

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG MEMUAT
KETERANGAN PALSU YANG DIBUAT OLEH NOTARIS**

**Aslan Noor¹, Yunita Saptarina Djamain², R Yusti Plasenta Setiawati³, Innayati
Azzamir⁴**

Universitas Pasundan

Email: nooraslan@yahoo.com¹, yunitary@gmail.com², yustips060993@gmail.com³,
chachainnayati12@gmail.com⁴

Abstrak

Tanah merupakan aspek fundamental dalam struktur territorial Negara Indonesia, memainkan peran penting dalam kehidupan manusia sebagai medium fisik dan sumber kehidupan yang tak tergantikan. Namun, permasalahan terkait tanah seperti modus operandi yang dilakukan oleh mafia tanah sering kali mencuat, termasuk pemalsuan dokumen oleh notaris. Penelitian ini mengkaji akibat hukum dari akta jual beli yang memuat keterangan palsu yang dibuat oleh notaris, khususnya dalam konteks kasus mafia tanah yang dihadapi oleh Nirina Zubir. Notaris, sebagai pejabat publik yang memiliki kewenangan membuat akta otentik, seharusnya menjamin keabsahan dan keotentikan dokumen yang diterbitkannya. Namun, ketika notaris dengan sengaja membuat akta jual beli dengan keterangan palsu, hal ini menimbulkan akibat hukum yang signifikan, baik dari segi administratif, perdata, maupun pidana. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan kajian kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta buku, jurnal, dan artikel yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli yang memuat keterangan palsu dapat dibatalkan oleh pengadilan dan tidak memiliki kekuatan hukum, sementara notaris yang terlibat dapat dikenakan sanksi hukum yang tegas. Penegakan hukum yang efektif dan upaya pencegahan pemalsuan dokumen oleh notaris menjadi bagian penting dari kajian ini.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Keterangan Palsu, Notaris, Mafia Tanah.

PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu aspek fundamental dalam struktur territorial Negara Indonesia, yang memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Selain menjadi medium fisik tempat manusia berpijak, tanah juga menjadi sumber kehidupan yang tak tergantikan. Kehadirannya tidak hanya memungkinkan untuk pertumbuhan tanaman dan pembangunan infrastruktur, tetapi juga menjadi pondasi bagi keberlangsungan ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat. Keterikatan manusia dengan tanahnya mencerminkan hubungan yang erat antara individu dengan lingkungannya. Dalam kehidupan sehari-hari, pola-pola kehidupan masyarakat tercermin melalui interaksi manusia dengan tanah. Sistem pertanian tradisional bahwa manusia bergantung pada tanah untuk memenuhi kebutuhan pangan dan sumber kehidupan. Begitu juga dengan pola pemukiman yang terorganisir dengan baik, yang menggambarkan manusia memanfaatkan dan mengelola tanah sebagai tempat tinggal dan pusat aktivitas sosial. Lebih dari sekadar medium fisik, tanah juga memiliki makna simbolis yang dalam dalam konstruksi identitas suatu masyarakat. Tanah menjadi lambang keberadaan dan keberlanjutan kehidupan manusia di dalam sebuah negara. Hubungan antara manusia dan tanahnya tidak hanya bersifat materiil, tetapi juga spiritual dan emosional.

Namun kondisi saat ini muncul berbagai permasalahan terhadap tanah, salah satunya modus operandi yang dilakukan oleh mafia tanah. Mafia tanah sering kali menggunakan berbagai modus operandi yang melanggar hukum dengan tujuan memperoleh Sertipikat tanah secara ilegal atau melalui tindakan kriminal. Salah satu modus operandi yang sering dilakukan oleh mafia tanah dengan menipu dan mencuri sertipikat tanah dari pemilik sah atau pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Mafia tanah merupakan kelompok atau individu yang menggunakan berbagai tindakan kriminal untuk menguasai tanah secara ilegal. Salah satu modus operandi yang seringkali mereka gunakan adalah dengan melakukan pemalsuan dokumen atau identitas. Mereka dapat memalsukan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, seperti sertifikat tanah atau dokumen-dokumen pendukung lainnya, untuk menciptakan ilusi kepemilikan yang sah. Dengan cara ini, mereka berupaya melegitimasi klaim mereka atas tanah yang sebenarnya tidak sah secara hukum. Selain itu, mafia tanah juga sering menggunakan modus operandi penipuan dalam proses administrasi tanah.

Mafia tanah dapat memanipulasi proses pendaftaran tanah, perizinan, atau transaksi properti dengan cara-cara yang tidak jujur atau tidak sah. Misalnya, mereka dapat menggunakan informasi palsu atau melakukan tindakan penipuan untuk mempengaruhi proses administrasi tanah agar menguntungkan mereka secara ilegal. Tindakan kekerasan fisik juga seringkali digunakan oleh mafia tanah sebagai upaya untuk mengintimidasi atau mengancam individu atau kelompok yang memiliki hak sah atas tanah. Ancaman atau kekerasan fisik dapat digunakan untuk memaksa pemilik tanah untuk menyerahkan hak kepemilikan mereka kepada mafia tanah atau untuk menakut-nakuti mereka agar tidak melawan tindakan kriminal yang dilakukan. Selain itu, mafia tanah juga sering memanfaatkan celah-celah hukum atau lemahnya penegakan hukum dalam pengelolaan tanah untuk mencapai tujuannya. Mafia tanah dapat memanipulasi proses perizinan atau perpajakan tanah, melakukan penyuapan terhadap pejabat terkait, atau bahkan bekerja sama dengan oknum-oknum di dalam sistem pemerintahan untuk memuluskan jalannya aksi kriminal mafia tanah.

Salah satu kasus yang terjadi yang cukup menjadi perhatian masyarakat yaitu kasus yang dialami artis nirina zubir. Artis Nirina Zubir sempat tertimpa kasus mafia tanah. Hal itu terjadi karena eks asisten rumah tangga (ART) ibu Nirina Zubir menyalahgunakan Sertipikat tanah milik ibunya. Bahwa ART Ibu Nirina Zubir yang bernama Riri Khasmita bekerja di rumah almarhum Cut Indria Martini (Ibu Nirina Zubir). Riri Khasmita dipercaya mengurus

kos-kosan di Srengseng Pada 2015, Cut Indria pernah menceritakan dan memperlihatkan asetnya berupa 6 sertifikat (SHM) yang pajaknya belum dibayarkan, kepada Riri Khasmita. Bahwa sejak mengetahui almarhumah Cut Indria Martini mempunyai banyak aset tanah dengan Sertipikat hak milik tersebut, maka timbul niat jahat (Mens Rea) terdakwa Riri Khasmita untuk menguasai semua Sertipikat Hak Milik Cut Indria Martini tersebut.

Riri Khasmita menyampaikan rencana jahat kepada Edirianto, suaminya. Mereka kemudian mengambil 6 SHM yang disimpan di dalam koper milik Cut Indria. Lalu, mereka menemui Faridah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT sembari menyerahkan 6 SHM itu. Atas petunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama Faridah bahwa 6 SHM keluarga almarhumah Cut Indria Martini diserahkan kepada Faridah untuk dilakukan penerbitan Akta Jual Beli. oleh karena itu kepemilikan SHM menjadi atas nama Riri Khasmita dan Edirianto, selanjutnya setelah dialihkan barulah bisa dijual atau digadaikan ke bank agar mendapatkan uang dengan cepat. Ada 3 SHM yang dijual oleh tersangka Riri Khasmita dan suaminya. Namun ketiga pembeli ini tidak mengetahui Sertipikat itu merupakan hasil kejahatan. Akhirnya keluarga Nirina melaporkan perkara itu ke Polda Metro Jaya pada Juni 2021. Setelah laporan tersebut, pada November 2021, 4 dari 6 Sertipikat tanah yang dibalik nama oleh pelaku telah diblokir oleh Kementerian ATR/BPN agar tidak bisa diperjualbelikan atau dipindah tangan. Riri Khasmita dan Edirianto sudah divonis 13 tahun penjara. Selain itu, kedua terdakwa dibebani membayar denda masing-masing Rp 1 miliar, subsider selama 6 bulan kurungan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, isu hukum utama yang menjadi fokus penelitian ini adalah tindakan pembuatan akta jual beli oleh notaris yang memuat keterangan palsu guna menerbitkan sertifikat hak milik tanah yang terjadi pada kasus mafia tanah yang dihadapi Nirina Zubir. Notaris sebagai pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, seharusnya menjamin keabsahan dan keotentikan dokumen-dokumen yang diterbitkannya. Namun, ketika notaris dengan sengaja membuat akta jual beli dengan keterangan palsu, hal ini tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, tetapi juga menimbulkan akibat hukum. Notaris yang melakukan tindakan ini dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, dan pidana, dimana akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Selain itu, penerbitan sertifikat hak milik tanah berdasarkan akta yang tidak sah menyebabkan pemilik sah tanah kehilangan haknya secara ilegal, menimbulkan kerugian materiil yang besar, dan memerlukan proses hukum yang panjang untuk pemulihan. Penelitian ini akan mengkaji lebih dalam mengenai akibat hukum dari akta jual beli yang memuat keterangan palsu yang dibuat oleh notaris dan sanksi hukum yang diberlakukan kepada notaris bersangkutan. Upaya untuk mencegah dan menanggulangi tindakan pemalsuan dokumen oleh notaris dan pentingnya penegakan hukum yang efektif dalam kasus-kasus semacam ini juga akan menjadi bagian penting dari kajian ini. Oleh karena itu peneliti menetapkan judul yaitu "Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Memuat Keterangan Palsu Yang Dibuat Oleh Notaris"

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Memuat Keterangan Palsu Dibuat Oleh Notaris

Kewenangan dan kewajiban Notaris dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya diatur secara rinci dalam peraturan hukum, yaitu Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris, dan juga dalam Kode Etik Notaris. Kedua aturan ini memberikan panduan yang jelas terkait dengan praktik notaris, termasuk aspek-aspek seperti pembuatan akta otentik, pelayanan kepada masyarakat, dan perilaku yang diharapkan dari seorang notaris. Sebagai pejabat yang memiliki tanggung jawab etika dan hukum yang tinggi, Notaris diwajibkan untuk merujuk pada UUJN dan Kode Etik Notaris dalam setiap aspek pekerjaannya. Hal ini mencakup menjaga integritas, kejujuran, dan keadilan dalam

setiap transaksi yang mereka tangani. Ketika seorang Notaris melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam UUJN atau Kode Etik Notaris, dapat mengakibatkan sanksi atau akibat hukum. Sanksi atau akibat hukum yang timbul dari pelanggaran tersebut dapat melibatkan tindakan disiplin oleh perkumpulan notaris atau lembaga pengawas notaris, pencabutan lisensi notaris, tuntutan hukum, dan sanksi perdata lainnya yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, Notaris harus menjaga agar selalu mematuhi aturan-aturan ini dalam menjalankan tugas mereka, demi menjaga kepercayaan masyarakat dan integritas lembaga notaris serta proses hukum secara keseluruhan.

Dalam konteks memberikan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum mengacu pada tindakan yang bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, tindakan tersebut harus memenuhi beberapa unsur penting:

1. Harus ada perbuatan melawan hukum: Tindakan tersebut harus jelas melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Memberikan keterangan palsu dalam akta adalah contoh nyata dari perbuatan melawan hukum karena tindakan tersebut melanggar prinsip kejujuran dan integritas yang diatur oleh hukum.
2. Harus ada kesalahan: Pelaku tindakan harus memiliki kesalahan dalam melakukan perbuatan melawan hukum. Kesalahan ini dapat berupa pengetahuan tentang pelanggaran hukum yang dilakukan atau kelalaian dalam menjalankan tugas dengan benar. Dalam kasus memberikan keterangan palsu dalam akta, notaris yang dengan sengaja memberikan informasi palsu telah melakukan kesalahan.
3. Harus ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian: Tindakan perbuatan melawan hukum harus memiliki hubungan sebab akibat dengan kerugian yang dihasilkan. Dalam kasus memberikan keterangan palsu dalam akta, tindakan ini dapat mengakibatkan kerugian pada pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, seperti penjual atau pembeli tanah.
4. Harus ada kerugian: Tindakan perbuatan melawan hukum harus menyebabkan kerugian yang nyata dan dapat diidentifikasi. Kerugian ini dapat bersifat materiil, seperti kerugian finansial, atau non-materiil, seperti kerugian reputasi atau kepercayaan. Dalam kasus memberikan keterangan palsu dalam akta, kerugian dapat terjadi jika transaksi tidak sah atau merugikan salah satu pihak.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak luput dari kesalahan, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Kesalahan-kesalahan yang dilakukan Notaris tersebut memungkinkan Notaris berurusan dengan pertanggungjawaban secara hukum baik secara perdata, administratif maupun pidana. Jika ternyata bahwa dalam akta tersebut ada unsur memasukkan keterangan palsu, maka akta tersebut batal demi hukum, artinya hukum memandang tidak pernah terjadi perjanjian atau batal dengan sendirinya tanpa harus ada gugatan. Keadaan dikembalikan seperti keadaan semula sebelum ada perjanjian. Dalam hal ini berarti harus dibuktikan dulu apakah ada unsur tindak pidana dalam pembuatannya, berarti setelah tersangka diputus pidana.⁹ Ketentuan pidana tidak diatur di dalam UUJN namun tanggung jawab Notaris secara pidana dapat dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana.

Tanggung jawab Notaris disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris. Menurut Ima Erлие Yuana, tanggung jawab materiil terhadap akta yang dibuat dihadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan akta otentik bukan berarti Notaris dapat secara bebas sesuai kehendaknya membuat akta otentik tanpa adanya para pihak yang meminta dibuatkan akta. Akta Notaris dengan demikian sesungguhnya adalah aktanya para pihak-pihak yang berkepentingan, bukan aktanya Notaris yang bersangkutan, karena itulah dalam hal terjadinya sengketa dari perjanjian yang termuat dalam akta Notaris yang dibuat bagi mereka dan dihadapan Notaris maka yang terikat adalah mereka yang mengadakan perjanjian itu sendiri, sedangkan Notaris tidak terikat untuk memenuhi janji atau kewajiban apapun seperti yang tertuang dalam akta Notaris yang dibuat dihadapannya

dan Notaris sama sekali di luar mereka yang menjadi pihak-pihak

Pasal 15 ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah ketentuan yang mengatur kewenangan dan tanggung jawab seorang notaris dalam menjalankan tugasnya. Pasal ini menggambarkan peran penting yang dimiliki oleh notaris dalam proses hukum, terutama dalam pembuatan akta otentik. Pasal ini menyatakan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang mencakup berbagai jenis perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang diinginkan oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Namun, selain kewenangan dalam pembuatan akta otentik, notaris juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta otentik yang mereka buat memenuhi persyaratan hukum. Mereka harus menjamin kepastian tanggal pembuatan akta tersebut, yang merupakan hal penting untuk menentukan waktu berlakunya akta tersebut. Selain itu, notaris juga bertanggung jawab untuk menyimpan akta tersebut dengan aman, memberikan *grosse* (salinan asli akta), salinan, dan kutipan akta kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN menciptakan kerangka kerja yang jelas dan tertata untuk tugas dan tanggung jawab seorang notaris. Namun, penting untuk diingat bahwa kewenangan dan tanggung jawab notaris harus selalu dilakukan sesuai dengan hukum dan etika profesi. Tindakan melanggar hukum oleh notaris, seperti membuat keterangan palsu dalam akta jual beli, adalah pelanggaran serius yang dapat mengakibatkan pembatalan akta. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang memuat keterangan palsu adalah dapat dibatalkan. Dalam konteks hukum, ketika sebuah akta jual beli mengandung keterangan palsu, hal ini berarti bahwa dokumen tersebut telah melibatkan tindakan yang melanggar prinsip kejujuran, integritas, dan ketepatan dalam proses hukum. Keterangan palsu dalam akta jual beli dapat mencakup informasi yang salah, tidak akurat, atau menyesatkan. Akta semacam ini biasanya digunakan untuk transaksi hukum seperti pembelian properti atau aset berharga lainnya.

Dalam konteks kasus Nirina Zubir, akta jual beli yang memuat keterangan palsu dapat diajukan pembatalan di pengadilan. Hal ini didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang mengatur bahwa setiap perjanjian atau akta yang mengandung unsur penipuan, kesalahan, atau keterangan palsu dapat dianggap tidak sah dan batal demi hukum. Proses pembatalan tersebut dimulai dengan pengajuan gugatan ke pengadilan yang berwenang, di mana pihak yang dirugikan oleh adanya keterangan palsu dalam akta jual beli tersebut dapat mengajukan permohonan untuk membatalkan akta tersebut. Dalam sidang pengadilan, penggugat harus membuktikan adanya keterangan palsu yang terkandung dalam akta serta dampak negatif yang ditimbulkan oleh keterangan palsu tersebut terhadap kepentingan hukum para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Jika pengadilan menemukan bahwa akta tersebut memang mengandung keterangan palsu dan memenuhi unsur-unsur penipuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka pengadilan dapat memutuskan untuk membatalkan akta tersebut. Pembatalan ini berarti bahwa akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan transaksi yang diatur dalam akta tersebut dianggap tidak pernah terjadi, sehingga keadaan hukum dikembalikan seperti semula sebelum adanya akta tersebut. Pembatalan akta jual beli yang memuat keterangan palsu merupakan upaya hukum yang penting untuk menjaga keadilan dan keabsahan dalam transaksi hukum, serta untuk melindungi kepentingan para pihak yang dirugikan.

Kasus nirina zubir memberikan pemahaman bahwa Ketika keterangan palsu terdeteksi dalam akta jual beli akibat hukumnya adalah pembatalan akta tersebut. Pembatalan akta jual beli adalah tindakan hukum yang digunakan untuk menghapus keberlakuannya. Hal ini berarti bahwa transaksi yang diatur dalam akta tersebut dinyatakan tidak sah, dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut kembali ke posisi sebelum akta dibuat. Pembatalan akta ini bertujuan untuk mengembalikan keadilan dan keabsahan dalam transaksi hukum, serta untuk menghindari konsekuensi yang merugikan yang dapat muncul dari akta yang mengandung keterangan palsu. Pembatalan akta jual beli adalah salah satu langkah penting dalam menjaga integritas dan kepercayaan dalam sistem hukum. Ini menunjukkan bahwa hukum memiliki mekanisme untuk mengatasi tindakan yang

melanggar prinsip kejujuran dan ketepatan dalam transaksi hukum. Maka dengan pembatalan akta, hukum dapat memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi mendapatkan perlindungan hukum yang sesuai dan bahwa proses hukum berjalan dengan benar sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

2. Sanksi Hukum Terhadap Notaris Yang Membuat Akta Jual Beli Yang Memuat Keterangan Palsu

Sanksi, dalam kerangka hukum dan perjanjian, merupakan alat penting yang digunakan untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan, aturan, atau perjanjian yang telah ditetapkan. Sanksi memiliki dua peran utama yang mendukung tujuan ini. Pertama, sanksi berfungsi untuk memastikan bahwa individu, organisasi, atau pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau aktivitas hukum mematuhi ketentuan yang telah ditetapkan. Dalam konteks hukum, sanksi adalah bentuk konsekuensi negatif yang diberlakukan jika seseorang atau entitas melanggar hukum atau peraturan yang berlaku. Tujuannya adalah untuk mendorong orang untuk berperilaku sesuai dengan norma dan hukum yang berlaku.

Sanksi berperan sebagai alat pemaksa atau hukuman jika seseorang atau pihak tidak mematuhi peraturan atau perjanjian yang telah disepakati. Ini berarti bahwa sanksi dapat berupa tindakan yang diberlakukan sebagai reaksi terhadap pelanggaran, seperti pemberian denda, penahanan, atau tindakan hukum lainnya yang bertujuan untuk mengenakan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan. Dalam konteks perjanjian, sanksi dapat mencakup ketentuan mengenai denda atau tindakan hukum lain yang akan diterapkan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Sanksi, oleh karena itu, merupakan instrumen yang sangat penting dalam menjaga kepatuhan terhadap peraturan dan perjanjian. Mereka memiliki peran ganda dalam mempromosikan ketaatan terhadap norma dan komitmen hukum, serta memberikan konsekuensi yang sesuai atas pelanggaran yang dapat merugikan pihak lain atau melanggar aturan yang telah ditetapkan. Dengan demikian, sanksi membantu menjaga keadilan, disiplin, dan kepatuhan dalam berbagai aspek hukum dan aktivitas perjanjian.

Sanksi hukum terhadap notaris yang membuat akta jual beli dengan keterangan palsu dapat bervariasi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Kode Etik Notaris. Kode Etik Notaris adalah seperangkat aturan etika dan perilaku yang mengatur bagaimana seorang notaris harus menjalankan tugas dan tanggung jawabnya. Ketika seorang notaris melanggar Kode Etik ini, sanksi hukum dapat diterapkan sebagai konsekuensi dari pelanggaran tersebut. Sanksi hukum yang mungkin diterapkan terhadap notaris yang melanggar Kode Etik Notaris dapat mencakup:

1. Teguran: Teguran adalah tindakan pemberian peringatan resmi kepada notaris yang melakukan pelanggaran etika. Ini mungkin merupakan tindakan awal jika pelanggaran tersebut dianggap ringan.
2. Peringatan: Peringatan adalah tindakan lebih serius yang dapat diberikan kepada notaris yang telah melakukan pelanggaran etika yang lebih signifikan daripada yang dapat diselesaikan dengan teguran. Peringatan ini bisa berupa peringatan tertulis atau lisan.
3. Pemberhentian Sementara: Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan notaris adalah tindakan yang melibatkan penangguhan sementara hak dan kewajiban notaris. Ini biasanya digunakan dalam kasus pelanggaran etika yang serius, yang memerlukan tindakan penangguhan sementara hingga penyelidikan lebih lanjut selesai.
4. Pemberhentian Dengan Hormat: Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan notaris dapat berarti bahwa notaris tersebut diberhentikan dari praktik notaris secara permanen, tetapi dengan penghormatan terhadap hak dan kewajiban mereka.
5. Pemberhentian Tanpa Hormat: Pemberhentian tanpa hormat dari anggota perkumpulan notaris adalah tindakan yang paling serius dan dapat berarti bahwa notaris tersebut dipecat dari keanggotaan perkumpulan dan tidak lagi diakui sebagai notaris.

Sanksi yang akan diterapkan tergantung pada tingkat pelanggaran dan keputusan dari lembaga pengawas notaris yang berwenang. Mengacu pada ketentuan Pasal 84 dan 85 UUN, ada 3 (tiga) macam sanksi terhadap notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan palsu, yaitu:

1. Sanksi Perdata

Bentuk sanksi keperdataan dari perbuatan wanprestasi adalah ganti rugi, ganti rugi ini lazimnya diberikan dalam bentuk sejumlah uang. Gugatan ganti rugi selain ditujukan atas dasar wanprestasi, dapat juga ditujukan terhadap perbuatan melanggar hukum. Dalam hal gugatan karena perbuatan melanggar hukum, maka Pasal 1365 KUHPerdata yang berlaku. Pasal 1365 KUHPerdata membuka kemungkinan pengajuan berbagai gugatan yaitu: Gugatan ganti rugi, Pernyataan sebagai hukum, Perintah atau larangan hakim. Langkah preventif dalam menyikapi perbuatan Notaris, maka yang dikenakan adalah sanksi mengenai ganti rugi. Pada onrechmatige daad bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas dasar wanprestasi. Pada ganti rugi karena onrechmatige daad, terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain sejumlah uang.

2. Sanksi Administratif

Pasal 85 UUJN ditentukan ada lima jenis sanksi administratif yaitu Teguran lisan, Teguran tertulis, Pemberhentian sementara, Pemberhentian dengan hormat, Pemberhentian tidak hormat. Dalam Pasal 85 UUJN dengan menempatkan teguran lisan pada urutan pertama dalam pemberian sanksi, merupakan suatu peringatan kepada Notaris dan majelis pengawas yang jika tidak dipenuhi ditindaklanjuti dengan sanksi teguran tertulis. Apabila sanksi seperti ini tidak dipatuhi juga oleh Notaris yang bersangkutan, maka dapat dijatuhkan sanksi yang berikutnya secara berjenjang

3. Sanksi Pidana

Dalam praktek Notaris ditemukan kenyataan, apabila ada akta Notaris yang dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya sering pula Notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta Notaris. Hal ini pun menimbulkan kerancuan, apakah mungkin Notaris secara sengaja culpa atau khilaf alpa bersama-sama para penghadap atau pihak membuat akta yang diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana. Pelanggaran pidana terhadap Notaris dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHPidana, dengan catatan bahwa pemidanaan terhadap Notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan yaitu:

- a. Ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materil akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama (sepakat) para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.
- b. Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh Notaris yang apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN.
- c. Tindakan Notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris

Dalam konteks kasus Nirina Zubir, notaris yang terlibat dalam penerbitan akta jual beli yang memuat keterangan palsu divonis dengan hukuman penjara selama 2 tahun dan 8 bulan. Putusan ini didasarkan pada terpenuhinya unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 264 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang menyatakan bahwa pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun jika dilakukan terhadap akta-akta otentik, surat hutang atau sertifikat hutang dari negara atau lembaga umum, surat sero atau hutang dari perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai, talon, tanda bukti dividen atau bunga dari surat-surat yang disebutkan sebelumnya, serta surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan. Dalam kasus ini, notaris tersebut terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan pemalsuan terhadap akta otentik, yaitu akta jual beli, yang merupakan salah satu jenis dokumen yang dilindungi oleh Pasal 264 ayat (1) KUHP. Perbuatan ini dilakukan dengan memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta jual beli, yang kemudian digunakan untuk menerbitkan sertifikat hak milik tanah yang tidak sesuai dengan kenyataan. Tindakan ini jelas melanggar prinsip kejujuran dan integritas yang seharusnya dijunjung tinggi oleh seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

Vonis yang dijatuhkan oleh pengadilan merupakan bentuk sanksi pidana yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengingat dampak yang ditimbulkan dari perbuatan

melawan hukum tersebut sangat merugikan pihak-pihak yang terlibat, termasuk Nirina Zubir. Hukuman ini juga mencerminkan upaya penegakan hukum yang tegas terhadap praktik-praktik pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh pejabat publik seperti notaris, dengan tujuan untuk menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga notaris serta memastikan bahwa setiap transaksi hukum yang dilakukan melalui notaris dapat berjalan dengan jujur dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penerapan Pasal 264 ayat (1) KUHP dalam kasus ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia memiliki mekanisme yang kuat untuk menangani dan menghukum perbuatan pemalsuan dokumen, khususnya akta otentik, yang merupakan salah satu pilar penting dalam berbagai transaksi hukum dan perjanjian.

Tujuan dari penerapan sanksi terhadap notaris dalam kasus nirina zubir yang melanggar kode etik dan prinsip integritas dalam praktik notaris untuk menjaga standar etika dan integritas dalam profesi notaris. Hal ini juga berdampak positif pada perlindungan kepentingan masyarakat yang menggunakan jasa notaris. Sanksi yang diterapkan memiliki beberapa tujuan utama. Sanksi bertujuan untuk mempertahankan standar etika yang tinggi dalam praktik notaris. Profesi notaris memiliki peran khusus dalam menjalankan tugasnya dengan kejujuran, integritas, dan profesionalisme, dan sanksi digunakan untuk memastikan bahwa notaris mematuhi nilai-nilai moral dan etika yang mendasari profesinya. Selain itu sanksi diberlakukan untuk melindungi kepentingan masyarakat yang menggunakan jasa notaris. Notaris adalah pihak yang sangat dipercayai dalam berbagai transaksi hukum, dan masyarakat mengandalkan mereka untuk memberikan pelayanan yang sah dan dapat dipercaya. Dengan penerapan sanksi terhadap notaris yang melanggar etika atau hukum, masyarakat yang menggunakan jasa notaris dijamin bahwa notaris yang mereka percayakan akan mematuhi aturan dan akan menjalankan tugas mereka dengan integritas

KESIMPULAN

1. Akta jual beli yang memuat keterangan palsu dapat diajukan pembatalan di pengadilan berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang menganggap akta tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Notaris, notaris memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang mereka buat memenuhi persyaratan hukum, termasuk kejujuran, integritas, dan ketepatan informasi. Ketika notaris dengan sengaja atau karena kelalaiannya memasukkan keterangan palsu dalam akta, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Pemberlakuan sanksi terhadap notaris yang membuat akta jual beli dengan keterangan palsu memiliki peran penting dalam menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris. Sanksi hukum, baik perdata, administratif, maupun pidana, bertujuan untuk memastikan bahwa notaris mematuhi standar etika dan hukum yang berlaku. Dalam konteks pelanggaran seperti yang terjadi pada kasus Nirina Zubir, di mana notaris terbukti memalsukan akta otentik, penerapan sanksi pidana menjadi bentuk penegakan hukum yang tegas. Sanksi ini tidak hanya memberikan konsekuensi bagi notaris yang melanggar, tetapi juga melindungi kepentingan masyarakat yang menggunakan jasa notaris, serta mendorong praktik kejujuran dan integritas dalam setiap transaksi hukum.

Saran

1. Hendaknya notaris secara konsisten mematuhi Kode Etik Notaris dan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus selalu memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya akurat dan sesuai dengan ketentuan hukum, serta tidak memuat keterangan palsu. Penerapan standar etika dan profesionalisme yang tinggi adalah kunci untuk menjaga kepercayaan publik dan integritas profesi notaris.
2. Hendaknya notaris melaksanakan pelatihan dan pendidikan berkelanjutan tentang hukum dan etika profesi. Perihal ini untuk mengurangi risiko kesalahan atau pelanggaran,

notaris perlu terus memperbarui pengetahuan mereka mengenai perubahan dalam hukum dan regulasi yang berlaku. Pelatihan ini juga akan membantu mereka untuk lebih memahami dan menerapkan prinsip-prinsip kejujuran dan integritas dalam setiap transaksi hukum yang mereka tangani.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Busro, Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata, (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2012)
- Damianus Krismantoro, Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia, Jurnal Kewarganegaraan, Vol. 6, No. 3, 2022.
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, Pola Penguasaan, Pemilikan Dan Oenggunaan Tanah Secara Tradisional, (Ambon: Depdikbud, 1992)
- Ima Erлие Yuana, Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang Dibuatnya Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Magister Kenotariatan, (Semarang : Universitas Diponegoro, 2010)
- Lego Karjokoa , Zaidah Nur Rosidahb I Gusti Ayu Ketut Rahmi Handayani, Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah, Jurnal Bestuur, Vol. 7, Issue 1, 2019.
- Mario Randy Lengkong, Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Dalam Akta Perjanjian Yang Memberikan Keterangan Palsu, Lex Privatum, Vol. V, No. 4, 2017.
- Nabila Mazaya Putri, Henny Marlyna, Pelanggaran Jabatan Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 5, No. 1, 2021.
- Ria Fitri, Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah Agrarian Law Of Land After Regional Autonomy, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20, No. 3, 2018.
- <https://www.detik.com/properti/berita/d-7191309/perjalanan-nirina-zubir-lawan-mafia-hingga-dapatkan-kembali-Sertipikat-tanah>. diakses tanggal 22/3/2024 Pukul 09.58 WIB.