

MENAKAR BATAS PIDANA DAN PERDATA: KRIMINALISASI PENJUALAN OBJEK TANAH DALAM STATUS SEWA MENYEWA

Dendra Alexandrio, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Palangkaraya

Email: dendraalexandrio523@gmail.com

Karlinae D bangas, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Palangkaraya

Email: karlinadb51@gmail.com

Putri Fransiska Purnama Pratiwi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas

Palangkaraya, Email: putri@law.upr.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i09.p10>

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis ratio decidendi hakim dalam menetapkan unsur "menyuruh menempatkan keterangan palsu" serta pertanggungjawaban pidana penjual dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 229/Pid/2023/PT PLK. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus dan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ratio decidendi hakim didasarkan pada fakta bahwa klausa "bebas sengketa dan beban hak" bukan sekadar formalitas administratif melainkan informasi esensial dengan konsekuensi hukum materiil. Penjual diposisikan sebagai orang yang menyuruh memasukkan keterangan palsu karena Notaris/PPAT bersifat pasif. Pertanggungjawaban pidana dijatuhkan karena terdakwa memenuhi unsur subjektif (kesengajaan) dan objektif (perbuatan melawan hukum) serta tidak ada alasan pemaaf.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban Pidana, Keterangan Palsu, Akta Otentik, *Ratio Decidendi*.

ABSTRACT

This research analyzes the judge's ratio decidendi in establishing the element of "ordering the insertion of false information" as well as the criminal liability of the seller in the Palangkaraya High Court Decision Number 229/Pid/2023/PT PLK. The method employed is normative juridical research, utilizing a case study approach and a statutory approach. The findings reveal that the judge's ratio decidendi is predicated on the fact that the clause "free from disputes and encumbrances" constitutes not merely an administrative formality, but rather essential information carrying material legal consequences. The seller is positioned as the party who ordered the insertion of false information, given that the Notary/Land Deed Official (PPAT) acted passively. Criminal liability is imposed because the defendant satisfied both the subjective element (mens rea, specifically intent) and the objective element (actus reus, specifically an unlawful act), while no excusing reasons (schulditsluitingsgronden) were present.

Key Words: Criminal Liability, False Information, Authentic Deed, *Ratio Decidendi*.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Praktik penyewaan lahan untuk berbagai keperluan, termasuk pemanfaatan hasil sewa sebagai instrumen pelunasan utang merupakan fenomena yang lazim di masyarakat dan sah menurut yuridis dalam sistem hukum perdata di Indonesia. Legalitas praktik ini dijamin sejauh memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHP (adanya kata sepakat, kecakapan para pihak, adanya

suatu hal tertentu dan sebab yang halal),¹ serta tidak bertentangan dengan regulasi hukum agraria. Dalam tata hukum positif, hubungan hukum ini dikenal sebagai perjanjian sewa-menyewa, sementara dalam perspektif hukum Islam, konsep ini diidentifikasi sebagai akad *ijarah*.²

Dalam hukum perdata Indonesia, sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata sebagai perjanjian di mana penyedia barang memberikan hak guna atau pemakaian atas suatu aset kepada penyewa untuk jangka waktu terbatas dengan imbalan pembayaran tertentu. Perjanjian ini bersifat konsensual, yang berarti perikatan lahir sejak tercapainya kesepakatan, bukan pada saat penyerahan fisik. Persoalan muncul ketika prinsip konsensualisme ini disalahgunakan, di mana saat ini banyak ditemukan sengketa perdata (seperti jual beli dan sewa menyewa) yang berkembang menjadi perkara pidana akibat adanya dugaan perbuatan melawan hukum.³ Transformasi karakter sebuah perkara dari ranah perdata ke pidana ditentukan oleh keberadaan niat jahat (*mens rea*). Tindakan sengaja berupa pemalsuan dokumen atau penyampaian keterangan tidak benar demi meraih keuntungan personal secara otomatis mengkategorikan perbuatan tersebut sebagai tindak pidana.⁴

Penelitian terdahulu mengenai sengketa pertanahan sering kali terjebak dalam dikotomi antara ranah wanprestasi perdata dan pemalsuan dokumen pidana. Penelitian oleh Yolanda Yuliani Pradigdo, Jusup Jacobus Setyabudhi, dan Andyna Susiawati Achmad (2025) dalam jurnal Al-Zayn menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 432 K/Pid/2022 dan menegaskan bahwa notaris hanya bertanggung jawab atas kebenaran formal dan prosedural pembuatan akta, sedangkan kebenaran materiil menjadi tanggung jawab penuh para penghadap. Temuan tersebut bahwa pertanggungjawaban pidana atas pemakaian akta palsu atau cacat hukum dibebankan kepada pihak yang menggunakan akta tersebut secara sengaja dan melawan hukum, bukan kepada notaris selaku pembuat akta, sepanjang notaris menjalankan tugas sesuai ketentuan hukum.⁵ Sementara itu, penelitian Novia Roshella Young, Wilsa, dan Zuleha (2021) dalam Jurnal Meukuta Alam mengkaji penegakan hukum terhadap pemberi keterangan palsu dalam pembuatan akta kelahiran di Aceh Timur, yang menunjukkan bahwa pelaku dapat dijerat dengan Pasal 266 KUHP dan Pasal 93 Undang-Undang Administrasi Kependudukan, namun penegakan hukum menghadapi kendala serius berupa ketidakkooperatifan pelaku dan kurangnya partisipasi masyarakat.⁶

¹M. Irsan Arief, *Nuansa Perdata Dalam Perkara Pidana*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Mekar Citra Lestari Publisher, 2023): 72-73.

²Zulkifli Firdaus dan Busyro, "Menyewakan kembali Objek Sewaan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam", *Syarah: Jurnal Hukum Islam Dan Ekonomi* 12, No. 1, (2023): 49,

³AAAI Puspawati, "Ni Putu EM. Wiryanthib, "Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Yang Dilaksanakan di Kantor Desa", *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 13, No.2 (2024): 144

⁴H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke-14, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019): 58.

⁵ Yolanda Yuliani Pradigdo, Jusup Jacobus Setyabudhi, dan Andyna Susiawati Achmad, "Perlindungan Hukum terhadap Notaris atas Pemalsuan atau Penyalahgunaan Akta oleh Penghadap (Analisis Putusan MA No. 432 K/Pid/2022)," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 6 (2025): 11446-11452.

⁶ Novia Roshella Young, Wilsa, dan Zuleha, "Penegakan Hukum pada Pemberi Keterangan Palsu terhadap Anak di Catatan Sipil Aceh Timur (Studi Kasus Di Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Aceh Timur)," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Meukuta Alam* 3, no. 1 (2021): 23-30.

Penelitian terdahulu oleh Abdul Aziz dan Yasarman (2022) dalam Jurnal Ilmiah Publika memberikan parameter pembeda antara wanprestasi perdata dan tindak pidana penipuan, yaitu adanya unsur kesengajaan (*mens rea*) dan tipu muslihat dalam pembentukan perjanjian, serta menegaskan bahwa wanprestasi dapat berubah menjadi tindak pidana jika niat awal salah satu pihak adalah untuk mendapatkan keuntungan dengan cara melawan hukum.⁷ Berdasarkan penelitian diatas belum secara spesifik mengupas konstruksi hukum ketika pernyataan "bebas sengketa" di hadapan Notaris ternyata menghilangkan fakta materiil adanya hak sewa yang masih berlaku, serta belum menganalisis putusan tingkat banding yang menilai klausa standar tersebut sebagai bentuk kejahatan "menyuruh menempatkan keterangan palsu" dalam akta autentik.

Perbedaan mendasar berdasarkan Penelitian terdahulu diatas adalah berfokus pada tindakan 'menyuruh menempatkan keterangan palsu' (intelektual) dalam Akta Jual Beli (AJB) di tingkat putusan banding (PT Palangkaraya). Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada temuan bahwa klausa standar perjanjian berupa deklarasi "bebas sengketa" dinilai oleh Majelis Hakim banding sebagai upaya hukum yang melampaui batas wanprestasi perdata, karena pernyataan tersebut secara nyata menyembunyikan adanya beban hak sewa, sehingga dikualifikasikan sebagai kejahatan *actus reus* dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHP, berbeda dengan kasus serupa yang hanya berhenti pada penyelesaian ganti rugi secara keperdataan.

Penelitian ini memfokuskan praktik menyembunyian data sewa dalam transaksi jual-beli tanah yang berbuntut pidana. Objek kajian berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya, hal ini untuk menguji batas-batas antara kebebasan berkontrak dalam hukum perdata dengan kewajiban itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 KUHP, serta menegaskan bahwa tindakan menyembunyikan status beban hak atas tanah di hadapan Notaris/PPAT dapat dikonstruksikan sebagai "menyuruh menempatkan keterangan palsu" ke dalam akta autentik. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum pembuktian pidana dalam sengketa agraria, serta menjadi bahan pertimbangan bagi para Notaris dan penegak hukum dalam membedakan antara wanprestasi dan tindak pidana pemalsuan.

Persoalan muncul ketika prinsip konsensualisme ini disalahgunakan, di mana tidak dapat dimungkiri bahwa saat ini banyak ditemukan sengketa perdata (seperti jual beli dan sewa menyewa) yang berkembang menjadi perkara pidana akibat adanya dugaan perbuatan melawan hukum. Transformasi karakter sebuah perkara dari ranah perdata ke pidana ditentukan oleh keberadaan niat jahat (*mens rea*). Sejalan dengan pandangan Sunarwan, tindakan sengaja berupa pemalsuan dokumen atau penyampaian keterangan tidak benar demi meraih keuntungan personal secara otomatis mengkategorikan perbuatan tersebut sebagai tindak pidana.⁸ Oleh karena itu, dimensi pidana dalam kasus ini timbul bukan dari perbuatan perdatanya, melainkan dari menyembunyian fakta materiil terkait keberadaan hak sewa pihak lain di atas tanah yang ditransaksikan. Ketidakterbukaan informasi tersebut saat proses

⁷ Abdul Aziz dan Yasarman, "Wanprestasi Perjanjian sebagai Tindak Pidana Penipuan," *Jurnal Ilmiah Publika* 10, no. 2 (2022): 552-561.

⁸ Sunarman, "Sengketa Kasus Perdata dan Arbitrase Bisa Beralih ke Pidana Jika Ada Manipulasi", <https://www.hukumonline.com/berita/a/sengketa-kasus-perdata-dan-arbitrase-bisa-beralih-ke-pidana-jika-ada-manipulasi-lt6750318a89c7b/>, diakses 10 Februari 2026,

pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/PPAT tersebut merupakan wujud nyata dari pemenuhan unsur tindak pidana. terdakwa H. Bachtiar Rahman alias H. Imron (selanjutnya disebut HBR).

HBR dituduh memberikan keterangan tidak benar dalam Akta Jual Beli (AJB) pada saat menghadap Notaris/PPAT, yakni menyatakan objek tanah tidak terikat beban hak apa pun, padahal secara nyata tanah tersebut masih dalam penguasaan pihak penyewa berdasarkan perjanjian yang sah. Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya dan terdakwa HBR dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "turut serta menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik". Perbuatan tersebut diputus berdasarkan dakwaan alternatif kesatu Penuntut Umum, yakni Pasal 266 Ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP.

Berdasarkan kasus diatas, Hal menarik untuk dikaji adalah mengenai batasan pidana dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam masa sewa. Masalah kemudian muncul terkait akibat adanya benturan norma antara sifat privat perjanjian sewa-menyewa dengan sifat publik akta autentik. Ketika Terdakwa HBR secara sadar memberikan keterangan bahwa objek tanah tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa, tidak terikat pada jaminan dan bebas dari beban-beban lainnya di hadapan pejabat publik (Notaris/PPAT), tindakan tersebut dinilai telah melampaui batas wanprestasi perdata dan masuk ke dalam ranah pemalsuan intelektual yaitu pada tindakan menyuruh memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam AJB dengan memanfaatkan otoritas PPAT/Notaris untuk melegitimasi status tanah yang seolah-olah "bersih" agar transaksi jual beli dapat terlaksana.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan suatu rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *Ratio Decidendi* Hakim terkait Unsur "Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu" Terhadap Penjual Tanah Sedang Dalam Status Sewa?
2. Bagaimana pertanggungjawaban pidana penjual sebagai orang yang menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 229/Pid/2023?

1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka dapat dirumuskan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana *Ratio Decidendi* Hakim terkait Unsur "Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu" Terhadap Penjual Tanah Sedang Dalam Status Sewa?
2. Bagaimana pertanggungjawaban pidana penjual sebagai orang yang menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 229/Pid/2023?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif (*legal research*). Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang dilakukan dalam praktik hukum,⁹ khususnya mengenai

⁹Jonaedi Efendi dan Prasetyo Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Edisi Kedua, Cetakan ke-5, (Jakarta: Kencana, 2022): 188

sinkronisasi antara delik pemalsuan keterangan dalam AJB (Pasal 266 KUHP) dengan asas perdata *Koop Breekt Geen Huur* (Pasal 1576 KUHPer). Penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dengan menelaah regulasi terkait, yaitu KUHP dan KUHPer, pendekatan kasus (*case approach*), menganalisis Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 229/Pid/2023 guna memahami *ratio decidendi* atau pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini.¹⁰ Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer KUHP dan KUHPer dan putusan terkait, bahan hukum sekunder berupa teks-teks karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian, dan bahan hukum tersier dengan penggunaan kamus hukum. Sementara teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan (*library research*) dan penelusuran dokumen hukum secara digital (melalui Direktori Putusan Mahkamah Agung). Teknik analisis bahan hukum dikumpulkan secara deskriptif kualitatif dengan menggunakan metode deduktif yaitu menarik kesimpulan dengan mendekatkan fakta khusus ke dalam aturan umum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 *Ratio Decidendi* Hakim terkait Unsur "Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu" Terhadap Penjual Tanah Sedang Dalam Status Sewa

Ratio decidendi adalah pertimbangan hukum yang menjadi landasan utama hakim dalam menetapkan amar putusan. *Ratio decidendi* lahir dari kaitan erat antara fakta-fakta yang terungkap di persidangan dengan aturan hukum yang relevan. *Ratio decidendi* bersifat mengikat dan menjadi preseden bagi perkara-perkara yang produk hukumnya berupa putusan Hakim.¹¹ *Ratio decidendi* adalah pertimbangan hukum yang menjadi landasan utama hakim dalam menetapkan amar putusan, yang lahir dari kaitan antara fakta persidangan dan aturan hukum.¹² Setiap putusan hakim harus memuat *ratio decidendi* yang jelas, karena inilah yang menjadi dasar hukum bagi amar putusan dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang berperkara.¹³ khususnya dalam Putusan yang menjadi objek analisis dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 229/Pid/2023/PT PLK.

Bahwa sebelum menganalisis *ratio decidendi* hakim dalam perkara ini, perlu dibedakan secara tegas antara delik pemalsuan surat dalam Pasal 263 KUHP dengan delik memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik dalam Pasal 266 KUHP. Perbedaan ini penting karena menentukan mengapa penuntut umum menggunakan Pasal 266 Ayat (1) KUHP dan bukan pasal lainnya. Pasal 263 KUHP mengatur pemalsuan dalam bentuk fisik surat (*materiale valsheid*), yaitu membuat surat palsu atau memalsukan surat yang sudah ada, di mana akta yang dihasilkan secara fisik tidak otentik. Contohnya adalah seseorang yang membuat kwitansi palsu dengan menandatangani nama orang lain. Unsur-unsur Pasal 263 KUHP adalah: (a) membuat surat palsu atau memalsukan surat; (b) surat tersebut dapat menimbulkan kerugian; (c)

¹⁰Peter M. Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana. 2022): 93.

¹¹Endra Wijaya, "Peranan Putusan Pengadilan Dalam Program Deradikalisasi Terorisme di Indonesia", *Jurnal Yudisial* III, No 02 (2010): 117-118.

¹² Mesu Reh, Muh. Jufri Ahmad, Analisis Ratio Decidendi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Gresik (no. 4/pdt.g/2022/pn. gsk) Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum, *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 4, No. 05 (2024): 39

¹³ Lusiana Indriawati, and Risma Nur Arifah, "Konsistensi Mahkamah Agung Dalam Memastikan Kepastian Hukum Pada Kasus Wanprestasi Tanah Dan Onvoldoende Gemotiveerd", *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law* 5, No. 2, (2023), 130-49

dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan.

Sebaliknya, Pasal 266 KUHP mengatur pemalsuan intelektual (*intellectuele valsheid*), di mana akta yang dibuat oleh pejabat umum secara fisik otentik dan prosedurnya sah, tetapi isinya mengandung keterangan palsu yang disuruh dimasukkan oleh pihak yang berkepentingan. Pasal 266 Ayat (1) KUHP berbunyi: "Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun." Perbedaan fundamental antara kedua pasal tersebut terletak pada objek pemalsuan. Dalam Pasal 263 KUHP, yang dipalsukan adalah fisik surat/akta (misalnya tanda tangan, stempel, atau bentuk dokumen).¹⁴ Dalam Pasal 266 KUHP, yang dipalsukan adalah isi atau keterangan dalam akta yang secara fisik otentik. Akta yang dibuat oleh pejabat umum (seperti notaris/PPAT) secara prosedur adalah sah dan otentik, tetapi keterangan yang dimuat di dalamnya tidak benar karena disuruh dimasukkan oleh pihak yang berkepentingan.

Putusan perkara dengan Terdakwa H. Bachtiar Rahman alias H. Imron (disingkat HBR) yang didakwa melakukan tindak pidana menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP. Kasus tersebut juga melibatkan HBR, Notaris/PPAT membuat AJB dengan prosedur yang benar: para pihak hadir, identitas diperiksa, dan akta dibacakan. Secara fisik, AJB tersebut adalah akta autentik yang sah. Namun, HBR menyuruh memuat keterangan bahwa tanah "bebas sengketa, tidak terikat jaminan, dan bebas dari beban-beban lainnya", padahal tanah tersebut sedang dalam status sewa oleh PT STP berdasarkan perjanjian yang sah yang dibuat pada 14 Oktober 2019. Status sewa ini adalah "beban hak" atau setidaknya-tidaknya "informasi esensial" yang wajib diungkapkan dalam AJB.

Peralihan hak milik dari HBR kepada TRH tidak secara otomatis membatalkan perjanjian sewa antara HBR dan PT STP. Hal tersebut sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdara secara tegas menyatakan bahwa pembeli baru (TRH) terikat pada perjanjian sewa yang telah dibuat oleh penjual (HBR) sebelumnya, kecuali diperjanjikan lain.¹⁵ Asas ini berasal dari hukum Romawi dan diadopsi ke dalam sistem hukum Belanda dan Indonesia. Makna harfiahnya adalah jual beli tidak memutuskan sewa. Jadi, TRH seharusnya menghormati hak PT STP untuk tetap menggunakan tanah hingga masa sewa berakhir. Tindakan TRH yang melakukan pengembokan merupakan tindakan melawan hukum secara perdata. Namun, dalam ranah pidana, yang menjadi fokus adalah tindakan HBR yang menyembunyikan status sewa saat membuat AJB. Keterangan palsu dalam AJB inilah yang menjadi dasar bagi TRH untuk mengklaim bahwa ia berhak menguasai tanah secara penuh.

Hakim mempertimbangkan peran Notaris/PPAT yang membuat akta berdasarkan keterangan palsu yang disampaikan para pihak tidak serta-merta dapat

¹⁴ Wijaya, B. "Pemalsuan Akta Otentik dan Implikasinya terhadap Profesi Notaris." *Jurnal Lex Privatum* 11, No. 4 (2023): 227

¹⁵ Moertiono, R. Juli, 'Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011)', *Jurnal Ilmiah Metadata* 2, No. 1, (2020): 2

dipidana jika ia tidak mengetahui kepalsuan tersebut. Hal ini didasarkan pada asas bahwa tindak pidana memerlukan kesengajaan (*dolus*).¹⁶ Dalam perkara ini, Notaris Pioni Naviari tidak mengetahui bahwa tanah sedang dalam status sewa karena HBR dan TRH secara aktif menyembunyikan informasi tersebut. Notaris telah menjalankan kewajiban formalnya berdasarkan Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris) untuk memastikan para pihak hadir dan memahami isi akta, tetapi tidak diwajibkan untuk melakukan verifikasi lapangan atas setiap pernyataan para pihak. Oleh karena itu, Notaris tidak memenuhi unsur subjektif tindak pidana. Berbeda halnya dengan Notaris pertama (Irwan Junaidi) yang menolak menerbitkan AJB setelah mengetahui adanya beban sewa. Penolakan ini membuktikan bahwa Notaris yang profesional akan melakukan verifikasi. Namun, ketiadaan kewajiban verifikasi lapangan dalam UU Jabatan Notaris menjadi celah hukum yang dieksploitasi oleh HBR.

Terdakwa HBR selaku pemegang hak atas enam bidang tanah (dua SHM dan empat dalam proses pendaftaran), menyewakan seluruh aset tersebut kepada PT STP secara sah pada 14 Oktober 2019. Namun, akibat jeratan utang sebesar Rp700.000.000,00 kepada saksi TRH, Terdakwa HBR kemudian menjaminkan sertifikat tanah yang masih dalam masa sewa tersebut sebagai kompensasi pelunasan utang melalui pengalihan hak. Salah satu *ratio decidendi* penting dalam putusan ini adalah temuan fakta bahwa Terdakwa sempat ditolak oleh Notaris pertama yaitu Irwan Junaidi. Penolakan dari Notaris pertama karena adanya beban sewa membuktikan bahwa Terdakwa mengetahui sepenuhnya bahwa status sewa adalah hambatan legal. Tindakan Terdakwa yang kemudian berpindah ke Notaris kedua yaitu Pioni Naviari, tanpa menceritakan hambatan tersebut membuktikan adanya kesengajaan dan niat jahat untuk memanipulasi kebenaran demi terbitnya AJB.

Akibat terbitnya AJB yang didasarkan pada keterangan palsu tersebut, saksi TRH merasa memiliki legalitas untuk menguasai fisik lahan (penggembokan). Hal ini secara langsung merugikan PT STP yang kehilangan hak eksklusifnya sebagai penyewa. Unsur "dapat menimbulkan kerugian" dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHP bersifat potensial, tidak harus aktual. Artinya, cukup dibuktikan bahwa keterangan palsu dalam akta tersebut memiliki potensi untuk merugikan pihak lain, tidak harus sudah terbukti kerugian yang terjadi. Dalam perkara ini, bahkan sebelum eksekusi fisik (penggembokan) dilakukan, potensi kerugian sudah ada karena PT STP menghadapi ketidakpastian hukum mengenai kelanjutan hak sewanya. Setelah TRH melakukan penggembokan berdasarkan AJB tersebut, kerugian menjadi aktual. Hakim menilai kausalitas ini memenuhi syarat Pasal 266 KUHP bahwa keterangan palsu tersebut "dapat menimbulkan kerugian" bagi pihak ketiga.

Hakim melihat unsur "menyuruh" terpenuhi melalui dua mekanisme. Pertama, tindakan aktif Terdakwa HBR datang ke hadapan Notaris/PPAT dan memberikan pernyataan bahwa tanah dalam keadaan aman dan bebas dari hak pihak lain. Kedua, tindakan pasif berupa pembiaran atau mendiamkan di mana Terdakwa HBR membiarkan Notaris/PPAT Pioni Naviari (notaris kedua) menandatangani klausul standar "bebas beban" ke dalam akta tanpa melakukan koreksi atau pemberitahuan bahwa ada penyewa yang masih memiliki hak tinggal. Karena Notaris/PPAT hanya bersifat pasif mencatat apa yang disampaikan para pihak (*Partij Akte*), maka kendali atas kebenaran isi akta berada di tangan Terdakwa HBR sebagai aktor intelektual.

¹⁶ Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002); 112.

Berdasarkan peristiwa tersebut, Terdakwa HBR memiliki niat jahat untuk mengalihkan risiko dan mempermudah proses peralihan hak milik. Jika status sewa diungkapkan, kemungkinan besar transaksi akan tertunda atau harga tanah akan turun karena pembeli tidak dapat menguasai tanah secara fisik. Oleh karena itu, tindakan menyembunyikan status sewa diklasifikasikan sebagai tipu muslihat dalam bentuk pemberian keterangan palsu ke dalam akta otentik demi keuntungan pribadi.¹⁷

3.2 Pertanggungjawaban Pidana Penjual Sebagai Orang Yang Menyuruh Memasukkan Keterangan Palsu Ke Dalam Akta Otentik pada Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 229/Pid/2023

Pertanggungjawaban pidana berlandaskan pada asas *geen straf zonder schuld* (tiada pidana tanpa kesalahan), yang mensyaratkan sinkronisasi antara perbuatan lahiriah (*actus reus*) dan sikap batin jahat (*mens rea*).¹⁸ Asas ini berarti bahwa seseorang tidak cukup hanya melakukan perbuatan yang dilarang undang-undang, tetapi juga harus memiliki kesalahan (baik kesengajaan maupun kealpaan) untuk dapat dipidana, dengan syarat pelaku mampu bertanggung jawab secara mental dan tidak terdapat alasan pemaaf yang menghapuskan kesalahannya.¹⁹ Jika mengacu pada Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 229/Pid/2023/PT PLK, Terdakwa HBR dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana turut serta menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP.

Pemenuhan unsur-unsur Pasal 266 Ayat (1) KUHP dalam diri terdakwa HBR terlihat jelas saat hakim menguji secara materiil setiap elemen delik. Elemen pertama, "barang siapa", secara sah menunjuk pada HBR sebagai subjek hukum dewasa yang sehat akal, mampu membedakan perbuatan benar dan salah, sehingga cakap bertanggung jawab atas tindakannya. Elemen kedua, "menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik", terbukti dari fakta bahwa HBR mengetahui adanya perjanjian sewa-menyewa yang masih berlaku dengan PT STP namun tidak memberitahukan status sewa tersebut kepada Notaris Pioni Naviari pada saat pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Dengan menyembunyikan status sewa tersebut, HBR dianggap telah "menyuruh" pejabat umum (Notaris/PPAT) untuk memasukkan keterangan yang tidak sesuai dengan kebenaran materiil ke dalam akta autentik. Elemen ketiga, "maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta tersebut", terbukti dari rangkaian tindakan HBR yang menghendaki AJB diterbitkan dan digunakan untuk mengalihkan hak milik kepada TRH sebagai pelunasan utang. Elemen keempat, "dapat menimbulkan kerugian", terpenuhi karena AJB yang cacat kebenaran tersebut digunakan oleh TRH untuk melakukan eksekusi fisik berupa penggembokan lahan, yang secara langsung merugikan PT STP sebagai penyewa yang kehilangan hak eksklusif atas tanah.

Terkait dengan unsur keempat, bahwa unsur "dapat menimbulkan kerugian" dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHP bersifat potensial, tidak harus aktual. Artinya, cukup dibuktikan bahwa keterangan palsu dalam akta tersebut memiliki potensi untuk

¹⁷ Hartono, S. "Implementasi Pasal 266 KUHP terkait Pemalsuan Akta." *Jurnal Hukum Pidana Indonesia* 9, No. 1, (2020), (23–45)

¹⁸ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008): 155-156.

¹⁹ Nur Iftitah Isnantiana. "Legal Reasoning Hakim dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan." *Islamadina (Jurnal Pemikiran Islam)* 18, no. 2 (2017): 47

merugikan pihak lain, tidak disyaratkan kerugian yang benar-benar telah terjadi.²⁰ Dalam perkara ini, bahkan sebelum eksekusi fisik penggembokan dilakukan, potensi kerugian sudah ada karena PT STP menghadapi ketidakpastian hukum mengenai kelanjutan hak sewanya. Setelah TRH melakukan penggembokan berdasarkan AJB tersebut, kerugian menjadi aktual, yaitu PT STP kehilangan akses operasional dan pendapatan bisnis. Namun, untuk memenuhi unsur pasal, tidak disyaratkan kerugian aktual; potensi kerugian saja sudah cukup.

Secara teoretis, pertanggungjawaban pidana menuntut pemenuhan dua unsur utama. Pertama, unsur objektif (*actus reus*) berupa perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan nyata yang dilarang dan diancam pidana oleh undang-undang.²¹ Dalam perkara ini, unsur objektif terpenuhi karena HBR menyuruh memasukkan keterangan palsu tentang objek tanah yang masih dalam status sewa oleh PT STP, yang tidak disampaikan kepada Notaris Pioni Naviari pada proses penyusunan AJB. Dengan menyembunyikan status sewa tersebut, HBR dianggap telah "menyuruh" Notaris/PPAT untuk memasukkan informasi yang tidak sesuai dengan kebenaran materiil ke dalam akta autentik. Kedua, unsur subjektif (*mens rea*) berupa kesalahan, yang dalam perkara ini berbentuk kesengajaan (*dolus*) bukan kealpaan (*culpa*). HBR secara sadar mengetahui (*wetens*) bahwa objek tanah tersebut masih terikat kontrak sewa aktif dengan PT STP, namun ia tetap menghendaki (*willens*) terbitnya AJB dengan memberikan informasi yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya. Niat jahat ini terkonfirmasi melalui fakta bahwa HBR sebelumnya telah ditolak oleh Notaris pertama (Irwan Junaidi) untuk memproses AJB karena adanya beban sewa yang belum tuntas. Penolakan ini membuktikan secara yuridis bahwa HBR memiliki pemahaman penuh bahwa status sewa merupakan hambatan legal yang tidak boleh diabaikan. Tindakan HBR yang kemudian berpindah ke Notaris kedua (Pioni Naviari) tanpa mengungkapkan fakta penolakan sebelumnya maupun status sewa yang ada, membuktikan adanya kesengajaan untuk memanipulasi kebenaran demi keuntungan pribadi.

Dalam teori hukum pidana, terdapat alasan pemaaf (*schulduitsluitingsgronden*) yang dapat menghapuskan kesalahan seseorang, yang meliputi: (a) tidak mampu bertanggung jawab karena jiwa cacat atau penyakit jiwa (Pasal 44 KUHP); (b) daya paksa (*overmacht*) yang tidak dapat ditahan (Pasal 48 KUHP); (c) pembelaan terpaksa yang melampaui batas karena kejiwaan terpengaruh (*noodweerexces*, Pasal 49 ayat (2) KUHP); serta (d) perintah undang-undang atau jabatan.²² Dari fakta persidangan, HBR adalah orang dewasa yang sehat mental dan mampu membedakan perbuatan benar dan salah. Tidak ada bukti bahwa HBR berada dalam keadaan terpaksa (misalnya diancam) untuk menjual tanah. HBR bertindak atas kemauannya sendiri untuk melunasi utang. Oleh karena itu, tidak satu pun alasan pemaaf yang dapat diterapkan pada diri HBR, sehingga kesengajaannya tetap utuh dan pertanggungjawaban pidana menjadi konsekuensi mutlak.

Penerapan Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP tentang penyertaan juga perlu dipahami secara tepat. Pasal ini mengatur dua bentuk penyertaan yang sering tertukar. Bentuk pertama adalah *doenplegen* (menyuruh melakukan), di mana seseorang menggunakan

²⁰ Meliala, A. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris terhadap Penggunaan Akta dalam Persidangan." *Jurnal Ilmu Hukum* 10, No. 3, (2022): 179

²¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum*. (Bandung: Refika Aditama, 2009):67-68.

²² Moeljatno, *Op.Cit*: 165.

orang lain sebagai instrumen untuk melakukan tindak pidana, dan orang yang disuruh tidak dapat dipidana karena tidak memiliki kesengajaan.²³ Bentuk kedua adalah *medeplegen* (turut serta melakukan), di mana dua orang atau lebih secara bersama-sama melakukan tindak pidana, masing-masing memiliki kesengajaan dan berkontribusi terhadap terjadinya tindak pidana. Dalam perkara ini, yang relevan adalah *doenplegen*.²⁴ HBR adalah pelaku intelektual yang menyuruh Notaris Pioni Naviari (yang bertindak sebagai instrumen) untuk memasukkan keterangan palsu ke dalam AJB. Notaris tidak dapat dipidana karena ia tidak mengetahui kepalsuan keterangan tersebut (tidak ada kesengajaan). Bahwa perbuatan yang dilakukan atas suruhan yang tidak sah dianggap sebagai perbuatan pemberi suruhan sendiri, meskipun secara fisik Notaris yang mengetik dan menandatangani akta, secara hukum HBR-lah yang bertanggung jawab sebagai pelaku utama.

4. KESIMPULAN

Bahwa tindakan Terdakwa HBR yang menyembunyikan status sewa aktif PT STP dinilai sebagai manipulasi kebenaran materiil, yang mengubah sengketa ini dari sekadar urusan perdata menjadi tindak pidana murni. *Ratio decidendi* hakim menekankan bahwa status sewa merupakan informasi esensial yang wajib diungkapkan secara jujur; kegagalan melakukannya menyebabkan lahirnya akta autentik yang cacat hukum. Hakim menemukan hubungan kausal yang nyata antara keterangan palsu tersebut dengan kerugian korban, di mana AJB yang tidak benar inilah yang dijadikan "alat" bagi pihak lain untuk melakukan eksekusi fisik (penggembokan). Tindakan tersebut secara nyata melumpuhkan operasional PT STP dan mencederai hak eksklusif penyewa secara melawan hukum.

Pertanggungjawaban pidana HBR didasarkan pada niat jahat (*mens rea*) yang terencana. Fakta bahwa HBR sempat ditolak oleh Notaris pertama (Irwan Junaidi) namun tetap mencari Notaris lain tanpa mengungkap status sewa tanah, membuktikan adanya kesengajaan untuk menyesatkan pejabat umum demi keuntungan pribadi. HBR diposisikan sebagai aktor intelektual (*doenpleger*), sebagai pihak orang yang menyuruh melakukan tindak pidana yang memegang kendali penuh atas informasi palsu tersebut, sementara Notaris hanyalah "alat" yang mencatat pernyataan tanpa mengetahui kebohongannya.

Berdasarkan peristiwa hukum tersebut, maka saran bagi calon pembeli harus melakukan investigasi mandiri terhadap status penguasaan fisik tanah dan tidak hanya bersandar pada klausa formal dalam sertifikat atau AJB guna menghindari keterlibatan dalam skema keterangan palsu. Sementara bagi pihak penyewa atau pelaku usaha disarankan membuat perjanjian sewa dalam bentuk Akta Notariil dan mencatatkannya secara resmi agar memiliki daya ikat hukum yang kuat terhadap pihak ketiga (pembeli baru). Selain itu, bagi penegak hukum perlu konsisten mengedepankan kebenaran materiil untuk menindak manipulasi informasi dalam akta otentik, sehingga sengketa yang murni bersifat pidana tidak dikaburkan sebagai urusan perdata dan terakhir bagi Notaris/PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) secara substantif dengan melakukan verifikasi faktual lapangan guna memastikan objek tanah benar-benar bebas dari penguasaan fisik pihak ketiga (penyewa) sebelum menandatangani AJB.

²³ Arifin, Z. "Analisis Pertanggungjawaban Pidana Notaris dalam Penyusunan Akta." Jurnal Hukum Kenotariatan 5, 2, (2023): (112-130)

²⁴ Moeljatno, *Op.Cit*: hal.166: 173.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002)
- H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke-14, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019),
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum*. (Bandung: Refika Aditama, (2009),
- Jonaedi Efendi dan Prasetijo Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Edisi Kedua, Cetakan ke-5, (Jakarta: Kencana, 2022),
- M. Irsan Arief, *Nuansa Perdata Dalam Perkara Pidana*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Mekar Citra Lestari Publisher, 2023),
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008),
- Peter M. Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana. 2022),

Jurnal

- Arifin, Z. "Analisis Pertanggungjawaban Pidana Notaris dalam Penyusunan Akta." *Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2023): 112-130.
- Aziz, Abdul, dan Yasarman. "Wanprestasi Perjanjian sebagai Tindak Pidana Penipuan." *Jurnal Ilmiah Publika* 10, no. 2 (2022): 552-561.
- Firdaus, Zulkifli, dan Busyro. "Menyewakan Kembali Objek Sewaan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam." *Syarah: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi* 12, no. 1 (2023): 48-64.
- Hartono, S. "Implementasi Pasal 266 KUHP Terkait Pemalsuan Akta." *Jurnal Hukum Pidana Indonesia* 9, no. 1 (2020): 23-45.
- Indriawati, Lusiana, dan Risma Nur Arifah. "Konsistensi Mahkamah Agung dalam Memastikan Kepastian Hukum pada Kasus Wanprestasi Tanah dan Onvoldoende Gemotiveerd." *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law* 5, no. 2 (2023): 130-149.
- Isnantiana, Nur Iftitah. "Legal Reasoning Hakim dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan." *Islamadina: Jurnal Pemikiran Islam* 18, no. 2 (2017): 41-56.
- Meliala, A. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris terhadap Penggunaan Akta dalam Persidangan." *Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 3 (2022): 177-190.
- Moertiono, R. Juli. "Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011)." *Jurnal Ilmiah Metadata* 2, no. 1 (2020): 1-12.
- Pradigdo, Yolanda Yuliani, Jusup Jacobus Setyabudhi, dan Andyna Susiawati Achmad. "Perlindungan Hukum terhadap Notaris atas Pemalsuan atau Penyalahgunaan Akta oleh Penghadap (Analisis Putusan MA No. 432 K/Pid/2022)." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 6 (2025): 11446-11452.
- Puspadewi, AAAI, dan Ni Putu EM. Wiryanthi. "Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah yang Dilaksanakan di Kantor Desa." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 13, no. 2 (2024): 143-151.
- Reh, Mesu, dan Muh. Jufri Ahmad. "Analisis Ratio Decidendi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Gresik (No. 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk) dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 4, no. 5 (2024): 38-50.
- Wijaya, B. "Pemalsuan Akta Otentik dan Implikasinya terhadap Profesi Notaris." *Jurnal Lex Privatum* 11, no. 4 (2023): 224-238.

Wijaya, Endra. "Peranan Putusan Pengadilan dalam Program Deradikalisasi Terorisme di Indonesia." *Jurnal Yudisial* 3, no. 2 (2010): 109-121.

Young, Novia Roshella, Wilsa, dan Zuleha. "Penegakan Hukum pada Pemberi Keterangan Palsu terhadap Anak di Catatan Sipil Aceh Timur (Studi Kasus di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Aceh Timur)." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Meukuta Alam* 3, no. 1 (2021): 23-30.

Website

Sunarman. "Sengketa Kasus Perdata dan Arbitrase Bisa Beralih ke Pidana Jika Ada Manipulasi", <https://www.hukumonline.com/berita/a/sengketa-kasus-perdata-dan-arbitrase-bisa-beralih-ke-pidana-jika-ada-manipulasi-lt6750318a89c7b/>, diakses 10 Februari 2026.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Salinan Putusan Nomor 229/PID/2023/PT PLK.