



## **TINJAUAN YURIDIS PERAN NOTARIS/PPAT PADA KASUS PEMINDAHAN ASET NIRINA ZUBIR**

**Chatrin Intan Sari, Liza Priandhini**  
Universitas Indonesia

### **ABSTRAK**

Fakta hukum dari kasus Nirina Zubir adalah pemindahan hak atas aset berupa tanah milik ibunya. Proses pemindahan hak yang disinyalir oleh oknum mafia tanah membuat peneliti tertarik mengkaji lebih dalam. Maka dengan ini tertarik dibahas mengenai sanksi apa yang dapat diterima oleh Notaris/PPAT yang membuat akta otentik atas tanah berdasarkan akta jual beli dengan proses tidak wajar? Bagaimana proses pembuatan akta otentik yang baik dan benar yang dibuat oleh Notaris/PPAT? Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Notaris/Pejabat Akta Tanah yang membuat akta otentik tentang tanah dengan proses yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku hingga berpotensi merugikan pihak-pihak lain dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi, sanksi perdata dan sanksi pidana. Pemberian sanksi terhadap Notaris/PPAT diharapkan agar dalam melaksanakan pekerjaannya, Notaris/PPAT harus lebih berhati-hati dan teliti agar tidak timbul kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan akta tersebut.

**Kata Kunci : sanksi, akta jual beli, Notaris, PPAT.**

### **PENDAHULUAN**

Bertambahnya jumlah penduduk Indonesia menciptakan segala kebutuhan yang dibutuhkan pula meningkat, misalnya kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Diantara ketiga kebutuhan tadi yang tidak bisa dikesampingkan berdasarkan kebutuhan insan merupakan kebutuhan akan tempat tinggal, dimana tempat tinggal adalah tempat insan untuk berteduh. Untuk membentuk rumah, setiap manusia membutuhkan tanah buat mengelola dan membentuk rumahnya sendiri<sup>2</sup>. Oleh lantaran itu, profesi Notaris dan PPAT sangat dibutuhkan pada pengurusan surat-surat yang berkaitan menggunakan hak atas tanah<sup>3</sup>. Lantaran memang problem yang akan muncul aneka macam, bila legalitas atas tanah

---

E-Mail : chatrinintansari@gmail.com, lizapriandhini@yahoo.com

DOI : [www.dx.doi.org/10.31604/justitia.v9i6.3211-3221](http://www.dx.doi.org/10.31604/justitia.v9i6.3211-3221)

Publisher : ©2022 UM- Tapsel Press

<sup>2</sup> Nailu Vina Amalia, 'Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat Yang Dibuat Oleh Notaris' (2021) *Notaire Universitas Airlangga*, 217.

<sup>3</sup> Isis Ikhwanasyah dan Indra Prayitno, 'Dualisme Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Tatahan Sistem Hukum Nasional' (2020) *Asy-Syari'ah Sunan Gunung Djati State Islamic University of Bandung*, 70.

tidak diprioritaskan. Hal tadi diungkapkan Nurlela (2019) relatif banyak perkara sengketa atas tanah mulai berdasarkan kepemilikan sampai batas-batasnya, dua hal tadi mendominasi perkara –perkara hukum<sup>4</sup>.

Notaris/Pejabat Pertanahan berperan menjadi pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk menciptakan akses tanah perlu mempunyai keterampilan dan keahlian pada bidangnya supaya akta yang dibuatnya tidak mengakibatkan perkara pada lalu hari<sup>5</sup>. Menurut pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa tanah pula bisa dikelola oleh insan dari hak atas tanah, hak milik, hak pakai, dan hak sewa. Terhadap hak atas tanah, rakyat memerlukan kepastian hukum yaitu hak buat mengelola tanah yang dimiliki dan pemilik yang mempunyai tanah<sup>6</sup>. Tidak sporadis perbandingan pertumbuhan penduduk dan ketersediaan lahan yang tidak sebanding mengakibatkan permasalahan atau konkurensi pertanahan kerap terjadi. Keprihatinan terhadap hal tadi berdasarkan hari ke hari semakin tinggi, karena permasalahan tanah dan konkurensi lahan kian beragam dan kian komplek<sup>7</sup>. Hal ini terlihat berdasarkan pemberitaan mengenai konkurensi lahan tidak pernah surut, aneka macam konflik baru dan modus pelik yang timbul seiring menggunakan berkembangnya penduduk. Tidak sedikit rakyat yang mengalami kerugian atau penipuan pada perkara sengketa tanah, dikarenakan adanya tangan-tangan nakal berdasarkan mafia tanah yang terus merajalela .<sup>8</sup>.

Hal yang banyak menerima sorotan mengenai syarat tadi merupakan dilema kepastian hukum. Menurut Santoso, rasa kondusif yang seharusnya diberikan pada rakyat terhadap hak-hak yang dimiliki dalam dilema pertanahan justru sebagai celah para pelaku kejahatan atau para mafia tanah<sup>9</sup>. Salah satu perkara yang menarik dalam periode akhir tahun 2021 merupakan perkara pengambilalihan aset ibunda Nirina Zubir. Kasus Nirina Zubir yang berawal menurut hilangnya sertifikat tanah, yang lalu wajib pada urusan menggunakan melibatkan asisten rumah tangga yang lalu dianggap pula menggunakan ART. Namun, hilangnya sertifikat tanah direkayasa oleh ART tadi yang lalu mengganti nama kepemilikan<sup>10</sup>.

Kasus ini disinyalir meliputi adanya permainan yang dilakukan oleh banyak pihak.

---

<sup>4</sup> Ela Nurlaela, 'Status Akta Perbankan Syariah Yang Dibuat Oleh Notaris Dihubungkan Dengan Kewenangan Yang Diatur Oleh Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Sebagai Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris' (2020) *Aktualita (Jurnal Hukum)* Universitas Islam Bandung (Unisba) 258, 67.

<sup>5</sup> Andi Mutmainnah, Ma'ruf Hafidz, dan Mu. Rinaldy Bima, 'Efektivitas Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris' (2020) *Kalabbirang Law Journal* Yayasan Ahmar Cendekia Indonesia, 14–29

<sup>6</sup> Sry Wahyuni, Baso Madiong, dan Zulkifli Makkawaru, 'Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar' (2021) *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* Program Pascasarjana Universitas Bosowa 131, 37.

<sup>7</sup> Muhamad Rasyad, 'Pembuatan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Notaris Dikabupaten Agam' (2019) *Soumatera Law Review* Lembaga Layanan Pendidikan Tinggi - LLDIKTI - Wilayah X, 135.

<sup>8</sup> Riza Zulfikar, 'Analisis Yuridis Mengenai Peran PPAT Dalam Pendaftaran Tanah' (2019) *SOSIOHUMANITAS* Universitas Langlangbuana, 27–33.

<sup>9</sup> Agus Santoso, 'Tindak Pidana Korupsi Yang Dilakukan Notaris-Ppat Dalam Menjalankan Kewenangan Jabatannya' (2020) *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* Universitas Islam Malang, 53.

<sup>10</sup> CNN Indonesia, 'Kronologi Lengkap Kasus Mafia Tanah Nirina Zubir', <<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20211118080653-20-722758/kronologi-lengkap-kasus-mafia-tanah-nirina-zubir>> diakses 27 January 2022.

Dalam hal ini yang kita soroti kiprah notaris/PPAT, dimana masih ada pemalsuan dokumen atau informasi palsu data pemilik tanah dan tanda tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) buat memperoleh legalitas menurut data-data yang diperlukan. Perlu diakui oknum-oknum yang terlibat selalu mencari peluang sekecil apapun buat mencapai tujuannya. Tentu hal tadi sebuah nila pada profesi notaris, berdasarkan Prananto dunia notaris adalah kumpulan antara teori dan praktik pada tataran yang ideal antara teori dan praktik sejalan atau terkadang tidak saling sejalan. Artinya tidak selalu teori mendukung praktek, sebagai akibatnya global notaris wajib dibangun tidak saja diambil dan dikembangkan oleh teori-teori menurut ilmu aturan yang sudah terdapat, namun notaris wajib pula menyebarkan sendiri teori-teori buat menunjang aplikasi tugas jabatan notaris dan pengalaman yang terdapat selama menjalankan tugas jabatan notaris<sup>11</sup>.

Dari uraian yang sudah disampaikan, maka konflik yg dikaji pada penelitian ini oleh penulis yakni, pertama Sanksi apa yang dapat diberikan kepada Notaris/PPAT jika terbukti keterlibatannya dalam kasus tersebut. kedua, bagaimana agar terhindar dari kasus-kasus hukum mengenai sengketa tanah atau konflik lahan pertanahan?

apabila sedikit melacak kebelakang beberapa penelitian mengenai sengketa lahan dan pertarungan pertanahan menggunakan melibatkan banyak pihak misalnya pada kajian kali ini sudah beberapa kali diangkat pada penelitian ilmiah. Beberapa antara lain termuat pada tabel 1. Sebagai berikut.

**Tabel 1. Penelitian Mengenai Sengketa Lahan dengan Keterlibatan Beberapa Pihak**

Penulis	Judul Penelitian	Temuan	Sumber
Sinay Moniung, E. and Natakharisma, K., 2020	Peranan Hukum Pidana Pada Penyelesaian Sengketa Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional	Ancaman sanksi pidana terhadap pihak-pihak memalsukan surat ataupun menambahkan sehingga berbefa terhadap aslinya, termasuk terhadap oknum Badan Pertanahan Nasional yang melakukan tindakan pembatalan sertifikat tanah tanpa sebab yang jelas yang dikeluarkan oleh hakim	<i>Jurnal Ilmiah Raad Kertha</i> , Vol. 3, No. 1. hal 122-137
Fransiska Purnama	Upaya	Praktek pelanggaran	<i>Literasi Hukum</i> , Vol.

<sup>11</sup> Adjie Prananto, 'Layanan Notaris Secara Elektronik Dalam Masa Pandemi Covid-19' (2021) *Spektrum Hukum* 18.2.

<p>P, P., 2021,</p>	<p>Pemberantasan Mafia Tanah Di Kota Palangkaraya</p>	<p>hukum terhadap persoalan pertanahan tidak jarang letak geografis turut mendukung. Seperti suatu wilayah dengan lahan yang luas serta jumlah penduduk yang masih minim dengan kesadaran hukum untuk mendaftarkan kepemilikannya masih rendah, potensi besar pelanggaran oleh oknum banyak terjadi</p>	<p>5, No. 2. hal 23.</p>
<p>Nurahmani, A. and Rismansyah, M. R., 2020,</p>	<p>Analisis pengaturan kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai upaya percepatan reforma agraria</p>	<p>Upaya pencegahan terhadap sengketa pertanahan dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan kebijakan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang sebuah upaya untuk mewujudkan kepastian hukum</p>	<p><i>Padjadjaran Law Review</i>, Vol. 8, No. 1, hal 1-19</p>

**METODE PENELITIAN**

Pada penelitian kali ini, penulis memakai metodologi penelitian hukum normatif. Metode penelitian ini adalah penelitian hukum yang menggunakan analisisnya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dimana fokus penelitian pada

permasalahan atau persoalan hukum<sup>12</sup>. Dengan metode ini kasus hukum yang sedang dikaji bermuara pada hasil yang lebih objektif.

## PEMBAHASAN

### **Sanksi Yang Dapat Diberikan Kepada Notaris/PPAT Jika Terbukti Keterlibatannya Dalam Kasus Pemindahan Aset Nirina Zubir**

Telah jamak diketahui investasi terhadap tanah sangatlah menguntungkan karena nilai jual atau harga tanah terus merayap naik berdasarkan ketika ke ketika, hal ini bisa terjadi karena banyak orang membutuhkan tanah buat pembangunan<sup>13</sup>.

Terlebih ketika ini waktu negara menitik beratkan dalam pembangunan infrastruktur tentu kebutuhan tidak sedikit buat menunjang kebijakan tadi. Hal ini berakibat value tanah akan terus naik dan semakin tinggi berdasarkan tahun ke tahun.

Hingga hal tadi sebagai celah banyak oknum - oknum yang ingin bermain buat merogoh laba berdasarkan keadaan tersebut. Maka melakukan penataan ulang terkait hak atas tanah adalah keniscayaan. Agar harapan leluhur bangsa dan negara Indonesia tetap terwujud, yakni mengklaim keberlanjutan sistemkemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia, memperkuat harmoni sosial, dan kehidupan yang berkeadilan yang lalu bersumber berdasarkan tanah yang adalah sumber kesejahteraan rakyat<sup>14</sup>.

Penawaran bahkan penjualan terhadap lahan-lahan ilegal masih terus terjadi. Mereka yang terlibat atau oleh media pada judge menjadi mafia tanah menjalankan ak sinya diberbagai wilayah menggunakan aneka macam modus. Modus yang mereka pakai buat bisa mengambil alih tanah orang lain seolah menemukan cara-cara baru. Sehingga aneka macam kebijakan buat mencegah hal tadi terasa menemui jalan buntu dimana para pelaku selalu menemukan celah hukum.

Ada beberapa perilaku tidak bertanggungjawab yang mereka perankan, antara lain, dominasi terhadap hak atas lahan-lahan yang luput berdasarkan regulasi perundang-undangan. Cara hitam lain yakni akta otentik mereka palsukan sebagai akibatnya terbit sertifikat ganda. Dari sini etape jahat selanjutnya merupakan mereka melakukan gugatan pada pemilik sertifikat yang absah ke pengadilan menggunakan dalih-dalih pula argumentasi yang meyakinkan sebagai akibatnya hakim lalu bisa lebih memihak pelaku kejahatan tadi. Modus-modus yang dilakukan menggunakan melibatkan aneka macam pihak sehingga cara ini secara sistimatis sebagai akibatnya eksekusinya bisa menggunakan apik dilakukan dan tidak terendus<sup>15</sup>.

Kasus pemindahan hak aset pertanahan yang dialami artis ibukota, Nirina Zubir

---

<sup>12</sup> Henry Lbn Toruan Donald, 'Legalitas Keberadaan Majelis Pengawas Notaris Dan Majelis Kehormatan Notaris' (2020) *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan HAM, 435.

<sup>13</sup> Harnita Harnita, Muazzin Muazzin, dan Zahratul Idami, 'Tanggung Jawab PPAT Dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Banda Aceh' (2019) *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* Universitas Udayana, 354.

<sup>14</sup> Rika Budi Antawati dan Fuad Mas'ud, 'Menginvestigasi Kunci Penentu Keberhasilan Usaha Pada Profesi Notaris (Studi Fenomenologi Terhadap Notaris Di Kota Semarang Dan Sekitarnya)' (2019) *JURNAL BISNIS STRATEGI* Institute of Research and Community Services Diponegoro University (LPPM UNDIP), 9-28.

<sup>15</sup> Nazili Abdul Azis, 'Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam Proses Penyidikan Terkait Pemanggilan Notaris Pengganti' (2021) *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* (Universitas Pancasila), 61-85.

sebagai suatu bahan kajian yang sangat menarik. Tidak saja lantaran menimpa pesohor tetapi berita hukum yang disajikan berdasarkan perkara ini sebagai sebuah perenungan yang mendalam. Mereka yang tinggal pada kota besar dan tentu mempunyai pencerahan hukum terhadap aset-aset yang mereka miliki bisa sebagai korban, tentu potensi duduk perkara yang sama akan semakin besar bila menimpa masyarakat warga biasa dimana tinggal jauh berdasarkan kota dan pemahaman hukum terhadap aset yang mereka miliki masih rendah.

Berdasarkan fakta Nirina Zubir ketika keterangannya ditayangkan dalam media televisi tentang masalah yang menimpa dirinya, dalam kesempatan tadi pula dihadiri langsung oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Syofyan Djalil. Nirina mengkisahkan kronologi dirinya sanggup sebagai korban berdasarkan perkara mafia tanah. Bibit duduk perkara ada ketika ibu kandung Nirina memperkerjakan seorang asisten langsung pada rumahnya yang sangat dipercayainya selama bertahun - tahun lalu. Kepercayaan yang akbar disematkan dalam pelaku sebagai akibatnya ibunda Nirina tidak pernah memberikan kekwatiran atas segala surat otentik sertifikat yang diketahui tempat penyimpanannya. Terdiri berdasarkan 6 sertifikat tanah aset milik keluarga Nirina menggunakan rincian tiga aset atas nama ibunda Nirina dua aset milik saudara tertua Nirina dan satu aset milik Nirina sendiri.

Aksi kejahatan dilancarkan pelaku sejak tahun 2017, dimana pelaku mengungkapkan 6 sertikat tadi hilang tidak diketahui keberadaanya. Tentu ibunda Nirina merasa risau dan kebingungan terhadap hal tadi. Dan pelaku memperlihatkan jasa notaris terpercaya yang sanggup mengurus hilangnya 6 sertifikat yang raib tadi. Sang ibunda mendapat tawaran tersebut dan mempercayakan dalam pelaku buat mengurus segala keperluan yang diperlukan guna bisa diterbitkan kembali sertifikat yang hilang tadi. Tetapi berdasarkan Nirina, baik ibunya kaka dan dirinya tidak pernah tidak pernah mendandatangani satupun surat yang berkaitan menggunakan keperluan buat mengurus 6 sertifikat tanah yang hilang tadi.

Ketika masalah nya sudah masuk ke pada ranah hukum buat diproses secara aturan, barulah diketahui bahwa seluruh data - data milik Nirina bersama ibunda dan kakanya misalnya KTP dan dokumen lainnya sudah dipalsukan oleh pelaku buat proses pengalihan 6 sertifikat tadi sebagai atas nama pelaku dan suami pelaku. Bahkan perindikasi tangan yang terdapat pada pada berkas - berkas terkait berdasarkan informasi Nirina sesudah pada lakukan uji kecocokan pada *labfor* Kepolisian pun hasilnya seluruh nya merupakan tanda tangan yang sudah dipalsukan.

Sehingga seluruh berkas - berkas termasuk Akta Jual Beli (AJB) yang pula dibentuk dan dikeluarkan oleh PPAT terkait pula diduga dipalsukan atau hanya berupa figur.

Mencermati masalah Nirina Zubir dimana sertifikat tanahnya direkayasa atau dilakukan penggelapan oleh asisten rumah tangganya merupakan tindakan melawan hukum. Perbuatan tadi bersandar dalam pasal 28 H UUD Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi hasil amandemen dijelaskan, setiap orang berhak memiliki hak milik langsung dan hak milik tadi tidak boleh diambil alih secara sewenang- wenang oleh siapapun.

Selanjutnya Undang-Undang Nomor lima Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok- utama Agraria (UUPA) dimana tercantum dalam Pasal 19 dinyatakan bahwa buat

membentuk kepastian aturan pertanahan, institusi yang berwenang menyelenggarakan registrasi tanah. Atas tanah yang sudah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang adalah indera bukti yang bertenaga tentang kepemilikan tanah. Disini secara gamblang tersurat bahwa bersertifikat atas hak aset atas tanah kita merupakan penting, dikarenakan sertifikat adalah indera bukti yang absah dan akta otentik terhadap terhadap kepemilikan suatu objek yaitu tanah yang dilindungi Undang- Undang<sup>16</sup>.

Perlindungan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah perlu diperhatikan lantaran tidak terlepas adanya kejahatan pemalsuan dokumen hal demikian adalah tindakan pidana. Mengacu pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP yang menyebutkan, barangsiapa menciptakan surat palsu atau memalsukan surat yang bisa mengakibatkan sesuatu hak, perikatan atau yang diperuntukkan menjadi bukti daripada sesuatu hal menggunakan maksud untuk menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat tadi seolah-olah isinya sah dan tidaknya dan tidak palsu, diancam apabila pemakaian tadi bisa mengakibatkan kerugian, lantaran pemalsuan surat, menggunakan pidana penjara paling lama enam tahun. Selanjutnya ayat (2) dijelaskan, diancam menggunakan pidana yang sama, barangsiapa menggunakan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, apabila pemakaian surat itu bisa mengakibatkan kerugian. Memasukkan tanda tangan pula termasuk pengertian memalsu surat pasal ini.

### **Pencegahan Agar Terhindar Dari Kasus-Kasus Hukum Mengenai Sengketa Tanah Atau Konflik Lahan Pertanahan**

Berdasarkan teori tanggung jawab bahwa tanggung jawab merupakan suatu konsekuensi menurut suatu keharusan bagi seorang menjadi dampak menurut tindakan moral dan etisnya yang melahirkan kewajiban hukum kepadanya menjadi bentuk konsekuensi menurut tindakannya. Perbuatan Notaris yang menciptakan akta kuasa buat akta jual beli pada bawah tangan an tanggung jawab langsung bagi Notaris. / Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri. Notaris/Pejabat Akta Tanah bertanggung jawab terhadap hukuman misalnya sanksi administrasi, sanksi perdata bahkan sanksi pidana. Sesuai peraturan perundang-undangan dikenakan hukuman berupa:

#### **A. Sanksi Administratif**

Sanksi administratif bagi Notaris/PPAT berdasarkan Wibawa (2019) yaitu bagi pihak-pihak yang dirugikan lantaran perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT bisa dilaporkan pada PPAT MPD/MPP yang selanjutnya akan dilakukan pemanggilan pada Notaris/PPAT buat dimintakan penjelasan atas akta otentik yang dibuatnya yang diajukan dan diakui kebenarannya. Sanksi terhadap Notaris/Petugas Akta Pertanahan akan dipengaruhi oleh MPD selesainya persidangan dan menetapkan tindakan Notaris/Pejabat Pertanahan yang sinkron atau tidak menggunakan kode etik dan peraturan perundang-undangan lainnya<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Ni Putu Mirayanthi Utami, 'Peran Notaris Dalam Mendukung Investasi Di Era Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)' (2020) *Acta Comitatus Universitas Udayana*, 26.

<sup>17</sup> Kadek Cahya Susila Wibawa, 'Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid' (2019) *CREPIDO* (Institute of Research and Community Services Diponegoro University (LPPM UNDIP), 40-51.

Menurut Rasyid, terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan perbuatan melanggar UJN dan PP Pejabat Pembuat Akta Tanah bisa dikenakan hukuman yang diatur pada kode etik misalnya teguran, peringatan, pemberhentian, pemberhentian sementara dan sebagainya. maju. Dari penerangan pada atas dan menggunakan memperhatikan pasal 85 UJN Jo. Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Notaris Jo. Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sanksi administrasi yang bisa diterima selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sudah menciptakan akta otentik pada bawah tangan merupakan pemutusan keanggotaan secara tidak hormat<sup>18</sup>.

#### B. Sanksi Perdata

Dalam pasal 84 UJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) berbunyi bahwa notaris yang melakukan tindakan pelanggaran buat membuat akta otentik sebagai hanya kekuatan bukti menjadi akta pada bawah tangan atau sebagai perbuatan yang batal demi hukum, maka terhadap pihak yang dirugikan atas perbuatan notaris bisa menuntut penggantian, ganti rugi, dan bunga pada notaris yang sudah melakukan perbuatan yang merugikan para pihak. Sedangkan pada pasal 10 PP PPAT Jo. Pasal 28 ayat (1) dan (2) Nomor 1 Tahun 2006, notaris yang sudah menciptakan akta otentik yang dilakukan pada bawah tangan termasuk sudah melakukan pelanggaran berat yang termasuk pada penjabaran dimana Akta Tanah Pejabat menciptakan akta otentik pada atas tanah pada pihak-pihak yang nir berwenang melakukan perbuatan hukum dari akta yang dibuatnya. Batalnya Undang-Undang Kuasa buat Jual Beli pula berlaku buat Akta Jual Beli yang dilakukan dimana akta jual beli tadi sebagai tidak sah atau batal demi hukum. Dimana nantinya Notaris/PPAT pula bisa sebagai tergugat atau ikut tergugat pada proses peradilan perdata menggunakan tergugat berupa bayaran dan ganti rugi pada hal tidak adanya perhatian dan ketelitian yang menyebabkan kerugian bagi para pihak sesudah bunyi putusan pengadilan.

Adapun perbuatannya yang sudah melakukan pelanggaran hukum berat, hukuman perdata yang bisa dijatuhkan terhadap Notaris/PPAT diberhentikan menggunakan tidak hormat menurut jabatannya lantaran sudah melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban menjadi Notaris. PPAT dan akan menanggung biaya, ganti rugi, dan bunga pada pihak yang dirugikan oleh akta otentik yang dibuatnya dan sekaligus sebagai tergugat atau tergugat pada sidang perdata yang gugatannya diajukan oleh pihak yang dirugikan.

#### C. Sanksi Pidana

Dalam perkara pada atas, bisa disimpulkan bahwa Notaris/PPAT mengetahui bahwa alas hak yang dipakai buat menciptakan Akta Jual Beli dan perjanjian jual beli menurut dokumen yang tidak absah dan tidak bisa dijadikan dasar buat pembuatan akta otentik, akan namun Notaris/PPAT tetap menciptakan akta otentik menurut akta pada bawah tangan yang diatur pada pasal 55 ayat (1) angka 1, Jo. Pasal 264 ayat (1) KUHP yang berbunyi bahwa setiap Notaris/Pejabat Pertanahan yang melakukan, memerintahkan dan

---

<sup>18</sup> Mim Nasrah Rasyid, Muhammad Jufri Dewa, dan Muhammad Sabaruddin Sinapoy, 'Analisis Hukum Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris Oleh Majelis Pengawas Notaris' (2021) *Halu Oleo Legal Research Universitas Halu Oleo*, 101.

turut serta menciptakan surat palsu yang dibentuk menggunakan akta otentik diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun<sup>19</sup>.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Dari pembahasan dan output penelitian ini dimana perkara yang menimpa Nirina Zubir yang sebagai korban menurut oknum-oknum tidak bertanggungjawab dimana melancarkan aksinya menggunakan cermat, rapi dan lancar. Hal ini sebagai alarm bahwa regulasi pertanahan memperlihatkan terdapat celah bagi pelaku kejahatan terhadap aturan yang ada. Oleh karena itu penegakkan sah-sah wajib diterapkan, apabila tidak perkara yang sama akan terus terulang. Sebab para pelaku kejahatan atas pertanahan terus mencari cara guna melancarkan aksinya. Mengingat nilai dan kebutuhan akan tanah terus meningkat. Dan menurut sisi warga adanya tanda bukti hak atas tanah misalnya sertifikat tanah bisa sebagai alat bukti yang kuat buat bisa atas kepemilikan atas tanah yang dilindungi undang-undang, oleh karena itu diperlukan rakyat bisa lebih berhati-hati terhadap orang yang mereka percayakan buat menjaga surat tanah tadi supaya penyalahgunaan tidak bisa terjadi.

Untuk perbuatan Notaris/PPAT yang sudah merugikan para pihak menggunakan menciptakan akta otentik dengan akta pada bawah tangan bisa dipidana: Sanksi Administratif : Notaris/PPAT dikenakan hukuman tidak hormat lantaran melanggar kode etik notaris dan PPAT. Sanksi Perdata: Untuk Pelanggaran berat yang dilakukan oleh Notaris/Pejabat Pertanahan, akan dikenakan sanksi karena tidak menghormati jabatan dan diganti menggunakan biaya, ganti rugi, dan bunga pada pihak yang dirugikan menjadi bentuk tanggung jawab. Sanksi Pidana : Notaris/PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran hukum yang memenuhi unsur tindak pidana yang pada hal ini adalah pemalsuan akta otentik maka Notaris/PPAT diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun berdasarkan pasal 55 ayat (1) Angka 1 Jo. Pasal 264 ayat (1) KUHP.

### **Saran**

Badan Pertanahan Nasional perlu menaruh sosialisasi pada ppat supaya tidak adanya kesalahan yang terulang lagi. Pengawasan terhadap ppat sangat diharapkan guna mengurangi atau memberantas kesalahan-kesalahan yang telah menjadi hal biasa pada rakyat. PPAT wajib jeli pada proses jual beli dan pada melaksanakan jabatan menjadi notaris waktu proses balik nama sertifikat, notaris wajib mengingat asas kehati-hatian buat mengecek seluruh dokumen yang diharapkan supaya tidak menjadi perbuatan melawan hukum. Sanksi yang diberikan pada notaris atau PPAT yang menyalahgunakan jabatannya, ATR/BPN wajib bertindak tegas akan hal itu.

Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional tidak bisa memberantas mafia tanah sendirian tetapi wajib adanya kiprah pemerintah pada membantu memberantas hal tadi menggunakan cara adanya penyampaian fakta bagi rakyat buat pengecekan sertifikat pada

---

<sup>19</sup> Wibawa, Kadek Cahya Susila, *Op.Cit.*

hal yang dilakukan kebanyakan warga yaitu aktivitas jual beli tanah supaya sertifikat tadi dicek terlebih dahulu ke BPN. Serta buat masyarakat wajib dilakukan sosialisasi apabila melihat atau mengetahui adanya kecurangan yang dilakukan oleh oknum PPAT atau notaris yang melakukan kecurangan terkait jual beli tanah atau pun proses balik nama tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

Nailu Vina Amalia, *'Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat Yang Dibuat Oleh Notaris'* (2021) Ntaire Universitas Airlangga

Isis Ikhwansyah dan Indra Prayitno, *'Dualisme Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Tatanan Sistem Hukum Nasional'* (2020) *Asy-Syari'ah Sunan Gunung Djati State Islamic University of Bandung*

Ela Nurlaela, *'Status Akta Perbankan Syariah Yang Dibuat Oleh Notaris Dihubungkan Dengan Kewenangan Yang Diatur Oleh Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Sebagai Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris'* (2020) *Aktualita (Jurnal Hukum) Universitas Islam Bandung (Unisba)*

Andi Mutmainnah, Ma'ruf Hafidz, dan Mu. Rinaldy Bima, *'Efektivitas Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris'* (2020) *Kalabbirang Law Journal Yayasan Ahmar Cendekia Indonesia*

Sry Wahyuni, Baso Madiung, dan Zulkifli Makkawaru, *'Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar'* (2021) *Jurnal Paradigma Administrasi Negara Program Pascasarjana Universitas Bosowa 131*

Muhamad Rasyad, *'Pembuatan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Notaris Dikabupaten Agam'* (2019) *Soumatera Law Review Lembaga Layanan Pendidikan Tinggi - LLDIKTI - Wilayah X*

Riza Zulfikar, *'Analisis Yuridis Mengenai Peran PPAT Dalam Pendaftaran Tanah'* (2019) *SOSIOHUMANITAS Universitas Langlangbuana*

Agus Santoso, *'Tindak Pidana Korupsi Yang Dilakukan Notaris-Ppat Dalam Menjalankan Kewenangan Jabatannya'* (2020) *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan Universitas Islam Malang*

CNN Indonesia, *'Kronologi Lengkap Kasus Mafia Tanah Nirina Zubir'*, <<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20211118080653-20-722758/kronologi-lengkap-kasus-mafia-tanah-nirina-zubir>> diakses 27 January 2022.

Adjie Prananto, *'Layanan Notaris Secara Elektronik Dalam Masa Pandemi Covid-19'* (2021) *Spektrum Hukum 18.2.*

Henry Lbn Toruan Donald, *'Legalitas Keberadaan Majelis Pengawas Notaris Dan Majelis Kehormatan Notaris'* (2020) *Jurnal Penelitian Hukum De Jure Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan HAM*

Harnita Harnita, Muazzin Muazzin, dan Zahratul Idami, *'Tanggung Jawab PPAT Dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Banda Aceh'* (2019) *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) Universitas Udayana*

Rika Budi Antawati dan Fuad Mas'ud, *'Menginvestigasi Kunci Penentu Keberhasilan Usaha Pada Profesi Notaris (Studi Fenomenologi Terhadap Notaris Di Kota Semarang Dan Sekitarnya)'* (2019) *JURNAL BISNIS STRATEGI Institute of Research and Community Services Diponegoro University (LPPM UNDIP)*

Nazili Abdul Azis, 'Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam Proses Penyidikan Terkait Pemanggilan Notaris Pengganti' (2021) *Otentik's : Jurnal Hukum Kenotariatan* (Universitas Pancasila)

Ni Putu Miryanthi Utami, 'Peran Notaris Dalam Mendukung Investasi Di Era Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)' (2020) *Acta Comitatus Universitas Udayana*

Kadek Cahya Susila Wibawa, 'Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid' (2019) *CREPIDO* (Institute of Research and Community Services Diponegoro University (LPPM UNDIP))

Mim Nasrah Rasyid, Muhammad Jufri Dewa, dan Muhammad Sabaruddin Sinapoy, 'Analisis Hukum Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris Oleh Majelis Pengawas Notaris' (2021) *Halu Oleo Legal Research Universitas Halu Oleo*.