sehingga pelaksanaannya harus berada dalam batas kewenangan serta prosedur yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Kedudukan AJB dalam proses peralihan hak semakin jelas apabila dikaitkan dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan tersebut pada prinsipnya mensyaratkan akta PPAT sebagai alat pembuktian untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena jual beli.¹⁷ Oleh sebab itu, AJB mempunyai fungsi lebih luas daripada sekadar bukti kesepakatan penjual dan pembeli. Akta tersebut menjadi bagian dari mekanisme administrasi pertanahan yang selanjutnya digunakan untuk memperbarui data mengenai pemegang hak. Urip Santoso menjelaskan bahwa akta PPAT mempunyai fungsi pembuktian terhadap perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dan menjadi salah satu dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah. Konsekuensinya, kesalahan pada tahap pembuatan AJB dapat berpengaruh terhadap keabsahan proses administrasi pertanahan.

Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT tidak dapat hanya bertindak sebagai penerima dokumen yang diserahkan oleh para pihak. Peraturan perundang-undangan memberikan sejumlah persyaratan yang harus diperhatikan sebelum suatu akta dibuat. Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997,

¹⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 dan Pasal 3.

¹⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1)



misalnya, mengatur mengenai kehadiran para pihak dan saksi dalam pembuatan akta. Sementara itu, Pasal 39 memberikan kewenangan sekaligus kewajiban kepada PPAT untuk menolak pembuatan akta dalam keadaan tertentu, antara lain ketika sertifikat asli tidak diserahkan, terdapat ketidaksesuaian antara sertifikat dengan data pada Kantor Pertanahan, pihak yang melakukan perbuatan hukum tidak memenuhi syarat, atau terdapat sengketa mengenai data fisik maupun data yuridis tanah.¹⁸ Pengaturan tersebut memperlihatkan bahwa PPAT mempunyai tanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan sebelum menuangkan suatu transaksi ke dalam AJB.

Kewajiban tersebut berkaitan erat dengan asas kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan. Asas kehati-hatian menghendaki agar PPAT tidak mengambil tindakan hanya berdasarkan kepercayaan terhadap keterangan para pihak, tetapi terlebih dahulu memastikan bahwa dokumen dan persyaratan yang menjadi dasar pembuatan akta telah memenuhi ketentuan hukum. Dalam penelitian mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017, Nanda Reza Valdino menunjukkan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan AJB, khususnya ketika terdapat persoalan mengenai penggunaan dokumen yang tidak benar.¹⁹ Asas tersebut juga berkaitan dengan asas kecermatan dan profesionalitas, sebab PPAT menjalankan fungsi publik yang menuntut standar kerja lebih tinggi dibandingkan hubungan hukum privat biasa.

Meskipun demikian, kewajiban pemeriksaan tersebut tidak dapat dimaknai sebagai kewajiban PPAT untuk menjamin secara mutlak kebenaran setiap informasi yang disampaikan oleh penghadap. Pemeriksaan PPAT pada dasarnya dilakukan berdasarkan dokumen, identitas, keterangan para pihak, serta data pertanahan yang dapat diakses dalam lingkup kewenangannya. Apabila suatu dokumen dibuat sedemikian rupa sehingga secara objektif tidak dapat diketahui kepalsuannya melalui pemeriksaan yang wajar, keberadaan dokumen palsu tersebut tidak serta-merta membuktikan adanya kesalahan PPAT. Hal ini penting karena keterangan mengenai keadaan materiil tertentu pada dasarnya berasal dari para pihak yang menghadap dan memberikan dokumen kepada PPAT.

Persoalan hukum menjadi berbeda apabila terdapat keadaan yang secara nyata menunjukkan

¹⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 38 dan Pasal 39.

¹⁹ Nanda Reza Valdino, "Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Menggunakan Dokumen Palsu Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/PDT/2017, *jurnal Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 3, 2021.



adanya ketidaksesuaian, tetapi PPAT tetap melanjutkan pembuatan AJB tanpa melakukan pemeriksaan yang diperlukan. Dalam kondisi demikian, tindakan PPAT dapat dinilai bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan kewajiban jabatan. Penelitian mengenai tanggung jawab PPAT terhadap AJB yang menggunakan data palsu menunjukkan bahwa harus dibedakan antara pemalsuan yang dilakukan oleh penghadap dengan keterlibatan PPAT dalam proses pemalsuan tersebut.²⁰ Perbedaan ini penting untuk menentukan apakah konsekuensi yang muncul hanya berada pada ranah administratif atau pidana, atau telah memenuhi dasar pertanggungjawaban pidana.

Dari perspektif teori kewenangan, kewenangan PPAT harus dilaksanakan sesuai dengan sumber dan batas yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. PPAT tidak dapat menggunakan kewenangannya di luar prosedur yang telah ditentukan, demikian pula tidak dapat mengabaikan persyaratan yang secara eksplisit menjadi dasar pembuatan akta. Sementara itu, melalui teori tanggung jawab hukum, setiap pelaksanaan kewenangan yang menimbulkan pelanggaran terhadap kewajiban dapat melahirkan konsekuensi hukum sesuai dengan sifat dan tingkat pelanggarannya. Dengan demikian, tidak semua kesalahan PPAT mempunyai konsekuensi pidana; bentuk pertanggungjawaban harus ditentukan berdasarkan jenis kewajiban yang dilanggar dan adanya unsur kesalahan.

Putusan pengadilan memberikan gambaran mengenai penerapan prinsip tersebut. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017, yang menjadi objek kajian dalam penelitian Nanda Reza Valdino, memperlihatkan persoalan hukum yang timbul ketika AJB dibuat dengan menggunakan dokumen yang bermasalah.²¹ Perkara tersebut menunjukkan bahwa tindakan PPAT dalam memeriksa dokumen merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari penilaian terhadap akibat hukum akta. Di sisi lain, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. memperlihatkan kondisi yang lebih serius karena PPAT dinyatakan terlibat dalam perkara pemalsuan surat autentik. Kajian terhadap putusan tersebut menunjukkan bahwa apabila keterlibatan PPAT dalam penggunaan dokumen palsu terbukti, kedudukan PPAT sebagai pejabat

²⁰ Abdul, *anggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuatnya dalam Hal Terdapat Data yang Dipalsukan oleh Para Pihak*, Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang

²¹ Nanda Reza Valdino, "Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Menggunakan Dokumen Palsu Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/PDT/2017," *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 3, 2021



umum tidak menghapus kemungkinan pertanggungjawaban pidana.²²

Hal yang berbeda terlihat dalam perkara pemalsuan yang dilakukan oleh pegawai PPAT tanpa keterlibatan pejabat yang bersangkutan. Dalam konteks tersebut, pertanggungjawaban tidak dapat dibebankan semata-mata karena tindak pidana terjadi dalam lingkungan kantor PPAT. Harus terlebih dahulu dibuktikan adanya hubungan antara perbuatan pegawai dengan pengetahuan, perintah, persetujuan, kelalaian, atau kontribusi PPAT. Pendekatan tersebut sesuai dengan asas kesalahan dalam hukum pidana, yang menghendaki adanya dasar yang dapat dipertanggungjawabkan secara personal sebelum seseorang dijatuhi pidana.

Aspek kepastian hukum juga menjadi pertimbangan penting. Boedi Harsono menjelaskan bahwa pendaftaran tanah diarahkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah.²³ Apabila dokumen palsu digunakan sebagai dasar pembuatan AJB kemudian menjadi dasar perubahan data pertanahan, maka persoalannya tidak hanya menyangkut hubungan antara penjual dan pembeli, tetapi juga dapat memengaruhi keandalan administrasi pertanahan. Oleh karena itu, pemeriksaan dokumen oleh PPAT mempunyai fungsi preventif untuk mencegah masuknya data yang tidak benar ke dalam sistem pendaftaran tanah.

Pengaturan mengenai pelaksanaan jabatan PPAT juga memberikan konsekuensi terhadap pelanggaran kewajiban. PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatur berbagai kewajiban dan larangan bagi PPAT serta konsekuensi terhadap pelanggaran jabatan. Selain itu, tata cara pembuatan akta mengharuskan adanya pembacaan atau penjelasan mengenai isi akta kepada para pihak dan kehadiran saksi sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan.²⁴ Hal tersebut memperlihatkan bahwa tanggung jawab PPAT mencakup keseluruhan proses pembuatan akta, mulai dari pemeriksaan persyaratan, pelaksanaan perbuatan hukum, sampai dengan penandatanganan dan penyimpanan akta.

Dalam konteks tindak pidana, pembahasan mengenai dokumen palsu juga perlu disesuaikan dengan UU Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP. Pasal 391 mengatur mengenai pemalsuan surat,

²² Nely Lailatul Mahmudah dan Yulies Tiena Masriani, "Analisis Yuridis Tanggung Jawab PPAT Atas Penggunaan Dokumen Palsu Dalam Transaksi Jual Beli," *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 5, No. 1, 2026.

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).

²⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, khususnya ketentuan mengenai kewajiban dan tata cara pembuatan akta.



sedangkan Pasal 392 secara khusus mengatur pemalsuan terhadap jenis surat tertentu, termasuk akta autentik dan surat keterangan mengenai hak atas tanah.¹¹ Selain itu, Pasal 394 mengatur mengenai keterangan palsu yang dimasukkan ke dalam akta autentik dalam keadaan yang memenuhi unsur pasal tersebut.¹² Ketentuan ini mempunyai relevansi terhadap PPAT apabila berdasarkan fakta persidangan dapat dibuktikan bahwa PPAT tidak hanya membuat akta berdasarkan dokumen palsu milik pihak lain, tetapi mengetahui atau turut serta dalam penggunaan maupun pencantuman keterangan palsu tersebut.

Berdasarkan keseluruhan pengaturan tersebut, kewajiban PPAT dalam pemeriksaan dokumen dapat ditempatkan pada tiga lapisan. Pertama, PPAT harus memeriksa identitas, kewenangan bertindak, dokumen kepemilikan, status objek, dan persyaratan administratif maupun yuridis lainnya. Kedua, PPAT harus mencocokkan dokumen dengan data pertanahan dan menilai apakah terdapat keadaan yang secara objektif menimbulkan keraguan terhadap transaksi. Ketiga, apabila persyaratan hukum tidak terpenuhi atau terdapat keadaan sebagaimana dimaksud Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997, PPAT wajib menolak pembuatan AJB.

Dengan demikian, standar kewajiban PPAT tidak tepat apabila dipahami sebagai kewajiban untuk menjamin bahwa setiap dokumen yang diserahkan penghadap pasti benar secara materiil. Standar yang lebih tepat adalah kewajiban melakukan pemeriksaan secara profesional, cermat, dan patut sesuai kewenangannya serta mengambil tindakan penolakan apabila terdapat alasan hukum yang mengharuskannya. Dari standar tersebut dapat dibedakan tiga keadaan hukum, yaitu PPAT yang menjadi korban karena tidak mengetahui adanya pemalsuan, PPAT yang lalai memenuhi kewajiban pemeriksaan, dan PPAT yang secara sadar terlibat dalam penggunaan atau pembuatan dokumen palsu. Perbedaan tersebut menjadi dasar untuk menentukan apakah konsekuensi hukumnya berada dalam ranah administratif, perdata, atau telah memenuhi unsur pertanggungjawaban pidana.

B. Pertanggungjawaban Pidana PPAT yang Membuat Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Dokumen Palsu

Pertanggungjawaban pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang didasarkan pada dokumen palsu harus dibedakan dari tanggung jawab administratif dan perdata. Tanggung jawab administratif berkaitan dengan pelanggaran terhadap kewajiban dan



prosedur jabatan, sedangkan tanggung jawab perdata berkaitan dengan kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum atau pelanggaran kewajiban. Pertanggungjawaban pidana hanya dapat diterapkan apabila perbuatan PPAT memenuhi unsur tindak pidana dan terdapat kesalahan yang dapat dicelakan kepada pelaku. Prinsip ini merupakan konsekuensi dari asas *geen straf zonder schuld*, yaitu tidak ada pidana tanpa kesalahan.²⁵ Dengan demikian, fakta bahwa AJB ternyata dibuat berdasarkan dokumen palsu tidak secara otomatis menjadikan PPAT sebagai pelaku tindak pidana.

Menurut teori pertanggungjawaban pidana, seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat perbuatan pidana, kemampuan bertanggung jawab, kesalahan, serta tidak terdapat alasan pembeda atau alasan pemaaf.²⁶ Dalam konteks PPAT, konsep tersebut dapat dianalisis melalui unsur *actus reus* dan *mens rea*. *Actus reus* berupa tindakan konkret PPAT, seperti membuat, menggunakan, memasukkan, atau turut membantu penggunaan dokumen palsu dalam pembuatan AJB, sedangkan *mens rea* berkaitan dengan pengetahuan, kehendak, atau kesengajaan terhadap perbuatan tersebut. Oleh karena itu, tanda tangan PPAT pada AJB tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa PPAT mengetahui dokumen yang digunakan merupakan dokumen palsu. Harus dibuktikan adanya hubungan antara tindakan PPAT, pengetahuannya terhadap kepalsuan dokumen, dan tindak pidana yang terjadi.

Secara normatif, ketentuan mengenai pemalsuan surat terdapat dalam UU Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP. Pasal 391 mengatur pemalsuan surat secara umum, sedangkan Pasal 392 memberikan pengaturan khusus mengenai pemalsuan surat tertentu, termasuk akta autentik dan surat keterangan mengenai hak atas tanah. Ketentuan tersebut relevan terhadap PPAT karena AJB merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya. Pasal 392 juga mengatur penggunaan surat yang isinya tidak benar atau dipalsu seolah-olah benar apabila penggunaannya dapat menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti mengetahui bahwa dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan AJB palsu, tetapi tetap menggunakan dokumen tersebut atau secara sadar turut serta dalam proses pemalsuan.

²⁵ Mahrus Ali, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 155–160.

²⁶ Chairul Huda, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 19–23.



Pertanggungjawaban pidana menjadi semakin kuat apabila PPAT secara aktif mengetahui dan menghendaki penggunaan dokumen palsu. Misalnya, PPAT mengetahui bahwa surat kuasa yang digunakan dalam transaksi tidak pernah dibuat oleh pemilik tanah, tetapi tetap menjadikannya dasar pembuatan AJB. Demikian pula apabila PPAT bekerja sama dengan pihak lain untuk membuat, menyediakan, atau menggunakan dokumen palsu. Dalam keadaan demikian, perbuatan PPAT dapat dianalisis tidak hanya sebagai pelanggaran kewajiban jabatan, tetapi sebagai keterlibatan dalam tindak pidana sepanjang seluruh unsur delik terbukti. Sebaliknya, apabila dokumen palsu dibuat oleh penghadap dan PPAT tidak mengetahui kepalsuannya, fakta tersebut tidak cukup untuk membebaskan pertanggungjawaban pidana. Penilaian harus diarahkan pada apakah PPAT telah melakukan pemeriksaan sesuai kewajiban dan standar profesional yang berlaku.²⁷

Hal tersebut berkaitan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 39, yang mengatur keadaan tertentu yang mengharuskan PPAT menolak pembuatan akta, antara lain apabila sertifikat asli tidak diserahkan, terdapat ketidaksesuaian dengan data Kantor Pertanahan, syarat para pihak tidak terpenuhi, atau terdapat sengketa mengenai data fisik dan data yuridis tanah. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pemeriksaan secara cermat sebelum membuat AJB. Dalam hal terdapat ketidaksesuaian yang nyata tetapi PPAT tetap melanjutkan pembuatan akta, tindakan tersebut dapat menimbulkan konsekuensi administratif atau perdata dan, apabila memenuhi unsur delik tertentu disertai kesalahan, dapat pula dipertimbangkan dalam ranah pidana.

Oleh sebab itu, perlu dibedakan antara kelalaian profesional dan kesengajaan pidana. Kelalaian dalam pemeriksaan dokumen tidak otomatis merupakan tindak pidana apabila tidak terdapat ketentuan pidana yang dapat diterapkan terhadap perbuatan tersebut. Sebaliknya, apabila PPAT mengetahui adanya kepalsuan tetapi dengan sengaja tetap menggunakan dokumen tersebut, maka unsur kesalahan dapat terpenuhi. Dalam konteks ini, asas kehati-hatian dan profesionalitas menjadi parameter penting untuk menilai pelaksanaan tugas PPAT. PPAT harus melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak, dokumen kepemilikan, status tanah, dan kesesuaian data sebelum AJB dibuat. Prinsip kehati-hatian tersebut penting karena AJB menjadi instrumen dalam proses

²⁷ Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuatnya dalam Hal Terdapat Data yang Dipalsukan oleh Para Pihak," *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 2, 2020.



pendaftaran peralihan hak dan dapat memengaruhi kepastian hukum pemegang hak.

Dari perspektif teori kewenangan, PPAT hanya dapat menjalankan kewenangannya dalam batas yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Kewenangan membuat AJB sekaligus mengandung kewajiban untuk memenuhi prosedur dan persyaratan hukum. Sementara itu, teori tanggung jawab hukum menempatkan setiap pelanggaran terhadap kewajiban sebagai dasar untuk menentukan bentuk konsekuensi hukum sesuai tingkat kesalahan. Dengan demikian, tidak semua pelanggaran PPAT harus berakhir pada pidana. Pelanggaran administratif dapat dikenai sanksi administratif, kerugian akibat perbuatan melawan hukum dapat melahirkan tanggung jawab perdata, sedangkan pidana hanya diterapkan apabila terdapat perbuatan yang memenuhi unsur delik dan kesalahan pelaku.

Penerapan prinsip tersebut dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br. Perkara ini relevan karena berkaitan dengan PPAT dan pembuatan akta berdasarkan dokumen atau surat kuasa palsu. Dalam perkara tersebut, Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H. dinyatakan bersalah dan masing-masing dijatuhi pidana penjara selama 2 tahun 8 bulan serta denda Rp1.000.000.000.²⁸ Kajian dalam *Jurnal Gagasan Hukum* menunjukkan bahwa perkara tersebut berkaitan dengan tindak pidana pemalsuan sertifikat tanah dan keterlibatan PPAT dalam rangkaian perbuatan pidana.²⁹ Putusan ini memperlihatkan bahwa kedudukan PPAT sebagai pejabat umum tidak memberikan kekebalan terhadap hukum pidana apabila keterlibatan dan kesalahan PPAT dapat dibuktikan.

Sebagai pembanding, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017 berkaitan dengan persoalan jual beli tanah dan penggunaan dokumen yang bermasalah. Putusan tersebut dapat digunakan untuk melihat konsekuensi keperdataan dari penggunaan dokumen palsu dalam transaksi tanah, sekaligus menunjukkan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan AJB.³⁰ Meskipun perkara tersebut bukan putusan pidana terhadap PPAT, keberadaannya memperlihatkan bahwa persoalan dokumen palsu dalam transaksi pertanahan dapat melahirkan berbagai bentuk pertanggungjawaban hukum yang harus dibedakan berdasarkan perbuatan dan kesalahan masing-

²⁸ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br.

²⁹ Marna Ina, "Akibat Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah yang Dilakukan PPAT (Studi Kasus Nomor: 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Br)," *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol. 7, No. 1, 2025, hlm. 66–85.

³⁰ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3435 K/Pdt/2017



masing pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, pertanggungjawaban pidana PPAT harus memenuhi beberapa parameter, yaitu adanya perbuatan konkret, terpenuhinya unsur tindak pidana, adanya kesalahan, terdapat hubungan antara tindakan PPAT dengan tindak pidana, serta tidak adanya alasan pembenar atau alasan pemaaf. Dengan demikian, PPAT tidak dapat dipidana hanya karena AJB yang dibuatnya kemudian diketahui menggunakan dokumen palsu. Pertanggungjawaban pidana baru dapat dibebankan apabila terbukti bahwa PPAT mengetahui kepalsuan tersebut, tetap menggunakannya, memasukkan keterangan yang diketahuinya tidak benar ke dalam akta, atau turut serta dalam proses pemalsuan. Sebaliknya, apabila PPAT telah menjalankan pemeriksaan sesuai kewajiban jabatan dan tidak mengetahui adanya pemalsuan yang dilakukan oleh penghadap, maka penerapan hukum pidana harus dilakukan secara hati-hati agar tidak terjadi pertanggungjawaban pidana tanpa kesalahan.

C. Penerapan Hukum Pidana terhadap PPAT yang Membuat Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Dokumen Palsu

Penerapan hukum pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli (AJB) berdasarkan dokumen palsu harus mempertimbangkan kedudukan PPAT sebagai pejabat umum sekaligus prinsip asas legalitas dan asas kesalahan. PPAT memperoleh kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. AJB yang dibuat PPAT juga mempunyai kedudukan penting dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, apabila AJB dibuat dengan menggunakan dokumen palsu, penegak hukum harus terlebih dahulu menentukan apakah PPAT hanya menerima dokumen dari para pihak atau mempunyai keterlibatan dalam tindak pidana tersebut.

Dalam perspektif teori pertanggungjawaban pidana, seseorang tidak dapat dipidana hanya karena suatu akibat telah terjadi, tetapi harus terdapat perbuatan pidana dan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan. Penerapannya terhadap PPAT dapat dilihat melalui unsur *actus reus* dan *mens rea*. *Actus reus* berkaitan dengan tindakan konkret PPAT, misalnya menggunakan, memasukkan, atau turut membantu penggunaan dokumen palsu dalam pembuatan AJB. Sementara



itu, *mens rea* berkaitan dengan pengetahuan dan kehendak PPAT terhadap perbuatan tersebut. Dengan demikian, tanda tangan PPAT dalam AJB tidak otomatis membuktikan bahwa PPAT mengetahui dokumen yang digunakan adalah palsu. Harus terdapat bukti mengenai pengetahuan, kehendak, dan keterlibatan PPAT.

Secara normatif, perbuatan tersebut dapat dikaitkan dengan Pasal 391 dan Pasal 392 UU Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP mengenai pemalsuan surat, dengan Pasal 392 memiliki relevansi khusus terhadap akta autentik dan surat keterangan mengenai hak atas tanah. Namun, penerapan ketentuan tersebut harus didasarkan pada terpenuhinya seluruh unsur delik. Apabila PPAT mengetahui bahwa dokumen yang diserahkan adalah palsu tetapi tetap menggunakannya sebagai dasar pembuatan AJB, atau turut membantu proses pemalsuan, maka terdapat dasar yang lebih kuat untuk menerapkan pertanggungjawaban pidana. Sebaliknya, apabila PPAT tidak mengetahui kepalsuan dokumen dan telah melakukan pemeriksaan secara patut, pemidanaan tidak dapat didasarkan semata-mata pada fakta bahwa AJB kemudian diketahui bermasalah.

Asas kehati-hatian menjadi parameter penting dalam menilai tindakan PPAT. Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur keadaan tertentu yang mengharuskan PPAT menolak pembuatan akta, termasuk apabila sertifikat asli tidak diserahkan atau terdapat ketidaksesuaian antara data sertifikat dan data Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, apabila PPAT mengabaikan ketidaksesuaian yang secara nyata diketahui dan tetap membuat AJB, tindakan tersebut dapat menjadi indikator adanya kesalahan. Namun, kelalaian profesional harus tetap dibedakan dari kesengajaan pidana. Penelitian mengenai tanggung jawab PPAT terhadap AJB yang dibuat berdasarkan data palsu juga menegaskan pentingnya membedakan kesalahan para pihak dengan kesalahan PPAT dalam menjalankan kewenangannya.

Penerapan prinsip tersebut dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br., yang berkaitan dengan pemalsuan dokumen pertanahan dan keterlibatan PPAT dalam pembuatan akta. Dalam perkara tersebut, terdakwa Faridah, S.H., M.Kn. dan Ina Rosaina, S.H. dijatuhi pidana masing-masing 2 tahun 8 bulan serta denda Rp1 miliar. Putusan tersebut menunjukkan bahwa PPAT dapat dikenai pertanggungjawaban pidana apabila keterlibatan dan kesalahannya terbukti, tetapi bukan semata-mata karena kedudukannya sebagai PPAT. Kajian dalam *Jurnal Gagasan Hukum* juga menempatkan perkara tersebut sebagai contoh



pertanggungjawaban pidana terkait pemalsuan sertifikat tanah yang melibatkan PPAT.

Dengan demikian, penerapan hukum pidana terhadap PPAT harus dilakukan secara proporsional dan individual. Terdapat tiga kondisi yang perlu dibedakan, yaitu: pertama, PPAT mengetahui dan sengaja menggunakan dokumen palsu, sehingga dapat dipidana apabila seluruh unsur delik terbukti; kedua, PPAT tidak mengetahui kepalsuan tetapi lalai menjalankan kewajiban profesional, yang pada dasarnya terlebih dahulu dapat menimbulkan konsekuensi administratif dan/atau perdata; dan ketiga, PPAT telah melakukan pemeriksaan secara patut tetapi tetap tertipu oleh dokumen palsu, sehingga tidak semestinya dibebani pertanggungjawaban pidana tanpa pembuktian kesalahan. Pendekatan tersebut sesuai dengan teori pertanggungjawaban pidana yang menempatkan perbuatan, kesalahan, keterlibatan, dan terpenuhinya unsur delik sebagai dasar utama pembedaan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kewajiban PPAT dalam pembuatan AJB meliputi pemeriksaan identitas para pihak, dokumen kepemilikan, objek tanah, serta kesesuaian data pertanahan berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016 dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Kewajiban tersebut merupakan bentuk prinsip kehati-hatian, tetapi tidak berarti PPAT menjamin secara mutlak keaslian seluruh dokumen yang diberikan para pihak.
2. Pertanggungjawaban pidana PPAT tidak timbul hanya karena AJB menggunakan dokumen palsu. Pidanaan harus didasarkan pada terpenuhinya unsur tindak pidana dan adanya kesalahan. PPAT dapat dipidana apabila terbukti mengetahui, turut membuat, atau sengaja menggunakan dokumen palsu sebagaimana relevan dengan Pasal 391 dan Pasal 392 UU Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP.
3. Penerapan hukum pidana harus membedakan antara pelanggaran administratif, kelalaian profesional, dan kesengajaan melakukan tindak pidana. Penegak hukum wajib membuktikan pengetahuan, kehendak, keterlibatan, dan hubungan PPAT dengan tindak pidana, sehingga perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah tetap terjamin tanpa mengabaikan kepastian hukum bagi PPAT yang menjalankan tugas secara profesional.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, M. (2019). *Dasar-dasar hukum pidana*. Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Huda, C. (2015). *Dari tiada pidana tanpa kesalahan menuju kepada tiada pertanggungjawaban pidana tanpa kesalahan*. Kencana.
- Lubis, M. A., & Syaputra, M. Y. A. (2024). *Hukum pemerintahan daerah dan dinamika peraturan daerah*. Eureka Media Aksara.
- Lubis, M. A., Lubis, A. A., & Frensh, W. (2023). *Sistem pemilihan umum proporsional terbuka dan tertutup*. Eureka Media Aksara.
- Lubis, M. A., Munthe, G. E., & Firdaus, A. (2024). *Pancasila: Sebagai dasar penguatan karakter bangsa menuju Indonesia maju*. Eureka Media Aksara.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum* (Edisi revisi). Kencana.
- Santoso, U. (2017). *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif regulasi, wewenang, dan sifat akta*. Prenadamedia Group.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Rajawali Pers.

B. Artikel Ilmiah/ Jurnal

- Aziz. (2023). Perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tindakan pemalsuan data pada akta jual beli oleh penghadap. *UNES Law Review*, 6(1), 306–315.
- Darman, & Sudirman, M. (2025). Perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap putusan *splitsing* dalam perkara pemalsuan surat. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 13(7).
- Ina, M. (2025). Akibat hukum tindak pidana pemalsuan sertifikat tanah yang dilakukan PPAT (Studi kasus Nomor: 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt). *Jurnal Gagasan Hukum*, 7(1), 66–85.
- Mahmudah, N. L., & Masriani, Y. T. (2026). Analisis yuridis tanggung jawab PPAT atas penggunaan dokumen palsu dalam transaksi jual beli. *Jurnal Akta Notaris*, 5(1).
- Ricard Yoseph, J. P., Mustikowati, E., Labatjo, R., Harianto, A., & Marzuki, A. U. (2024). Pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat adanya pemalsuan data di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Yustisiabel*, 8(2).



Valdino, N. R. (2021). Pembuatan akta jual beli dengan menggunakan dokumen palsu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/PDT/2017. *Indonesian Notary*, 3(3).

Widowati, A. R., Dewi, I., & Koeswarni, E. (n.d.). Implikasi pemalsuan validasi Surat Setoran Pajak dalam pembuatan akta jual beli tanah. *PALAR (Pakuan Law Review)*.

C. Tesis dan Disertasi

Ba'abud, Z. F. N. (2025). *Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas pemalsuan tanda tangan akta jual beli oleh pegawainya dan akibat hukum* [Tesis, Universitas Islam Indonesia].

Abdul. (n.d.). *Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya dalam hal terdapat data yang dipalsukan oleh para pihak* [Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang].

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3435 K/Pdt/2017.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 68 K/Pid/2021.

Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 309/Pid.B/2017/PN.Cms.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.