

PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PELAKU TINDAK PIDANA PENGGELAPAN (ANALISIS PUTUSAN PN BALIKPAPAN NOMOR 685/PID.SUS/2019/PN.BPP)

Made Dita Tisnadewi¹, Selamat Lumban Gaol²

Faculty Of Law, Dirgantara Marsekal Suryadarma University

Email : ditatisnadewi42@gmail.com¹, selamatgaol@unsurya.ac.id²

Citation: Made Dita Tisnadewi., Selamat Lumban Gaol. Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan (Analisis Putusan PN Balikpapan Nomor 685/Pid.Sus/2019/PN.BPP). *MALA IN SE: Jurnal Hukum Pidana, Kriminologi dan Viktimologi* 2.1.2025. 96-108

Submitted:03-09-2024 **Revised:**10-10-2024 **Accepted:**11-12-2025

Abstrak

Seorang PPAT menerima sertifikat tersebut tidak boleh menggunakan sertifikat yang dititipkan itu untuk kepentingan pribadi. Dapat diartikan bahwa sertifikat itu adalah dokumen Negara yang berada dalam penyimpanan kantor Notaris/PPAT. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut PPAT dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Oleh karenanya sangatlah menarik dan penting untuk mengkaji lebih lanjut mengenai bagaimana pengaturan tindak pidana penggelapan dalam hukum pidana Indonesia? dan bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan PN Balikpapan Nomor 685/PID.SUS/2019/PN.BPP tentang pertanggungjawaban pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pelaku tindak pidana penggelapan? Untuk menjawab permasalahan tersebut, digunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Data yang diperoleh dari sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tertier dikumpulkan yang kemudian dianalisis dengan teknik analisis data kualitatif. Dari hasil penelitian didapat bahwa tindak pidana penggelapan telah diatur dalam Pasal 372 KUHP dan Pasal 486 UU 1/2023 tentang KUHP baru yang berlaku 3 tahun sejak tanggal diundangkan, yaitu tahun 2026. Berdasarkan putusan nomor 685/PID.SUS/2019/PNBPP benar terjadi melakukan perbuatan melanggar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 372 KUHP. PPAT (terdakwa) memenuhi unsur-unsur yaitu unsur barang siapa; dengan sengaja dan melawan hukum; memiliki suatu barang yang seluruh atau sebagiannya; barang itu ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan kepunyaan orang lain. PPAT (terdakwa) harus mempertanggungjawabkan perbuatan pidana penjara paling lama 4 tahun.

Kata Kunci : Pertanggungjawaban Pidana, PPAT, Tindak Pidana, Penggelapan

Abstract

A PPAT receiving the certificate may not use the entrusted certificate for personal interests. It can be interpreted that the certificate is a State document which is in the custody of the Notary/PPAT office. In connection with this authority, PPAT can be burdened with responsibility for actions that are not in accordance with applicable regulations or are carried out unlawfully. Therefore, it is very interesting and important to study further how the crime of embezzlement is regulated in Indonesian criminal law? and what are the legal considerations of the panel of judges in the Balikpapan District Court decision Number 685/PID.SUS/2019/PN.BPP regarding the criminal liability of Land Deed Officials (PPAT) as perpetrators of the crime of embezzlement? To answer these problems, normative juridical legal research methods are used with statutory and conceptual regulatory approaches. Data obtained from primary, secondary and tertiary legal material sources were collected and then analyzed using qualitative data analysis techniques. From the research results, it was found that the criminal act of embezzlement has been regulated in Article 372 of the Criminal Code and Article 486 of Law 1/2023 concerning the new Criminal Code which is valid for 3 years from the date of promulgation, namely 2026. Based on decision number 685/PID.SUS/2019/PNBPP, this is true. committing unlawful acts based on the provisions of Article 372 of the Criminal Code. PPAT (defendant) fulfills the elements, namely the element of who; intentionally and unlawfully; owning an item in whole or in part; the goods are in his control, not because of someone else's crime. The PPAT (defendant) must be held accountable for the crime in prison for a maximum of 4 years.

Keyword : Criminal Liability, PPAT, Crime, Embezzlement

A. PENDAHULUAN

Manusia memiliki berbagai kepentingan dan kebutuhan yang sering kali berbeda atau bertentangan. Untuk mengatur perilaku manusia agar tidak merugikan hak orang lain, hukum memberikan batasan tertentu. Perbuatan hukum, menurut R. Soeroso, adalah tindakan yang sengaja dilakukan untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan hukum terjadi jika ada pernyataan kehendak, yang mensyaratkan adanya niat untuk bertindak sesuai hukum dan tidak terikat pada bentuk tertentu.¹

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang menyebabkan berpindahnya hak dari satu subjek hukum ke subjek hukum lain, sehingga pemilik sebelumnya kehilangan kewenangannya atas tanah tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.² Hak milik atas tanah memiliki peran penting bagi masyarakat agraria di Indonesia. Pemerintah, melalui hak menguasai negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dapat memberikan hak atas tanah kepada warga negara untuk kesejahteraan rakyat.³ Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli dan hibah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memerlukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat di Kantor Pertanahan setempat. Sesuai Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 97 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, sebelum pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak, PPAT wajib mengecek kesesuaian sertipikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Pengecekan ini bertujuan untuk memastikan keabsahan data fisik dan yuridis tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997. Jika ditemukan catatan yang menghalangi peralihan hak, Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran tanah secara tertulis.⁴

Dalam proses peralihan hak atas tanah, sertipikat asli harus diserahkan oleh pemilik kepada PPAT untuk dilakukan pengecekan. Selama sertipikat berada di tangan PPAT, menjadi tanggung jawabnya untuk menjaga dan menyimpannya sesuai kehendak pihak berkepentingan.

¹ Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006, p. 291.

² Lubis, Muhammad Yamin. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008, p. 27.

³ Subhan Zein. "Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang Di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 9 No. 2, Maret 2019, p. 121-135.

⁴ Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Akta* Vol. 5 No. 1, Maret 2018, p. 270.

Meskipun PP No. 24 Tahun 2016 tidak secara tegas mengatur kewajiban PPAT menerima sertipikat, tidak ada larangan untuk menerimanya, sehingga menimbulkan perbedaan pendapat di kalangan PPAT.⁵

PPAT berperan sentral dalam pendaftaran tanah sesuai UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 dengan membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum tertentu atas hak tanah. PPAT wajib menjaga sertipikat dengan penuh tanggung jawab dan tidak boleh menyalahgunakannya.⁶ Jika melakukan pelanggaran atau kelalaian dalam pembuatan akta, PPAT dapat dikenai sanksi pidana, administrasi, atau perdata sebagai bentuk pertanggungjawaban atas perbuatannya.

Berdasarkan Seminar yang diselenggarakan oleh Biro Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan IPPAT, diketahui bahwa terdapat sekitar 35 PPAT yang sedang menghadapi permasalahan hukum, baik yang disadari maupun tidak disadari oleh oknum yang bersangkutan. Salah satu tindak pidana yang melibatkan PPAT adalah penggelapan, sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP yang mengancam pelaku dengan pidana penjara maksimal empat tahun atau denda. Salah satu kasus yang terjadi melibatkan Jovinus Kusumadi, yang menyerahkan tiga sertipikat tanah kepada PPAT untuk diproses dalam pembuatan Akta Jual Beli serta balik nama atas namanya, dengan menyerahkan sejumlah uang untuk biaya administrasi dan pajak. Meskipun proses Akta Jual Beli telah dilakukan antara Jovinus Kusumadi dengan H. Abdul Hakim Rauf beserta istrinya, PPAT justru mengembalikan ketiga sertipikat tersebut kepada H. Abdul Hakim Rauf tanpa izin dan persetujuan dari Jovinus Kusumadi sebagai pemilik sah. Akibatnya, Jovinus Kusumadi mengalami kerugian materiil sebesar Rp6.603.060.000,00. Kasus ini menunjukkan bahwa penyalahgunaan wewenang oleh PPAT dapat menyebabkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan serta menimbulkan konsekuensi hukum bagi PPAT yang bertindak di luar ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan uraian perkara di atas, perbuatan PPAT dalam kasus ini diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP yang mengandung dua unsur, yaitu unsur subjektif dan unsur objektif. Unsur subjektif berkaitan dengan niat dan kesengajaan pelaku, dalam hal ini mencakup "*barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum,*" sedangkan unsur objektif

⁵ Rika Kumala Sari Rimba. "Larangan Penerimaan Titipan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris dan Kaitannya dengan Kode Etik Notaris." *Lambung Mangkurat Law Journal* Vol. 1 No. 2, September 2016, p. 184.

⁶ Selamat Lumban Gaol. "Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 10 No. 1, September 2019, p. 87-117.

berkaitan dengan tindakan nyata yang dilakukan pelaku, yaitu *"memiliki barang yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain dan berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan."*⁷ Dalam putusan majelis hakim di tingkat Pengadilan Negeri, terdakwa Arifin Samuel Chandra sebagai PPAT dinyatakan bersalah atas tindak pidana penggelapan dan dijatuhi hukuman penjara selama dua tahun, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi. Namun, pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung mengoreksi lamanya hukuman menjadi satu tahun enam bulan penjara.

Permasalahan hukum dalam perkara ini berpusat pada pengambilan tiga sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) asli atas nama H. Abdul Hakim Rauf oleh PPAT tanpa persetujuan dari Jovinus Kusumadi, yang sebelumnya telah menitipkan sertipikat tersebut. PPAT beralasan bahwa pengambilan sertipikat tersebut berkaitan dengan pembatalan kerja sama antara H. Abdul Hakim Rauf sebagai Direktur dan Jovinus Kusumadi sebagai Direktur Utama di PT. Ocean Perkara Energi Katulistiwa. Perbuatan PPAT yang menyerahkan sertipikat kepada pihak lain tanpa izin dianggap telah memenuhi unsur *"dengan sengaja melawan hukum"* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP.

Konsep pemidanaan terhadap PPAT dalam perkara ini menunjukkan bahwa sejak tahap penyidikan hingga penjatuhan sanksi pidana, PPAT terbukti bersalah melakukan tindak pidana penggelapan dengan hukuman satu tahun enam bulan penjara. Namun, terdapat pandangan bahwa pemidanaan ini tidak sepenuhnya mencerminkan penegakan hukum dalam kasus penggelapan oleh PPAT, karena perbuatan tersebut dianggap lebih sebagai pelanggaran kode etik dan Undang-Undang Jabatan Notaris dan PPAT (UUJN-P), bukan kejahatan murni. Hal ini menimbulkan perdebatan mengenai apakah tindakan tersebut seharusnya ditindak secara pidana atau cukup melalui mekanisme kode etik profesi.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan (Analisis Putusan PN Balikpapan Nomor 685/Pid.Sus/2019/PN.BPP)".

B. METODE PENELITIAN

⁷ Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi. *Cepat dan Mudah Memahami Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2015, p. 140.

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum yuridis normatif. Pendekatan penelitian hukum (*approach*) yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Jenis Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dimana data sekunder adalah sekumpulan informasi yang telah ada sebelumnya dan digunakan sebagai pelengkap kebutuhan data penelitian. Untuk memperoleh informasi atau data yang diperlukan guna menjawab rumusan masalah penelitian, Peneliti menggunakan metode atau teknik pengumpulan data dengan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Metode analisis data yang dipergunakan adalah analisis data kualitatif, yaitu proses penyusunan, mengkatagorikan data kualitatif, mencari pola atau tema dengan maksud memahami maknanya.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Tindak Pidana Penggelapan Dalam Hukum Pidana Indonesia

1) Pengaturan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Tindak pidana penggelapan dalam KUHP diatur dalam Buku II Bab XXIV yang mencakup Pasal 367 hingga Pasal 376, dengan Pasal 372 sebagai bentuk pokoknya. Pasal ini mengatur bahwa seseorang yang dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang milik orang lain yang berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, dapat dipidana dengan penjara maksimal empat tahun atau denda sembilan ratus rupiah.⁸ Menurut Van Haeringen, penggelapan diartikan sebagai tindakan menggelapkan atau menghalangi sesuatu yang seharusnya terang, yaitu barang yang dipercayakan kepada pelaku tetapi disalahgunakan.

Penggelapan merupakan bentuk penyalahgunaan kepercayaan di mana barang yang awalnya berada dalam penguasaan pelaku bukan karena kejahatan, tetapi kemudian dikuasai dengan melawan hukum. Unsur utama dalam tindak pidana ini adalah kesengajaan untuk menguasai barang milik orang lain tanpa melalui tindakan kejahatan seperti pencurian, melainkan melalui mekanisme kepercayaan seperti peminjaman, penitipan, penyewaan, atau jaminan. Dengan demikian, penggelapan terjadi ketika seseorang yang seharusnya menjaga atau mengelola barang orang lain justru menggunakannya untuk kepentingan pribadi dengan cara yang melawan hukum.

⁸ Rohmat Kurnia. *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*. Jakarta: Media Pustaka, 2014.

Tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok diatur dalam Pasal 372 KUHP mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

a. Unsur-Unsur Penggelapan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

a. Unsur Subjektif:

1) Barang Siapa

Menunjukkan bahwa pelaku adalah orang yang memenuhi unsur tindak pidana dalam Pasal 372 KUHP.

2) Dengan Sengaja

Kesengajaan harus dibuktikan di persidangan, meliputi:

- Kehendak untuk menguasai benda secara melawan hukum.
- Mengetahui bahwa yang ia kuasai adalah sebuah benda.
- Mengetahui benda tersebut adalah milik orang lain.
- Mengetahui bahwa benda berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

3) Melawan Hukum (*Wederrechtelijk*)

Pelaku memperoleh benda secara sah (misalnya melalui penitipan atau pinjaman), tetapi kemudian menguasainya secara tidak sah.

Terdapat dua jenis melawan hukum:

- Formil : Bertentangan dengan peraturan tertulis.
- Materiil : Bertentangan dengan asas hukum dalam masyarakat, baik tertulis maupun tidak tertulis.⁹

b. Unsur Objektif:

1) Mengaku sebagai Milik Sendiri (*Zich Wederrechtelijk Toeigenen*)

- Pelaku bertindak seolah-olah sebagai pemilik barang, misalnya menjual atau menggunakannya untuk kepentingan pribadi.
- Berbeda dengan pencurian, dalam penggelapan perbuatan menguasai harus sudah selesai.

2) Suatu Benda (*Eening Goed*)

Tidak dibatasi pada benda bergerak, tetapi juga bisa benda tidak berwujud.

3) Sebagian atau Seluruhnya Kepunyaan Orang Lain

Barang yang dikuasai oleh pelaku bukan sepenuhnya miliknya, bisa berupa kepemilikan bersama atau titipan dari orang lain.

⁹ Adami Chazawi. *Kejahatan Terhadap Harta Benda*. Jakarta: Bayu Media, 2006, p. 70.

- 4) Berada dalam Kekuasaannya Bukan Karena Kejahatan
 - Benda tersebut awalnya diperoleh secara sah (misalnya melalui perjanjian, penitipan, atau pinjaman), tetapi kemudian dikuasai secara melawan hukum.
 - Berbeda dengan pencurian, dalam penggelapan tidak ada unsur pengambilan barang dari pihak lain secara langsung.

b. Bentuk-Bentuk Tindak Pidana Penggelapan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

1) Tindak Pidana Penggelapan dalam Bentuk Pokok (Pasal 372 KUHP)

Seseorang yang dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang milik orang lain yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan dapat dipidana hingga 4 tahun penjara atau denda.

2) Tindak Pidana Penggelapan Ringan (Pasal 373 KUHP)

Penggelapan terhadap barang bukan ternak dengan nilai tidak lebih dua ratus lima puluh rupiah dikenakan pidana maksimal 3 bulan penjara atau denda, dengan penyesuaian dalam praktik berdasarkan kondisi ekonomi saat ini.

3) Tindak Pidana Penggelapan dengan Unsur Memberatkan (Pasal 374 KUHP)

Jika penggelapan terjadi dalam hubungan kerja, pekerjaan, atau dengan imbalan uang, pelaku dapat dipidana hingga 5 tahun penjara.

4) Tindak Pidana Penggelapan oleh Wali dan Lain-Lain (Pasal 375 KUHP)

Penggelapan dilakukan oleh wali, pengampu, kuasa, pelaksana wasiat, atau pengurus yayasan atas benda yang ada dalam penguasaannya, dengan ancaman pidana hingga 6 tahun.

5) Tindak Pidana Penggelapan dalam Keluarga (Pasal 376 KUHP)

Penggelapan dalam keluarga memiliki pengecualian hukum tertentu, termasuk tidak dapat dituntut jika dilakukan antara suami-istri yang tidak bercerai harta, serta dianggap sebagai delik aduan jika melibatkan anggota keluarga lainnya.

2) Perbandingan Pengaturan Tindak Pidana Penggelapan Menurut KUHP dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023

Adapun perbandingan pengaturan tindak pidana penggelapan dalam jabatan ketiga peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

No.	Indikator Perbandingan	Pengaturan Dalam KUHP	Pengaturan Dalam UU No 1 Tahun 2023
-----	------------------------	-----------------------	-------------------------------------

1.	Rumusan Tindak Pidana	Pasal 372: <i>“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah”.</i>	Pasal 486: <i>“Setiap Orang yang secara melawan hukum memiliki suatu Barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena Tindak Pidana, dipidana karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak kategori IV”.</i>
2.	Subjek Hukum (Pelaku)	Orang	Setiap orang
3.	Objek Kejahatan	<i>Barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya</i>	<i>Barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya</i>
4.	Pengaturan Sanksi	Sanksi Maksimal	Sanksi Maksimal
5.	Jenis Sanksi Pidana	a. Pidana Pokok: 1) Pidana Penjara; 2) Pidana Denda. b. Pidana Tambahan: 1) Pencabutan hak-hak tertentu; 2) Pengumuman putusan hakim	a. Pidana Pokok: 1) Pidana Penjara; 2) Pidana Denda. c. Pidana Tambahan: 1) Pencabutan hak; 2) Pengumuman putusan hakim

2. Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Putusan PN Balikpapan Nomor 685/PID.SUS/2019/PN.BPP Tentang Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan

1) Kronologis Kasus

Kronologi peristiwa bermula ketika Saksi H. Abdul Hakim Rauf memiliki utang kepada Saksi Jovinus Kusumadi. Jovinus sebelumnya telah menginvestasikan dana sebesar Rp10 miliar untuk pengelolaan dan operasional dermaga milik Abdul Hakim Rauf, yang kemudian mendapatkan kontrak senilai Rp28 miliar dari PT. Bhandha Ghara Reksa (BGR). Namun, dalam prosesnya, Abdul Hakim Rauf menghadapi masalah dengan Sdr. H. Syahril yang berniat menutup labuhan PT. OJB akibat utang Abdul Hakim Rauf kepadanya. Abdul Hakim Rauf bersama istrinya, Yusdiana, kemudian menemui Jovinus Kusumadi di restoran miliknya untuk meminta bantuan pembayaran utang kepada H. Syahril dengan jaminan empat sertifikat tanah.

Jovinus Kusumadi menerima tiga sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada 16 Mei 2017 dan menyerahkannya kepada karyawannya, Lennywati, untuk dititipkan kepada notaris guna proses Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama. Notaris Yuniar Rohmatun Qhasanah menerima sertifikat tersebut dan membuat tanda terima di Kantor Notaris Arifin Samuel Candra. Proses jual beli atas ketiga sertifikat tersebut dilakukan dengan Akta Jual Beli pada Juni 2017 dengan nilai total transaksi mencapai miliaran rupiah. Selain itu, dibuat pula Akta No. 64 tentang perjanjian hutang-piutang antara Abdul Hakim Rauf dan Jovinus Kusumadi yang menyatakan pengakuan utang sebesar Rp1,3 miliar serta Rp5 miliar dari fasilitas pinjaman Bank Danamon. Jika utang tidak dilunasi, kepemilikan sertifikat beralih ke Jovinus Kusumadi. Namun, kemudian Abdul Hakim Rauf mengambil kembali sertifikat tersebut pada Oktober 2017 setelah adanya pembatalan kerja sama. Jovinus Kusumadi tidak menerima salinan AJB dan mengalami kerugian materil sebesar Rp6,6 miliar, serta kerugian imaterial yang mempengaruhi bisnis, *cashflow*, dan kehidupan pribadinya, termasuk reputasinya di bank dan keharmonisan rumah tangganya.

2) Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Syarat materil dalam jual beli tanah menentukan keabsahan transaksi, di mana pembeli harus memenuhi syarat sebagai penerima hak atas tanah, tergantung pada jenis hak yang melekat seperti hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Sementara itu, syarat formil berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak, baik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, maupun pemindahan hak lainnya, harus dilakukan melalui akta PPAT agar dapat didaftarkan. Namun, dalam kondisi tertentu, peralihan hak tetap dapat didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (2) peraturan yang sama.¹⁰

3) Prosedur Jual Beli Tanah Sah Menurut Hukum

Agar transaksi jual beli tanah sah secara hukum, beberapa prosedur harus dilakukan. *Pertama*, pengecekan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh pejabat

¹⁰ Fredrik Mayore Saranaung. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997." *Lex Crimen* Vol. VI, No. 1, Jan-Feb 2017, p. 15-16.

berwenang untuk memastikan tanah tidak dalam sengketa, dijamin, atau disita. Pengecekan dilakukan dengan mencocokkan data sertifikat dengan buku tanah di kantor pertanahan. *Kedua*, transaksi harus disetujui semua pihak, terutama jika tanah termasuk harta bersama dalam perkawinan, yang memerlukan akta perkawinan sebagai lampiran. *Ketiga*, penyelesaian pajak di mana penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh) dan pembeli membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan validasi dan verifikasi sebelum masuk ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). *Keempat*, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang akan membacakan dan menjelaskan isi akta sebelum ditandatangani oleh kedua belah pihak. *Terakhir*, setelah validasi PPh dan verifikasi BPHTB selesai, dokumen diserahkan untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan.¹¹

4) Akibat Hukum Terhadap Akta PPAT Nomor 64 tanggal 15 Juni 2017

Perjanjian jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata, merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli di mana penjual menyerahkan hak milik atas barang kepada pembeli, sementara pembeli wajib membayar harga yang disepakati. Dalam jual beli tanah, bukti transaksi ditunjukkan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat tanah atas nama pemegang hak yang baru, sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.¹² Dalam kasus tertentu, seperti pada Akta PPAT Nomor 64 tanggal 15 Juni 2017, akta tersebut sah karena telah dilakukan secara terang dan tunai di hadapan PPAT. Namun, terdapat permasalahan hukum terkait belum diterimanya salinan AJB oleh saksi Jovinus Kusumadi, yang menjadi dasar balik nama sertifikat. Selain itu, PPAT mengembalikan tiga Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) kepada saksi H. Abdul Hakim Rauf tanpa izin dan persetujuan saksi Jovinus Kusumadi, padahal sertifikat tersebut masih terikat dalam AJB. Tindakan PPAT (terdakwa) memenuhi unsur-unsur Pasal 372 KUHP, yaitu unsur "*barang siapa*" yang berkaitan dengan subjek hukum, unsur "*dengan sengaja dan melawan hukum*" karena mengembalikan sertifikat tanpa izin, unsur "*memiliki barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain*" karena sertifikat masih menjadi hak saksi Jovinus Kusumadi, serta unsur

¹¹ Widya Kristiantia dan Agus Nurudin. "Pertanggungjawaban Hukum PPAT Yang Menyalahgunakan Wewenang Dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55/Pid/2017/PT DPS)." *Jurnal Akta Notaris* Vol. 1 No. 2, Desember 2022, p. 163-164.

¹² Redaksi RAS. *Tip Hukum Praktis: Tanah dan Bangunan*. Depok: Raih Asa Sukses, 2009, p. 24.

"barang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan" karena terdakwa menguasai sertifikat sebelum pengembalian tanpa seizin pemilik yang sah.

5) Sanksi Yang Diterima Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Melakukan Perbuatan Melanggar Hukum

PPAT sebagai Pejabat Umum (*Openbaar Ambtenaar*) memiliki kewajiban menjunjung tinggi harkat dan martabat profesinya serta bertindak jujur sesuai sumpah jabatan. Meskipun demikian, PPAT tetap manusia yang tidak luput dari kesalahan, baik disengaja maupun karena kelalaian, dan tidak kebal hukum. Pelanggaran terhadap kewenangan dan kewajiban PPAT dapat berakibat pada pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata, administrasi, maupun pidana. Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur sanksi administratif bagi PPAT yang melanggar ketentuan, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatan, serta kemungkinan tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan. Dalam kasus ini, PPAT melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP tentang penggelapan, yang mengancam pelaku dengan pidana penjara maksimal 4 tahun atau denda hingga Rp900 ribu. PPAT dapat dikenakan tanggung jawab pidana jika melakukan perbuatan yang dilarang oleh hukum, terutama dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan sebagai individu biasa.

D. KESIMPULAN

Pengaturan penggelapan diatur dalam beberapa perumusan KUHP dan KUHP 2023. Karena penggelapan sejatinya adalah penggelapan dalam bentuk pokok yang ditambah unsur-perbuatan tertentu yang menjadikan ancaman pidananya menjadi lebih berat. Penggelapan dalam bentuk pokok diatur dalam KUHP yang masih berlaku dan UU 1/2023 tentang KUHP baru yang berlaku 3 tahun sejak tanggal diundangkan.

Berdasarkan putusan nomor 685/PID.SUS/2019/PN BPP benar terjadi melakukan perbuatan melanggar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 372 KUHP. PPAT (terdakwa) sebagaimana di atur dalam Pasal 372 KUHP memenuhi unsur-unsur yaitu unsur barang siapa; dengan sengaja dan melawan hukum; memiliki suatu barang yang seluruh atau sebagiannya; barang itu ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan kepunyaan orang lain. PPAT (terdakwa) harus mempertanggungjawabkan perbuatan sesuai Pasal 372 KUHP pidana penjara paling lama 4 tahun.

E. SARAN

Seharusnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 diatur ketentuan mengenai sanksi pidana bagi Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap larangan ataupun kewajiban Notaris/PPAT, agar tercipta kepastian hukum dan batasan pidana bagi Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap larangan maupun kewajiban.

Hendaknya Notaris/PPAT tetap idealis dalam menjalankan jabatannya, dengan tetap menjaga integritas moral yang tinggi, jujur, profesional, kehati-hatian, ketelitian dan tetap dalam koridor hukum yang berlaku, sehingga tindakan melakukan perbuatan pidana dapat dihindari dan masyarakat akan menilai profesi PPAT merupakan profesi kepercayaan yang melayani kepentingan masyarakat akan tetap terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Adami Chazawi. *Kejahatan Terhadap Harta Benda*. Jakarta: Bayu Media, 2006.

Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi. *Cepat dan Mudah Memahami Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2015.

Lubis, Muhammad Yamin. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

Redaksi RAS. *Tip Hukum Praktis: Tanah dan Bangunan*. Depok: Raih Asa Sukses, 2009.

Rohmat Kurnia. *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*. Jakarta: Media Pustaka, 2014.

Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Jurnal, Skripsi, Tesis Disertasi :

Fredrik Mayore Saranaung. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997." *Lex Crimen* Vol. VI, No. 1, Jan-Feb 2017.

Rika Kumala Sari Rimba. "Larangan Penerimaan Titipan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris dan Kaitannya dengan Kode Etik Notaris." *Lambung Mangkurat Law Journal* Vol. 1 No. 2, September 2016.

Selamat Lumban Gaol. "Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 10 No. 1, September 2019.

Subhan Zein. "Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang Di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 9 No. 2, Maret 2019.

Widya Kristiantia dan Agus Nurudin. "Pertanggungjawaban Hukum PPAT Yang Menyalahgunakan Wewenang Dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55/Pid/2017/PT DPS)." *Jurnal Akta Notaris* Vol. 1 No. 2, Desember 2022.

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah