

**ANALISIS PENIPUAN YANG DILAKUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI KEJAHATAN MAFIA TANAH**

**Lina Budiarti<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Universitas Padjajaran

[linabudiarti1480@gmail.com](mailto:linabudiarti1480@gmail.com)

---

***ABSTRACT;** The increasing need for land has led to the rise of land mafia crimes, which often involve Land Deed Making Officials (PPAT). This research analyzes the Supreme Court decision Number 66 PK/PID/2017 regarding PPAT committing fraud in the process of changing the name of a building use rights certificate, so it is a land mafia crime. This research uses normative legal research methods, which examine relevant legislation and court decisions. Data was collected through literature study and analyzed qualitatively. Research found that PPAT's actions in this case constituted fraud under Article 378 of the Criminal Code (KUHP) because they involved a series of lies and deception for personal gain. Apart from that, PPAT's actions constitute an evil conspiracy with other parties, which results in land disputes and becomes a land mafia crime. PPATs who commit fraud in the process of changing the name of a building use rights certificate can be punished under Article 378 of the Criminal Code, and can also be subject to sanctions based on the PPAT Code of Ethics and Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2006.*

***Keywords:** Land Mafia, Fraud, PPAT.*

**ABSTRAK;** Meningkatnya kebutuhan lahan menyebabkan maraknya kejahatan mafia tanah, yang seringkali melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini menganalisis putusan Mahkamah Agung Nomor 66 PK/PID/2017 terkait PPAT yang melakukan penipuan dalam proses balik nama sertifikat hak guna bangunan, sehingga termasuk kejahatan mafia tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang mengkaji peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan terkait. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif. Penelitian menemukan bahwa tindakan PPAT dalam kasus tersebut merupakan penipuan berdasarkan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) karena melibatkan rangkaian kebohongan dan tipu muslihat untuk keuntungan pribadi. Selain itu, tindakan PPAT tersebut merupakan permufakatan jahat dengan pihak lain, yang mengakibatkan sengketa tanah dan menjadi kejahatan mafia tanah. PPAT yang melakukan penipuan dalam proses balik nama sertifikat hak guna bangunan dapat dipidana berdasarkan Pasal 378 KUHP, juga dapat dikenai sanksi berdasarkan Kode Etik PPAT dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

**Kata Kunci:** Mafia Tanah, Penipuan, PPAT.

## **PENDAHULUAN**

Secara konstitusional, dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 mengamanatkan: “Negara Indonesia adalah Negara hukum”, hal ini menjadikan seluruh kehidupan bermasyarakat dan bernegara harus berlandaskan atas hukum. Negara hukum merupakan negara yang mengimplementasikan aspek legalitas sehingga seluruh tindakannya haruslah berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai norma hukum tertulis.<sup>1</sup> Tidak terkecuali dalam bidang pertanahan, mengingat tanah sebagai sumber daya alam yang diperlukan setiap orang untuk memenuhi kebutuhannya baik tempat tinggal, menjadi tempat melaksanakan kegiatan usaha, dan kegiatan sosial lainnya. Hal ini menjadikan hubungan antara tanah dan manusia mempunyai keterkaitan erat dimana seseorang sangat bergantung dengan adanya tanah untuk mencukupi kehidupannya.<sup>2</sup>

Pengaturan mengenai tanah pada umumnya ditentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam UU PA dijelaskan mengenai pendaftaran tanah yang nantinya akan bermuara kepada pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>3</sup> hal ini secara lebih lanjut telah diatur dalam adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Nomor 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur peralihan hak atas tanah salah satunya dilakukan melalui jual beli berikut dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut:<sup>4</sup>

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

---

<sup>1</sup>Ahmad Redi, *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2021, hlm.10.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm. 30-31.

<sup>3</sup> Utari Amanda, et.al, “Tinjauan Yuridis Penetapan Surat Perintah Penghentian Penyidikan PPAT terhadap Akta Jual Beli”, *Jurnal Al-Ishlah*, Vol 24, No 1, 2021, hlm.84-85.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm.85.

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Sehingga dapat diketahui bahwa peralihan hak dengan cara jual beli harus dibuat suatu Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Jual Beli sebagai akta otentik sebagai tujuan dari pemindahan hak atas tanah, sebagai bukti dilaksanakannya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah.

Setelah dibuatnya Akta Jual Beli maka nantinya akan dikeluarkan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan setempat, sertifikat diberikan dengan tujuan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah, dengan memiliki sertifikat pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>5</sup>

Kendati demikian dapat ditemukan praktik yang melanggar hukum diantaranya adalah kejahatan mafia tanah, berdasarkan Petunjuk Teknis Kementerian ATR/BPN Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018, mafia tanah dikatakan sebagai: “Individu, Kelompok, dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan.”<sup>6</sup>

Kejahatan mafia tanah ini dapat selalu saja terjadi seiring dengan tingginya kebutuhan masyarakat akan ketersediaan lahan pertanahan. Dari sejumlah kasus sengketa tanah yang terjadi, baik di kota besar maupun daerah, diduga kuat selalu melibatkan mafia tanah, modus kejahatan yang dilakukan mafia tanah beragam bentuknya, salah satunya pemalsuan tanda bukti hak atas tanah, penggunaan tanda bukti hak tanpa izin, penipuan tanda bukti hak, dan lain-lain.<sup>7</sup>

Adapun salah satu kasus yang menarik untuk dicermati dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66 PK/PID/2017 yang mengadili dan memutus perkara tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh oknum PPAT yaitu Satria Darma, S.H. (SD) dan pegawai PPAT yaitu David Liandra (DL), dan Dedi Saputra, S.E. (DS). Oknum PPAT

---

<sup>5</sup> Chairunnazah, et.al, “Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Atas Penyalahgunaan Wewenang Oleh Mafia Tanah di Kota Banjarbaru (Studi Kasus No : 21/G/2014/PTUN.BJM)”, Skripsi, Banjarmasin, Universitas Islam Kalimantan, 2021, melalui: <http://eprints.uniska-bjm.ac.id/8102/> hlm.3.

<sup>6</sup> KKN Universitas Diponegoro, “Awat Mafia Tanah !!! Berikut Tips Terhindar Dari Mafia Tanah”, melalui: <http://kkn.undip.ac.id/?p=349706>

<sup>7</sup> Prima Novianti Salma, dan Habib Adjie, “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah”, Jurnal Pendidikan dan Konseling, Vol 5, No 1, 2023, hlm.5145.

tersebut merupakan PPAT di Kota Padang, adapun tindak pidana yang dilakukan itu dengan memberikan rangkaian kebohongan terhadap saksi korban Husni Syarkawi (HS). Pada mulanya HS bermaksud menjual dua unit ruko miliknya kepada DS dengan tanda bukti hak berupa sertipikat hak guna bangunan atas nama HS, keduanya bersepakat dengan nominal tertentu dan pembayaran dilakukan secara tunai, akan tetapi sebelum pembayaran lunas, SD membujuk HS beserta suaminya untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) kosong sehingga dapat dilakukan proses balik nama sertipikat hak guna bangunan yang mulanya atas nama HS menjadi atas nama DS. Hal ini kemudian menyebabkan kerugian kepada HS beserta keluarganya.

Berdasarkan uraian di atas, perlu diketahui lebih jauh mengenai tindak pidana yang dilakukan PPAT dalam proses balik nama sertipikat hak guna bangunan dan akibat hukum terhadap PPAT tersebut dimana perbuatannya merupakan kejahatan mafia tanah dengan melibatkan pejabat umum yang berwenang. Maka dari itu penulis mengambil judul **“ANALISIS YURIDIS PENIPUAN YANG DILAKUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI KEJAHATAN MAFIA TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 66 PK/PID/2017)”**

### **Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat diketahui identifikasi masalah pada makalah ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai kejahatan mafia tanah?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan penipuan dalam proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai kejahatan mafia tanah?

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tindak Pidana Penipuan**

##### **1. Pengertian Penipuan**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) penipuan yang berasal dari kata “tipu” berarti kecoh, daya cara, perbuatan atau perkataan yang tidak jujur (bohong, palsu, dll.), dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali, atau mencari untung. Penipuan berarti proses, perbuatan, cara menipu, perkara menipu (mengecoh).<sup>8</sup> Sementara menurut R. Sugandhi penipuan dikatakan sebagai berikut: “Penipuan adalah tindakan seseorang dengan tipu muslihat rangkaian kebohongan, nama palsu dan keadaan palsu dengan maksud menguntungkan diri sendiri dengan tiada hak. Rangkaian kebohongan ialah susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun demikian rupa yang merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar.”<sup>9</sup>

## **2. Tindak Pidana Penipuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana**

Dasar hukum tindak pidana penipuan diatur dalam Pasal 378 KUHP yang berbunyi: “Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat (*hoednigheid*) palsu dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Adapun unsur-unsur tindak pidana penipuan yaitu sebagai berikut:<sup>10</sup>

- a. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum. Secara sederhana penjelasan dari unsur ini yaitu tujuan terdekat dari pelaku artinya pelaku hendak mendapatkan keuntungan.
- b. Dengan menggunakan salah satu atau lebih alat penggerak penipuan (nama palsu, martabat palsu/ keadaan palsu, tipu muslihat dan rangkaian kebohongan). Maksudnya adalah sifat penipuan sebagai tindak pidana ditentukan oleh cara-cara dengan mana pelaku menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang.

## **B. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

---

<sup>8</sup> R. Sugandhi, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan Penjelasannya*, Usaha Nasional, Surabaya, 1980, hlm.396-397

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm.398.

<sup>10</sup> R. Soenarto Soerodibroto, *KUHP & KUHP*, Rajawali Pers, Jakarta, 1992, hlm. 241

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang membuat suatu akta mengenai peralihan hak atas tanah, oleh karena itu PPAT telah diatur tersendiri dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai berikut: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”<sup>11</sup>

## **2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu sebagai berikut:<sup>12</sup> “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Kemudian dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa kewenangan untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah itu karena ada perbuatan hukum sebagai berikut: a. Jual beli; b. Tukar menukar; c. Hibah; d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); e. Pembagian hak bersama; f. Pemberian hak guna bangunan/hak guna pakai atas tanah hak milik; g. Pemberian hak tanggungan; dan, h. Pemberian kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Liliana Tedjosaputro menjelaskan bahwa kewenangan PPAT membuat akta otentik sesuai keinginan para pihak agar dibuatkan suatu akta otentik, PPAT merupakan pihak luar sementara para pihak yang melaksanakan perbuatan itu merupakan pihak yang diikat dengan klausul-klausul pada perjanjian itu. Maka bisa dipahami, PPAT hanya mencatat dan kehendak para pihak yang berkepentingan berikut menuangkannya ke dalam suatu akta

---

<sup>11</sup> Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*, Yogyakarta, Buku Pintar, 2015, hlm. 19.

<sup>12</sup> I Gusti Bagus Yoga Prawira, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal IUS*, Vol 4, No 1, 2016, *Op.Cit*, hlm.65.

sebagaimana diatur dalam hukum yang berlaku.<sup>13</sup> Kewenangan PPAT diantaranya membuat akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli menjadi suatu akta yang berkaitan dengan pendaftaran atau perubahan data pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 95 Ayat (1) huruf a Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 menentukan sebagai berikut: “Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual Beli”<sup>14</sup>

## **C. Hak Guna Bangunan**

### **1. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Salah satu hak atas tanah adalah hak guna bangunan, sebagaimana dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA), adapun yang dimaksud hak guna bangunan berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UU PA yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.<sup>15</sup>

### **2. Peralihan Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah dijelaskan mengenai peralihan hak guna bangunan, berdasarkan Pasal 34 ayat (1), hak guna bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain, dan dalam Pasal 34 ayat (2) dijelaskan terjadinya peralihan hak guna bangunan karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan. Kemudian dalam Pasal 34 ayat (3) dan ayat (4) peralihan hak guna bangunan tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan dan apabila melalui jual beli pada umumnya harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>16</sup>

## **METODE PENELITIAN**

### **A. Metode Penelitian**

---

<sup>13</sup> Utari Amanda, et.al, *Op.Cit*, hlm. 86.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm.89.

<sup>15</sup> Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005, hlm.275.

<sup>16</sup> Lihat Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif (*normative legal research*) yang mengkaji suatu peraturan terhadap permasalahan hukum tertentu.<sup>17</sup>

#### B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang kedudukan jaminan hak tanggungan pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* ditinjau berdasarkan prinsip syariah.<sup>18</sup>

#### C. Tahap Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis meliputi tahap penelitian kepustakaan yaitu dengan mencari, mengumpulkan, dan mengkaji data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier sebagai berikut:<sup>19</sup>

1. Bahan Hukum Primer, bahan hukum yang diperoleh dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahan Hukum Sekunder, diperoleh dari berbagai literatur yang ada dan pendapat para ahli, dan buku-buku yang berhubungan dengan penelitian ini;
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh dari kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris, artikel dan jurnal hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### D. Teknik Pengumpulan Data

Agar mendapatkan data yang akurat serta relevan maka dibutuhkan teknik pengumpulan data, pada penelitian hukum normatif, dikenal jenis metode pengumpulan data yaitu sebagai berikut:<sup>20</sup>

1. Studi kepustakaan yaitu menghimpun informasi yang relevan dari literatur yang mendukung terhadap topik atau permasalahan yang diteliti;

---

<sup>17</sup> Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003, hlm. 56.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.80-90.

<sup>19</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020, hlm. 109.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm.83.

2. Studi dokumen, studi dokumentasi adalah sarana pengumpulan data yang diperoleh dari buku, sumber elektronik, atau dokumen lain yang menunjang penelitian ini.

E. Teknik Analisis Data

Data dalam ini dianalisis secara kualitatif, yakni menguraikan data secara berkualitas dan komprehensif dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data, yang memberikan pemaparan berupa kata-kata atas temuan penelitian, sehingga lebih mengutamakan mutu (kualitas).<sup>21</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Tindak Pidana Penipuan yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Sebagai Kejahatan Mafia Tanah

Majelis Hakim harus melakukan pemeriksaan dan membuktikan secara sah dan meyakinkan apakah benar pada diri dan perbuatan orang tersebut telah terbukti unsur-unsur tindak pidana penipuan. Karena putusan pemidanaan adalah menghukum terdakwa sebagaimana yang didakwa oleh Penuntut Umum. Sehubungan dengan hal tersebut, menurut doktrin unsur-unsur perbuatan pidana (delik) terdiri atas yaitu unsur subyektif dan unsur obyektif. Unsur subyektif adalah unsur yang berasal dari dalam diri si pelaku, dalam hal ini dikenal dengan asas “tidak ada hukuman kalau tidak ada kesalahan”. Sedangkan yang termasuk unsur objektif adalah perbuatannya bersifat melawan hukum, serta dilakukan dalam waktu, tempat dan keadaan tertentu.<sup>22</sup>

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66 PK/PID/2017 melalui surat dakwaannya Penuntut Umum mendakwa Terdakwa I dan Terdakwa II tersebut dengan jenis dakwaan alternatif. Adapun berdasarkan pertimbangan hukum, para Terdakwa dijerat dengan Pasal 378 *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP sebagaimana dalam amar putusan *a quo*. Adapun ketentuan Pasal 378 KUHP tersebut menyatakan sebagai berikut:

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Siska Widia Astuti, “Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan”, *Jurnal Indonesian Notary*, Vol 2, No 3, 2020, hlm.659.

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam pidana 4 (empat) tahun”.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur “barang siapa”. Adapun hal ini menyangkut subjek hukum yang dapat diberikan pertanggung jawaban atas perkara dalam putusan *a quo*, berdasarkan identitas para Terdakwa merupakan subjek hukum yang dapat dibebankan tanggung jawab sehingga unsur ini dipenuhi.
2. Unsur “dengan bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”, hal ini berdasarkan fakta persidangan yaitu: a. Terdakwa I mengubah nominal harga jual beli objek perkara dalam Akta Jual Beli semula Rp. 875 juta menjadi Rp. 250 juta yang dapat diduga untuk menguntungkan diri sendiri; dan b. Terdakwa I selaku PPAT mengetahui Terdakwa DS (pembeli) belum membayar lunas jual beli objek perkara namun sudah dilakukan proses balik nama sertifikat hak guna bangunan yang mana termasuk menguntungkan orang lain secara melawan hukum. Oleh karena itu unsur ini terpenuhi.
3. Unsur “Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang” hal ini berdasarkan fakta persidangan yaitu: a. Terdakwa I selaku PPAT membujuk saksi korban HS (penjual) untuk menandatangani blanko kosong Akta Jual Beli dan menitipkan sertifikat hak guna bangunan objek perkara; dan b. Terdakwa I selaku PPAT berbohong kepada saksi korban HS dengan mengatakan “*kurang saja uangnya sejuta dibayar si DEDI (Terdakwa DS) sertifikat itu tidak akan saya balik nama*” dalam kenyataannya tetap dilakukan balik nama padahal pembayaran jual beli belum lunas. Oleh karena itu unsur ini telah terpenuhi.

Adapun menyangkut Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, ketentuan ini merupakan ketentuan yang mengatur tindak pidana yang dilakukan secara turut serta, dalam hal ini Terdakwa I

diposisikan sebagai orang yang menyuruh melakukan, sesuai dengan fakta hukum persidangan yaitu Terdakwa I menyuruh Terdakwa II selaku pegawai Kantor Notaris/PPAT untuk melakukan proses balik nama sertipikat hak guna bangunan semula atas nama saksi korban HS menjadi atas nama Terdakwa DS.

Dalam Petunjuk Teknis Kementerian ATR/BPN Nomor 01/JUKNIS/D.VII/ 2018, dijelaskan berbagai macam modus operandi yang dilakukan mafia tanah dengan cara permufakatan jahat. Salah satunya adalah permufakatan jahat yang dilakukan dalam akta otentik/surat keterangan oleh mafia tanah dengan melibatkan Pejabat Umum seperti Notaris/PPAT yang mengakibatkan sengketa, konflik dan perkara tanah yang berdimensi luas. Pasal 88 KUHP menerangkan permufakatan jahat sebagai “Dikatakan ada permufakatan jahat, apabila dua orang atau lebih telah sepakat akan melakukan kejahatan”.<sup>23</sup>

Unsur permufakatan jahat dalam putusan *a quo* terlihat dari fakta hukum di persidangan yaitu: tindak pidana yang dilakukan Terdakwa I sebagaimana dijelaskan di atas, dan Terdakwa II memalsukan surat kuasa pengurusan pendaftaran peralihan sertipikat hak guna bangunan atas nama saksi korban HS sehingga terdaftar atas nama Terdakwa DS, mengingat Terdakwa I adalah seorang pejabat umum yaitu PPAT, dan perbuatan tersebut mengakibatkan sengketa pertanahan dengan dimensi luas diantaranya sertipikat hak guna bangunan tersebut telah dijamin oleh Terdakwa DS sehingga berdampak terhadap pihak bank yang memberikan penambahan fasilitas kredit kepada Terdakwa DS. Maka dari itu tidak berlebihan bahwa perbuatan yang dilakukan Terdakwa I dan II merupakan kejahatan mafia tanah.

Maka dari itu, dapat dikatakan Terdakwa I telah melakukan tindak pidana penipuan dengan melakukan serangkaian kebohongan dalam pembuatan akta jual beli berikut menyuruh Terdakwa II agar dilakukan proses balik nama sertipikat hak guna bangunan itu secara melawan hukum yang kesemuanya merupakan rangkaian proses balik nama sertipikat hak guna bangunan berikut tindakan yang dilakukan oleh Terdakwa I dan Terdakwa II merupakan kejahatan mafia tanah.

---

<sup>23</sup> Claudio A. Kermite, “Delik Permufakatan Jahat Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Dan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi”, Jurnal Lex Crimen, Vol 6, No 4, 2017, hlm.147.

**B. Akibat Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Melakukan Penipuan dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Sebagai Kejahatan Mafia Tanah**

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum, dalam hal ini Terdakwa I selaku PPAT di Kota Padang telah melakukan tindak pidana penipuan menyangkut rangkaian proses balik nama sertipikat hak guna bangunan milik saksi korban HS berdasarkan putusan *a quo*, oleh karena itu timbul akibat hukum terhadap Terdakwa I yaitu dibebankan pertanggung jawaban hukum khususnya dalam hal ini adalah pertanggung jawaban secara pidana sehingga PPAT dapat dibebankan sanksi pidana.

Mengingat PPAT merupakan pejabat umum sehingga terdapat kode etik maupun aturan hukum lain menyangkut pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT, Dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, berikut dalam Pasal 28 Nasional Nomor 1 Tahun 2006, PPAT dapat dikenakan sanksi dengan pemberhentian, pelanggaran ringan serta pelanggaran berat. Berdasarkan Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang termasuk pelanggaran berat diantaranya adalah melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

Selain itu, dalam Pasal 4 Kode Etik PPAT dijelaskan larangan-larangan setiap PPAT yang menjalankan tugas jabatan maupun kesehariannya, dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT menyatakan bahwa anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan, dan pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Maka dari itu dapat dikatakan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya, dalam hal ini bertanggung jawab secara pidana, berikut PPAT dapat dijatuhkan sanksi sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan Kode Etik PPAT di atas.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian pembahasan sebelumnya maka dapat ditarik simpulan yaitu sebagai berikut:

1. Tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan dilakukan dengan rangkaian kebohongan dengan tujuan menguntungkan diri sendiri dan orang lain sehingga tindakannya memenuhi unsur dalam Pasal 378 KUHP, berikut sebagai kejahatan mafia tanah dengan adanya permufakatan jahat bersama Terdakwa II dan mengakibatkan konflik pertanahan yang lain;
2. Akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan penipuan dalam proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan, PPAT harus bertanggung jawab secara pidana, PPAT dapat dijatuhi sanksi berdasarkan Kode Etik PPAT dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Ahmad Redi, *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2021.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007.
- hairunnazah, et.al, “Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Atas Penyalahgunaan Wewenang Oleh Mafia Tanah di Kota Banjarbaru (Studi Kasus No : 21/G/2014/PTUN.BJM)”, Skripsi, Banjarmasin, Universitas Islam Kalimantan, 2021, melalui: <http://eprints.uniska-bjm.ac.id/8102/>
- Claudio A. Kermite, “Delik Permufakatan Jahat Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Dan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi”, *Jurnal Lex Crimen*, Vol 6, No 4, 2017.
- Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005.
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal IUS*, Vol 4, No 1, 2016.
- Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*, Yogyakarta, Buku Pintar, 2015.

KKN Universitas Diponegoro, “Awat Mafia Tanah !!! Berikut Tips Terhindar Dari Mafia Tanah”, melalui: <http://kkn.undip.ac.id/?p=349706>

Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram: Mataram University Press, 2020.

Prima Novianti Salma, dan Habib Adjie, “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah”, Jurnal Pendidikan dan Konseling, Vol 5, No 1, 2023.

R. Soenarto Soerodibroto, *KUHP & KUHP*, Rajawali Pers, Jakarta, 1992.

R. Sugandhi, *Kiitab Undang-undang Hukum Pidana dan Penjelasannya*, Usaha Nasional, Surabaya, 1980.

Siska Widia Astuti, “Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan”, Jurnal Indonesian Notary, Vol 2, No 3, 2020.

Soejono dan Abdurrahman, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, 2003

Utari Amanda, et.al, “Tinjauan Yuridis Penetapan Surat Perintah Penghentian Penyidikan PPAT terhadap Akta Jual Beli”, Jurnal Al-Ishlah, Vol 24, No 1, 2021.