

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Terkait Pemalsuan Sertipikat oleh Pihak Penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dhede Aisya Alhodri¹, Anriz N. Halim², Yuliana Setiadi³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, Indonesia

E-mail: aisyaaalhodri12@gmail.com¹, dranrizhalim@pascajayabaya.ac.id², dryulianasetiadi@gmail.com³

Article History:

Received: 18 Maret 2026

Revised: 29 Maret 2026

Accepted: 12 April 2026

Keywords: Pembeli, Pemalsuan Sertipikat, Penjual, Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Abstract: Pihak penjual dan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, fenomena yang terjadi terdapat perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dengan menggunakan sertipikat palsu oleh pihak penjual. Sehingga menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli terhadap objek tanah yang diperjanjikan. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana akibat hukum pemalsuan sertipikat oleh pihak penjual dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli terkait pemalsuan sertipikat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli. Teori yang digunakan dalam penelitian ini, Teori Akibat Hukum menurut R. Soeroso dan Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan, yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasikan dan menginventarisasikan aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (interpretasi), yaitu penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis dan metode konstruksi hukum, yaitu konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum. Dari hasil penelitian dapat diperoleh Pemalsuan sertipikat oleh pihak penjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menimbulkan akibat hukum berupa pertanggungjawaban pidana karena memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan surat, sehingga menghapus perlindungan hukum terhadap

perbuatan hukum yang dilakukan. Perlindungan hukum bagi pihak pembeli diwujudkan melalui penegakan hukum pidana terhadap penjual sebagai pelaku, guna melindungi hak pembeli yang dirugikan, memberikan keadilan, serta mencegah terulangnya praktik pemalsuan sertipikat.

PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat untuk mengikat penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya peralihan hak atas tanah secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli digunakan sebagai sarana untuk memberikan kepastian hukum awal mengenai objek, harga, serta hak dan kewajiban para pihak, khususnya bagi pembeli yang telah melakukan pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah¹.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya dibuat di hadapan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Notaris berfungsi menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta memberikan perlindungan hukum formal terhadap perbuatan hukum yang dilakukan². Dalam menjalankan kewenangannya, notaris terikat pada prinsip kehati-hatian dan kewajiban untuk memeriksa kebenaran formal dokumen yang diajukan oleh para pihak, termasuk sertipikat hak atas tanah yang dijadikan dasar perjanjian³.

Hubungan hukum antara penjual dan pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan hubungan perikatan yang lahir dari perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Melalui perjanjian tersebut, penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli yang sah dan bebas dari cacat hukum, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepaka⁴. Perjanjian tersebut harus dilaksanakan berdasarkan asas itikad baik agar tujuan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat tercapai⁵. Permasalahan hukum muncul apabila penjual dengan sengaja menggunakan atau mencantumkan sertipikat palsu dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Pemalsuan sertipikat menyebabkan objek perjanjian tidak memiliki dasar hukum yang sah, sehingga perjanjian tersebut mengandung cacat hukum dan merugikan pembeli yang beritikad baik. Dalam kondisi ini, pembeli kehilangan perlindungan hukum substantif meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam bentuk akta otentik. Pemalsuan sertipikat oleh penjual tidak hanya menimbulkan akibat hukum perdata berupa pembatalan perjanjian dan ganti rugi, tetapi juga dapat menimbulkan pertanggungjawaban pidana karena perbuatan tersebut merupakan bentuk pemalsuan surat⁶.

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat terdapat beberapa Notaris yang memalsukan akta otentik.

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian terhadap 3 (tiga) kasus yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

¹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 13.

² R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 42.

³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Beberapa Pokok Pemikiran*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011, hlm. 155

⁴ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1313

⁵ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 67.

⁶ Andi Hamzah, *Delik-delik Tertentu (Speciale Delicten)* dalam KUHP, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 98

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 500/Pid.Sus/2020/PN. Jkt.Sel. Menyatakan penjual bersalah melakukan pemalsuan sertipikat dalam pembuatan perjanjian pengikat jual beli (PPJB).
2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 1362/Pid.B/2019/PN. Jkt.Utr Menyatakan notaris bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
3. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 335/Pid.B/2022/PN.Bks, *Juncto* Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 73/PID/2023/PT. BDG, *Juncto* Mahkamah Agung Nomor 933K/PID/2023 Menyatakan notaris bersalah memalsukan keterangan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Selanjutnya telah terdapat penelitian sejenis yang relevan dengan peneliti yang akan dilakukan oleh penulis namun penulis tidak sama sebagai berikut:

1. Ari Opmiati, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Tahun 2025, judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”.
2. Ahmad Zulfikar, Magister Kenotariatan Universitas Muslim Indonesia, Tahun 2023, judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Objeknya Dijual Kembali Oleh Penjual Ke Pembeli Lain”.
3. Yurizka Diandra, Magister Kenotariatan Universitas Yarsi, Tahun 2022, judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Dijual Kembali Oleh Penjual Kepada Pihak Lain”.
4. Rizky Amalia, Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Tahun 2021, judul “Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Isi Akta Otentik Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta”.
5. Galuh Hapsari, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Tahun 2018, judul “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli”.

Adapun yang membedakan penelitian ini adalah dalam hal penggunaan teori Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Terkait Pemalsuan Sertipikat Oleh Pihak Penjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Terkait Pemalsuan Sertipikat Oleh Pihak Penjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli”**.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan⁷.

Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan pendekatan sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan Perundang-Undangan merupakan pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari seluruh peraturan Perundang-Undangan dengan regulasi yang relevan dengan isu hukum yang sedang dianalisis⁸.
- b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) adalah pendekatan dalam penelitian hukum normative adalah pendekatan dimana penelitian berusaha untuk Menyusun argumentasi hukum berdasarkan perspektif kasus konkret yang terjadi di lapangan⁹.

⁷ Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, *Op.cit*, hlm 6.

⁸ Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, *Op.cit*, hlm 7.

⁹ *Ibid.*, hlm. 8.

- c. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*) adalah analisis terhadap bahan hukum dilakukan untuk makna yang terkandung dalam istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan Perundang-Undangan secara konseptual, serta untuk mengetahui bagaimana penerapannya dalam praktik-praktik dan Keputusan-keputusan hukum¹⁰.

Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan perspektif analisis terhadap penyelesaian masalah hukum, dengan memandangnya dari sudut pandang konsep-konsep hukum yang mendasarinya¹¹.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Pemalsuan Sertipikat Oleh Pihak Penjual Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori akibat hukum menurut R. Soeroso sebagai pisau Analisa terkait pemalsuan sertipikat oleh pihak penjual dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Menurut R. Soeroso, akibat hukum ialah suatu Tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Jadi dengan perkataan lain, akibat hukum adalah satu akibat dari suatu Tindakan hukum¹².

Akibat lebih lanjut dari pemalsuan sertifikat ini adalah tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian, khususnya mengenai unsur kesepakatan dan causa yang halal, karena kesepakatan pembeli diperoleh berdasarkan keadaan yang tidak benar. Kesepakatan yang lahir dari adanya penipuan atau pemalsuan tidak dapat dianggap sebagai kehendak bebas para pihak. Dengan demikian, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat atas dasar sertifikat palsu berpotensi mengandung cacat hukum yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Akta tersebut dapat kehilangan kekuatan mengikatnya, membuka peluang untuk dimintakan pembatalan melalui pengadilan, serta menimbulkan akibat hukum lanjutan berupa tanggung jawab perdata bahkan pidana bagi pihak penjual yang melakukan pemalsuan sertifikat.

Adapun wujud dari akibat hukum menurut R. Soeroso, ada tiga antara lain:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum¹³
Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya dimaksudkan untuk menciptakan keadaan hukum baru bagi penjual dan pembeli. Keadaan hukum tersebut terutama berkaitan dengan kepastian bahwa objek tanah yang diperjanjikan benar-benar berada dalam penguasaan dan kepemilikan yang sah dari pihak penjual. Dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, seharusnya lahir keadaan hukum yang memberikan jaminan kepada pembeli bahwa tanah yang diperjanjikan dapat dialihkan secara sah pada tahap jual beli definitif di hadapan PPAT.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, diaman hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli sebagai subjek hukum. Hubungan hukum ini melahirkan hak dan kewajiban yang saling berhadapan, di mana penjual berkewajiban menjamin keabsahan objek perjanjian, sedangkan pembeli berhak memperoleh tanah sebagaimana diperjanjikan. Hubungan hukum tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk menuntut pelaksanaan jual beli secara

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 8.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 9.

¹² R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992, hlm. 295.

¹³ R. Soeroso, *Op.Cit.*, hlm. 295.

definitif apabila seluruh syarat telah terpenuhi.

3. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, Dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.

Sanksi dalam hukum merupakan konsekuensi yang timbul ketika suatu tindakan melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Sanksi lahir sebagai reaksi hukum atas perbuatan yang merugikan pihak lain dan bertentangan dengan norma hukum. Dalam konteks pemalsuan sertifikat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, perbuatan penjual merupakan perbuatan melawan hukum yang secara nyata menimbulkan sanksi hukum.

Dengan demikian, putusan hakim dalam perkara pemalsuan sertifikat ini merupakan penerapan nyata dari teori akibat hukum R. Soeroso. Perbuatan penjual tidak hanya menyebabkan lenyapnya keadaan hukum dan hubungan hukum yang semula hendak dibentuk melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tetapi juga berujung pada lahirnya sanksi pidana dan perdata. Dari sinilah terlihat bahwa setiap perbuatan melawan hukum, sekecil apa pun, akan memicu lahirnya sanksi sebagai mekanisme hukum untuk menegakkan kepastian hukum, melindungi pihak yang beritikad baik, serta mencegah terulangnya perbuatan serupa di kemudian hari.

Pemalsuan sertipikat merupakan suatu tindak kejahatan yang mengandung ketidakbenaran atau kepalsuan terhadap suatu objek, Dimana objek tersebut dari luar tampak seolah-olah benar dan asli, padahal pada kenyataannya bertentangan dengan keadaan yang sebenarnya¹⁴.

Tindak pidana pemalsuan sertipikat menjadi sumber kekhawatiran masyarakat dikarenakan adanya oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab dengan mudah melakukan pemalsuan sertipikat tanah sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain¹⁵.

Pemalsuan surat diatur juga dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang akan mulai berlaku 3 (tiga) tahun setelah diundangkan yaitu pada tahun 2026. Pemalsuan Surat diatur dalam BAB XIII tentang Tindak Pidana Pemalsuan Surat Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2023 Pasal 391 dan Pasal 392 merupakan Pasal Pokok yang mengatur mengenai tindak pidana pemalsuan surat.

Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 391 KUHP Setiap orang yang membuat secara tidak benar atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan utang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari suatu hal, dengan maksud untuk menggunakan atau meminta orang lain menggunakan seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, jika penggunaan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian, dipidana karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun atau pidana denda paling banyak kategori VI juncto Pasal 79¹⁶. Setiap orang yang menggunakan surat yang isinya tidak benar atau yang dipalsu, seolah-olah benar atau tidak dipalsu, jika penggunaan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian dipidana dengan pidana yang sama dengan ayat.

Dari sudut pandang hukum perjanjian, pemalsuan sertifikat oleh penjual mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya mengenai kesepakatan dan sebab yang halal. Kesepakatan yang diberikan oleh pembeli lahir dari keadaan yang tidak benar karena didasarkan pada data palsu yang disajikan oleh penjual. Dengan demikian, kehendak pembeli menjadi cacat akibat adanya

¹⁴ P.A.F Lamintang. *Delik-delik Khusus: Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat Bukti dan Peradilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 19.

¹⁵ Maria Jelita, I Nyoman Sukandia, I made Widyantara. *Penerapan Hukum Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Sertipikat Hak Atas Tanah di Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat*. Jurnal Analogi Hukum Volume 6 Nomor 2.

¹⁶ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023, Pasal 391 dan Pasal 392.

penipuan (*dolus*), sehingga perjanjian tersebut secara yuridis dapat dimintakan pembatalan¹⁷.

Pendapat Peneliti Selain itu, tindakan penjual yang memalsukan sertifikat juga bertentangan dengan asas itikad baik yang merupakan asas fundamental dalam hukum perjanjian. Asas itikad baik menuntut agar para pihak bertindak jujur, terbuka, dan tidak menyalahgunakan keadaan dalam membuat dan melaksanakan perjanjian. Pemalsuan sertifikat secara nyata menunjukkan adanya itikad buruk dari penjual, karena penjual secara sadar menciptakan keadaan hukum palsu untuk memperoleh keuntungan dengan cara melawan hukum¹⁸.

Berdasarkan analisis tersebut, jelas bahwa pemalsuan sertipikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli menimbulkan akibat hukum yang signifikan dan multidimensional. Teori Akibat Hukum R. Soeroso memberikan kerangka konseptual yang tepat untuk memahami peristiwa ini, yaitu bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya merugikan pihak lain, tetapi juga menimbulkan sanksi yang lahir sebagai akibat hukum, sekaligus menghapus atau mengubah keadaan hukum yang semula diharapkan muncul dari perjanjian. Pasal 391 dan Pasal 392 UU No. 1 Tahun 2023 KUHP menegaskan bentuk konkret lahirnya sanksi terhadap penjual, sementara hak-hak pembeli tetap dilindungi melalui mekanisme perdata. Oleh karena itu, pemalsuan sertipikat dalam PPJB menjadi contoh nyata bagaimana hukum memadukan perlindungan hak subjek hukum dengan pemberian sanksi terhadap perbuatan melawan hukum,

Adapun peneliti ini menggunakan pisau analisis teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Peneliti berpendapat bahwa berdasarkan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum untuk pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan atas sertipikat palsu oleh pihak penjual dan perlindungan itu diberikan kepada pihak pembeli agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Dari sisi hukum pidana, pemalsuan sertipikat tanah dapat dijerat dengan ketentuan mengenai pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Pidana. Penjual yang dengan sengaja menggunakan sertipikat palsu untuk mengelabui pembeli telah melanggar hak asasi orang lain, khususnya hak atas kepemilikan dan rasa aman dalam melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu, negara melalui aparat penegak hukum wajib memberikan perlindungan kepada korban dengan menindak pelaku sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum juga dapat bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui kewajiban pengecekan keaslian sertipikat tanah di kantor pertanahan serta peran notaris atau PPAT dalam menjalankan prinsip kehati-hatian sebelum membuat akta. Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan, baik melalui gugatan perdata maupun laporan pidana, apabila telah terjadi pelanggaran hukum.

Perlindungan hukum merupakan salah satu tujuan utama dari keberadaan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Satjipto Rahardjo memandang hukum tidak semata-mata sebagai kumpulan norma yang bersifat kaku, melainkan sebagai sarana untuk melindungi kepentingan manusia dan mewujudkan keadilan substantif. Dalam konteks transaksi jual beli tanah, perlindungan hukum menjadi sangat penting, terutama ketika terjadi pemalsuan sertipikat oleh pihak penjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang secara langsung merugikan pihak

¹⁷ Subekti, *Op. Cit.* hlm 20-23

¹⁸ Herlien Budiono, *Op. Cit.* hlm. 89-91.

pembeli sebagai pihak yang beritikad baik.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana melalui ketentuan Pasal 391 memberikan dasar hukum pidana terhadap perbuatan curang dalam transaksi jual beli. Pasal ini pada prinsipnya melarang setiap perbuatan yang dilakukan dengan cara menyesatkan atau memberikan keterangan yang tidak benar mengenai keadaan barang yang menjadi objek perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam transaksi jual beli tanah, sertifikat merupakan dokumen utama yang menentukan keabsahan objek perjanjian. Oleh karena itu, penggunaan sertifikat palsu oleh penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk nyata dari perbuatan menyesatkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 391 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Pemalsuan sertifikat oleh penjual menciptakan keadaan hukum yang tidak benar seolah-olah penjual memiliki hak yang sah atas tanah yang diperjanjikan. Pembeli yang mempercayai keabsahan sertifikat tersebut kemudian menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan menyerahkan sejumlah uang. Akibatnya, pembeli mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil, serta kehilangan hak atas kepastian hukum. Dalam kondisi ini, penerapan Pasal 391 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum represif, yaitu memberikan sanksi pidana terhadap pelaku guna melindungi kepentingan pembeli yang dirugikan.

Perlindungan hukum bagi pembeli tidak boleh berhenti pada penerapan norma secara formalistic, menurut Satjipto Rahardjo, hukum harus berpihak kepada manusia dan keadilan, bukan semata-mata pada kepastian teks undang-undang. Dalam kasus pemalsuan sertifikat, pembeli sebagai pihak yang beritikad baik merupakan subjek hukum yang harus dilindungi, karena posisinya lemah dan rentan terhadap praktik curang penjual. Oleh sebab itu, Pasal 391 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana harus dimaknai secara progresif sebagai alat untuk melindungi hak-hak pembeli, bukan sekadar sebagai pasal penghukuman.

Penelitian ini mengaitkan teori Satjipto Rahardjo yang menekankan bahwa perlindungan hukum bertujuan memberikan rasa aman dan keadilan bagi masyarakat. Penerapan Pasal 391 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana merupakan bentuk perlindungan hak asasi manusia, khususnya hak kepemilikan dan rasa aman, serta berfungsi menciptakan efek jera terhadap pemalsuan sertifikat dalam transaksi tanah.

Pasal 391 tersebut berperan penting dalam melindungi pembeli yang dirugikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan pendekatan keadilan substantif sesuai teori Satjipto Rahardjo, sehingga hukum tidak hanya bersifat normatif tetapi juga melindungi kepentingan manusia. Selain itu, pemalsuan sertifikat oleh penjual juga dapat dikenakan Pasal 392 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana karena termasuk perbuatan curang yang dilakukan secara sengaja untuk memperoleh keuntungan tidak sah dan merugikan pihak lain. Penggunaan sertifikat palsu memenuhi unsur kesengajaan dan penyesatan, yang mengakibatkan kerugian materiil serta hilangnya kepastian hukum bagi pembeli.

Dalam hal ini, pembeli sebagai pihak beritikad baik berada pada posisi lemah sehingga perlu dilindungi. Penerapan Pasal 392 merupakan bentuk perlindungan hukum represif untuk menjaga hak pembeli dan mencegah terulangnya pelanggaran. Dengan demikian, Pasal 391 dan Pasal 392 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli, sejalan dengan teori Satjipto Rahardjo yang menempatkan hukum sebagai sarana mewujudkan keadilan dan melindungi kepentingan manusia dalam transaksi jual beli tanah.

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Terkait Pemalsuan Sertipikat Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo merupakan upaya untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh perbuatan orang lain, serta menjamin agar masyarakat dapat menikmati seluruh hak-hak yang diberikan oleh hukum. Konsep ini menempatkan manusia sebagai pusat perhatian hukum, sehingga hukum tidak hanya dipahami sebagai norma tertulis, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan substantif. Dalam praktik transaksi jual beli tanah, perlindungan hukum menjadi sangat penting ketika pembeli dirugikan akibat pemalsuan sertipikat oleh pihak penjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 335/Pid.B/2022/PN.Bks, pengadilan kembali menegaskan bahwa pemalsuan sertipikat dalam transaksi jual beli tanah merupakan perbuatan pidana yang serius. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik mengalami kerugian akibat kepercayaan terhadap keabsahan sertipikat yang ternyata palsu. Dengan menjatuhkan pidana kepada pelaku, pengadilan menjalankan fungsi perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, yaitu melindungi pihak yang dirugikan dan memulihkan rasa keadilan dalam masyarakat.

Peneliti mengkaitkan penelitian dengan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo dengan Pasal 391 dan Pasal 392 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana mencerminkan fungsi hukum sebagai alat pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh perbuatan orang lain. Pembeli yang dirugikan akibat pemalsuan sertipikat berhak memperoleh perlindungan agar dapat menikmati hak-haknya secara penuh, khususnya hak atas kepastian hukum dan perlindungan kekayaan. Dengan penerapan kedua pasal tersebut, hukum tidak hanya berhenti pada norma tertulis, tetapi benar-benar hadir untuk melindungi kepentingan manusia dan mewujudkan keadilan substantif.

Pemalsuan sertipikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan pembeli dan merusak kepastian hukum. Menurut teori Satjipto Rahardjo, hukum berfungsi tidak hanya mengatur, tetapi juga melindungi hak individu, terutama pihak yang lemah. Dalam konteks ini, pemalsuan sertipikat menyebabkan hak pembeli tidak lahir, kewajiban penjual cacat hukum, serta keseimbangan hak dan kewajiban terganggu.

Perlindungan hukum menurut Rahardjo meliputi tiga aspek, yaitu preventif, represif, dan restoratif. Secara preventif, diperlukan verifikasi sertipikat oleh PPAT dan instansi pertanahan. Secara represif, pelaku dikenai sanksi pidana berdasarkan Pasal 391 dan Pasal 392 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Secara restoratif, pembeli berhak menuntut ganti rugi dan pembatalan perjanjian guna memulihkan haknya.

Selain merugikan individu, pemalsuan sertipikat juga melemahkan kepercayaan dalam transaksi properti, sehingga diperlukan penegakan hukum yang menyeluruh, mulai dari pencegahan, pemberian sanksi, hingga pemulihan hak. Perspektif ini menegaskan bahwa hukum harus menjamin keadilan substantif, bukan sekadar formalitas. Sebagai pisau analisis tambahan, menurut R. Soeroso, akibat hukum merupakan konsekuensi dari suatu tindakan hukum yang dilakukan untuk mencapai tujuan tertentu dan diatur oleh hukum. Wujud dari akibat hukum ada 3 (tiga), yaitu¹⁹:

1. Lahirnya, berubahnya dan lenyapnya suatu keadaan hukum;
2. Lahirnya, berubahnya dan lenyapnya suatu keadaan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain;

¹⁹ R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Bandung, 1992, hlm. 295-296

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan Tindakan yang melawan hukum.

Pemalsuan sertifikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan akibat hukum signifikan. Menurut teori R. Soeroso, setiap peristiwa hukum menimbulkan akibat berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya keadaan hukum antar subjek hukum. Dalam konteks ini, sertifikat palsu menyebabkan hak pembeli tidak lahir, kewajiban penjual tidak sah, dan hubungan hukum menjadi cacat.

Pertama, aspek lahirnya keadaan hukum tidak terpenuhi karena dasar perjanjian tidak sah. Kedua, terjadi perubahan keadaan hukum, di mana hubungan kontraktual berubah menjadi perbuatan melawan hukum, sehingga penjual dapat dimintai pertanggungjawaban pidana dan perdata, sedangkan pembeli berhak menuntut pembatalan dan ganti rugi. Ketiga, lenyapnya keadaan hukum, karena perjanjian batal demi hukum dan hak serta kewajiban para pihak menjadi hilang.

Secara hukum, akibat ini bersifat ganda, yaitu penghapusan hak dan kewajiban dalam perjanjian serta timbulnya sanksi pidana berdasarkan Pasal 391 dan Pasal 392 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Selain itu, pembeli juga dapat menuntut ganti kerugian secara perdata sebagai bentuk pemulihan hak.

Teori Soeroso juga menekankan hubungan intersubjektif, di mana pemalsuan sertifikat merusak keseimbangan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, sehingga diperlukan penegakan hukum untuk memulihkannya. Oleh karena itu, hukum harus berfungsi secara preventif (verifikasi oleh PPAT), represif (sanksi pidana), dan restoratif (pemulihan hak melalui ganti rugi dan pembatalan perjanjian).

Secara keseluruhan, pemalsuan sertifikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli menunjukkan bahwa akibat hukum bersifat menyeluruh dan multidimensional, meliputi tidak lahirnya hak, perubahan hubungan hukum, lenyapnya keadaan hukum, serta munculnya sanksi pidana dan pemulihan perdata, sebagaimana dijelaskan dalam teori R. Soeroso.

KESIMPULAN

1. Akibat Hukum Pemalsuan Sertipikat oleh Pihak Penjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menimbulkan lahirnya pertanggungjawaban pidana terhadap pihak penjual karena perbuatan pemalsuan sertifikat yang dilakukan dengan mens rea memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan surat. Perbuatan tersebut menyebabkan berubahnya kedudukan hukum penjual menjadi pelaku tindak pidana serta lenyapnya perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga berimplikasi langsung pada penegakan hukum pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Terkait Pemalsuan Sertipikat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli melalui mekanisme penegakan hukum pidana terhadap pihak penjual yang melakukan pemalsuan sertifikat. Pembeli sebagai pihak yang dirugikan memperoleh pengayoman hukum dengan melaporkan perbuatan tersebut kepada aparat penegak hukum agar pelaku diproses secara pidana. Perlindungan hukum pidana ini bertujuan untuk melindungi hak-hak pembeli yang dilanggar, memberikan rasa keadilan, serta menciptakan efek jera guna mencegah terulangnya tindak pidana pemalsuan sertifikat dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Adami Chazawi & Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,

2014

- Adjie, H. "Menjalin Pemikiran Pendapat Tentang Kenotariatan" PT Citra Aditya Bakti Bandung, 2013.
- Ahmad Jaelani, Legal Drafting fan Pembuatan Kontrak, CV, Abdi Fama Group, Kab. Bogor, 2025.
- Andi Hamzah, *Delik-delik Tertentu (Speciale Delicten)* dalam KUHP, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Andyna Susiawati Achmad, *Tanggung Jawab Profesi Hukum Notaris dalam Tindakan Malapraktik dan Deliberate Dishonesty Action*, Jejak Pustaka, Yogyakarta, 2023.
- A. Arief Sidharta, *Pidana dan Kebijakan Kriminalisasi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Barda Nawawi Arief, *Kebijakan Hukum Pidana: Perkembangan Penyusunan Konsep KUHP Baru*, Jakarta: Kencana, 2020.
- Bintang, Malang, 2024.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Elangga, Jakarta, 1980.
- Fitria Dewi Navisa dan Sunardi, *Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan*, Thalibul Ilmi Publishing & Education, Gresik, 2024.
- G.H.S.Lumben Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, G.W.J. van Hasselt & C. Snellen, *Indonesian Criminal Law and Procedure*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2006.
- H. Kusnadi, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Habib Adjie, (et.al), *Kewenangan dan Peran Penting Notaris dalam Pembuatan Akta Pernyataan Transplantasi Organ Tubuh Manusia*, Guepedia, Kab. Bogor, 2023.
- Harry Pratama Teguh, *Hukum Pidana Jabatan Notaris dan Siber untuk Notaris*, Pohon Cahaya Semesta, Yogyakarta, 2024.
- Herlien Budiono, Artikel "Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, Edisi tahun I, Nomor 10, Bulan Maret 2004.
- I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik*, Alumni Penerbit Jakarta 2019.
- J. Ibrahim, *Hukum Pidana Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2018.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Maria Farida, *Aspek-Aspek Pemalsuan Dokumen dalam Hukum Pidana Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2012.
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008.
- Muhammad Nurohim, Leni Dwi Nurmala, Sandy Ari Wijaya & Sumardi Efendi, *Buku Referensi Hukum Pidana Asas, Teori dan Praktik*, Medan: PT Media Penerbit Indonesia, 2025
- Muladi dan Barda Nawawi Arief, *Teori dan Kebijakan Pidana*, Bandung: Alumni, 2010.
- P.A.F Lamintang. *Delik-delik Khusus: Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat Bukti dan Peradilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- P.M. Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2021.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Buku Pedoman Penulisan Tesis, Universitas Jayabaya, Jakarta Tahun 2024.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992.

- R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentar- Komentarnya*, Bogor: Politeia, 2000. (umum dijadikan rujukan KUHP di Indonesia)
- R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2004.
- Rusli Muhammad, *Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2011.
- S. Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2010.
- S. Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2010.
- Salim H.S, *Teknik Pembuatan Suatu Akta (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat: Suatu Pengantar Sosiologi Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Satrio Abdillah, *Notaris dan Akta Teori dan Praktik dalam Hukum*, CV. Seribu
- Soekanto & S. Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Soesilo & A. Yahya Harahap, *Hukum Pidana Khusus Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Beberapa Pokok Pemikiran*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011.
- Teguh Subekti, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Bandung 2004.
- Z. Asikin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2021.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta Amandemen;
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 atas prubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).

Literatur dan Karya Ilmiah

- Ari Opmiati, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Tahun 2025, judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”.
- Ahmad Zulfikar, Magister Kenotariatan Universitas Muslim Indonesia, Tahun 2023, judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Objeknya Dijual Kembali Oleh Penjual Ke Pembeli Lain”.
- Yurizka Diandra, Magister Kenotariatan Universitas Yarsi, Tahun 2022, judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Dijual Kembali Oleh Penjual Kepada Pihak Lain”.