



Akta Otentik sebagai Instrumen Kejahatan: Analisis Sosio-Legal terhadap Keterlibatan Notaris dalam Pemalsuan Intelektual

Muhammad Yustino Aribawa ^{a,*}, Wahyu Aliansa ^b, Richard Theofilus Pangestu ^a

^a Universitas Dr. Soetomo, Surabaya, Indonesia

^b Universitas Halu Oleo, Kendari, Indonesia

* Email: yustino@unitomo.ac.id

Received: 21-07-2026

Revised: 19-08-2026

Accepted: 10-09-2026

Published: 12-09-2026

Abstrak

Notaris sebagai pejabat umum mengemban amanat negara untuk menciptakan kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik. Namun, realitas empiris menunjukkan adanya dekadensi peran ketika akta otentik justru diinstrumentalisasi oleh sindikat mafia tanah sebagai sarana kejahatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji keterlibatan notaris dalam tindak pidana pemalsuan intelektual melalui pendekatan sosio-legal serta menganalisis konstruksi pertanggungjawaban pidananya berdasarkan putusan pengadilan. Dengan bergeser dari analisis yang semata-mata berorientasi pada teks undang-undang, penelitian ini mengungkap bagaimana *das sollen* yang menuntut kehati-hatian notaris dieksploitasi dalam *das sein* oleh mafia tanah dengan memanfaatkan celah kebenaran formal dalam sistem pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa modus operandi mafia tanah telah berkembang menjadi kejahatan terorganisasi yang memanfaatkan otoritas legal notaris untuk melegitimasi keterangan palsu, terutama melalui penggunaan figur palsu atau dokumen identitas yang direkayasa secara sistematis. Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 933 K/Pid/2023 menegaskan bahwa notaris yang terbukti memiliki sikap batin jahat (*mens rea*) atau melakukan pembiaran secara sadar (*willful blindness*) dapat dijerat dengan Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP atas dasar penyertaan (*deelneming*), serta tindak pidana pencucian uang. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi masyarakat menuntut integrasi sistem verifikasi digital yang substansial untuk mencegah pemalsuan intelektual.

Kata Kunci: Akta Otentik; Mafia Tanah; Notaris; Pemalsuan Intelektual; Sosio-Legal.

Abstract

Notaries, as public officials, are entrusted by the state with ensuring legal certainty through the execution of authentic deeds. However, empirical realities indicate a deterioration of this role, as authentic deeds have instead been instrumentalized by organized land mafia syndicates as instruments of crime. This study aims to examine the involvement of notaries in the criminal offense of intellectual forgery through a socio-legal approach and to analyze the construction of their criminal liability based on court decisions. Moving beyond an analysis solely oriented toward statutory texts, this study reveals how the *das sollen*, which requires notaries to exercise due diligence, is exploited in the *das sein* by land mafia networks that take advantage of loopholes arising from the principle of formal truth within the land administration system. The findings demonstrate that the modus operandi of land mafia networks has evolved into organized crime that exploits the legal authority of notaries to legitimize false statements, particularly through the use of fictitious persons or systematically fabricated identity documents. An analysis of the Decision of the West Jakarta District Court Number 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt and the Decision of the Supreme Court Number 933 K/Pid/2023 confirms that notaries proven to possess a culpable state of mind (*mens rea*) or to



have consciously engaged in willful blindness may be held criminally liable under Articles 264 and 266 of the Indonesian Criminal Code (KUHP) on the basis of criminal participation (deelname), as well as for money laundering offenses. This study concludes that legal protection for the public requires the integration of a substantive digital verification system to prevent intellectual forgery.

Keywords: Authentic Deed; Intellectual Forgery; Land Mafia; Notary; Socio-Legal.

1. PENDAHULUAN

Keberadaan lembaga kenotariatan dalam tata riil kehidupan bernegara dan bermasyarakat tidak dapat dilepaskan dari esensi fundamentalnya sebagai manifestasi kehadiran negara dalam ranah hukum keperdataan. Notaris, sebagai pejabat umum yang diamanatkan oleh undang-undang, memegang peran sentral untuk memformulasikan kehendak para pihak ke dalam sebuah instrumen hukum yang kuat, yakni akta otentik. Berdasarkan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), akta otentik didefinisikan sebagai suatu akta yang di dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta tersebut dibuat (Utami, 2025). Secara dogmatis dan teoretis, akta otentik dibekali dengan kekuatan pembuktian yang bersifat lahiriah, formal, dan materiil yang sempurna (*volledig bewijskracht*) serta mengikat (*bindende bewijskracht*). Oleh karenanya, dokumen ini menjadi pilar utama sekaligus benteng pertahanan terakhir dalam memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan bagi subjek hukum yang melakukan perbuatan hukum, khususnya yang berkaitan dengan signifikansi peralihan hak atas tanah dan aset properti (Adiwibowo, 2018). Berpijak pada landasan filosofis tersebut, profesi notaris sejatinya dikonstruksikan sebagai sebuah *officium nobile* (profesi yang mulia) yang senantiasa menuntut integritas moral yang nirbaku, ketelitian tingkat tinggi, dan kepatuhan mutlak terhadap prinsip pengenalan pengguna jasa (*Know Your Customer Principle*) (Elsry & Gunadi, 2025).

Kesenjangan antara tataran ideal normatif (*das sollen*) dan realitas sosiologis di lapangan (*das sein*) menghadirkan diskursus yang sangat problematik dalam sistem penegakan hukum di Indonesia. Pada tataran *das sollen*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) mewajibkan notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (Wiradiredja, 2015). Notaris dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian guna memastikan bahwa setiap klausul dalam akta merepresentasikan kebenaran yang tak terbantahkan. Namun demikian, lanskap penegakan hukum menyuguhkan anomali yang memprihatinkan pada tataran *das sein*. Alih-alih menjadi pelindung kepastian hukum, otoritas notaris belakangan ini seringkali terjerembab, baik sebagai korban kelalaian yang naif maupun sebagai aktor intelektual yang secara sadar berkomplot, ke dalam pusaran kejahatan terorganisir yang lazim dikenal oleh publik dan aparat penegak hukum sebagai mafia tanah (I. Lubis dkk., 2026). Fakta empiris di lapangan menunjukkan eskalasi kasus yang masif di mana akta otentik justru diinstrumentalisasi secara canggih untuk melegitimasi praktik perampasan hak milik, penggelapan aset, pemalsuan dokumen waris, hingga tindak pidana pencucian uang berskala besar (Sa'diah, 2024).

Akar permasalahan dari kesenjangan ini terletak pada celah epistemologis dalam doktrin “kebenaran formal” yang selama ini menjadi pedoman operasional profesi kenotariatan. Secara normatif, notaris hanya diwajibkan untuk memverifikasi kebenaran dokumen secara lahiriah—mencocokkan identitas fisik dengan dokumen kependudukan yang disodorkan penghadap—tanpa dibebani keharusan atau kewenangan hukum untuk menyelidiki kebenaran materiil di balik dokumen tersebut hingga ke institusi penerbit (Darwin dkk., 2025). Celah administratif dan batasan kewenangan inilah yang secara eksploitatif diretas oleh sindikat mafia tanah. Melalui penggunaan teknologi pemalsuan dokumen kependudukan tingkat tinggi, pencetakan sertifikat ganda, hingga rekrutmen aktor-aktor bayaran yang disewa sebagai figur palsu untuk memerankan tokoh pemilik tanah asli, mafia tanah memanipulasi prosedur legal di hadapan notaris (Nasution, 2025). Situasi ini menciptakan ketidakpastian yuridis yang mendalam, mengingat aparat penegak hukum acap kali menggunakan pendekatan positivistik-legalistik yang terlampau kaku dalam menjerat notaris menggunakan rumusan Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tanpa melakukan diferensiasi yang presisi antara malpraktik administratif dengan penyertaan tindak pidana (*deelneming*) (Suyanto dkk., 2026).

Untuk menempatkan kebaruan dan posisi penelitian ini secara tepat dalam peta diskursus akademik yang beredar, penulis melakukan telaah dan perbandingan komprehensif terhadap lima kajian literatur terdahulu yang secara spesifik menyinggung persinggungan antara profesi notaris, hukum agraria, dan tindak pidana pemalsuan. Kajian pertama merupakan penelitian empiris dari Sihombing (sebagaimana dirujuk dalam jurnal terkait mafia tanah) yang menggunakan studi sosio-legal untuk mengungkap bahwa lanskap kejahatan mafia tanah di Indonesia secara frekuentif melibatkan kolusi sistemik antara oknum pejabat negara yang korup dengan aktor kriminal (I. Lubis dkk., 2026). Sihombing menekankan bahwa ambiguitas hukum dan celah administratif dalam sistem pertanahan merupakan lahan subur bagi perampasan tanah secara ilegal. Kedua, kajian dogmatis-normatif yang dilakukan oleh Utami, yang menitikberatkan pada bedah kasus Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. Riset tersebut menyoroti bagaimana kesengajaan notaris dalam mengabaikan prosedur dasar pembuatan akta otentik (seperti absennya pembacaan akta) berimplikasi pada lahirnya pertanggungjawaban pidana berlapis, termasuk jeratan tindak pidana pencucian uang.

Kajian ketiga dihadirkan oleh Lubis, Syahrin, dan Suprayitno (2024) yang membedah *ratio decidendi* Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 933 K/Pid/2023. Penelitian tersebut menyoroti pertanggungjawaban pidana terhadap notaris yang secara terbukti melakukan pemalsuan intelektual pada instrumen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual, sebuah praktik yang sangat merugikan pihak ketiga yang beritikad baik (M. F. Lubis dkk., 2026). Keempat, telaah konseptual oleh Kusumojati yang memberikan analisis kritis mengenai eksistensi oknum notaris sebagai bagian integral dari ekosistem mafia tanah, seraya merekomendasikan perlunya pembaharuan instrumen hukum yang lebih ketat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (Kusumojati, 2023). Kelima, riset hukum tata negara dan administrasi dari Febrialma, Supriyadi, dan Aryaputra yang berfokus pada efektivitas regulasi dan pembentukan Satuan Tugas (Satgas) Anti Mafia Tanah oleh Kementerian ATR/BPN, yang secara spesifik mengkaji bagaimana kejahatan pertanahan memenuhi unsur penyertaan (*deelneming*) dalam ilmu hukum pidana (Febrialma dkk., 2022).

Berdasarkan tinjauan literatur tersebut, terlihat jelas sebuah kesenjangan kajian (*research gap*). Mayoritas literatur terdahulu masih terperangkap pada paradigma hukum doktrinal murni, tinjauan struktural pada level birokrasi pemerintahan, atau sekadar memaparkan sanksi administratif dan kode etik profesi. Sangat minim kajian yang menjembatani secara kohesif antara kebiasaan kerja notaris sehari-hari di lapangan yang permisif (dimensi sosiologis) dengan rasionalisasi hakim tingkat kasasi dalam membuktikan niat jahat dan menjatuhkan pidana penyertaan (dimensi yurisprudensi). Kebaruan yang ditawarkan dalam artikel ini adalah pergeseran metodologis yang radikal dari analisis teks undang-undang secara *an sich* menuju pendekatan sosio-legal (*law in action*). Pendekatan ini secara spesifik ditujukan untuk membedah anatomi operasional sindikat mafia tanah di ranah empiris, menelusuri bagaimana mereka mengeksploitasi sistem dan otoritas notaris, untuk kemudian disintesis dengan teori pertanggungjawaban hukum pidana.

Selain itu, sebagian besar literatur terdahulu terfokus pada analisis dogmatis-normatif yang kaku (*law in books*), efektivitas kelembagaan Satuan Tugas Anti-Mafia Tanah, atau evaluasi sanksi etik dan administratif profesi secara terpisah. Masih sangat jarang kajian yang secara integratif menjembatani kebiasaan kerja notaris sehari-hari di lapangan yang cenderung permisif (*law in action*) dengan rasionalisasi hukum hakim peradilan dalam membuktikan elemen sikap batin jahat (*mens rea*), pembiaran secara sadar (*willful blindness*), serta skema penyertaan pidana (*deelneming*). Adapun secara konseptual, kebaruan penelitian ini terletak pada sintesis multidisipliner yang menghubungkan doktrin kebenaran formal kenotariatan dengan tindak pidana pemalsuan intelektual (Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP), konstruksi tindak pidana pencucian uang (TPPU) bagi Notaris/PPAT, serta analisis futuristik terhadap paradigma pemidanaan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Baru (UU No. 1 Tahun 2023). Berbeda dengan riset terdahulu yang cenderung memandang keterlibatan notaris secara dikotomis—antara murni sebagai korban penipuan atau pelaku utama—penelitian ini membangun kerangka konseptual yang memetakan secara presisi batas demarkasi antara kelalaian prosedural murni (*culpa*) dan kesengajaan berniat jahat (*dolus*), sehingga menghasilkan parameter pertanggungjawaban pidana yang lebih proporsional.

Oleh karena itu, penelitian ini dirumuskan dengan dua tujuan utama yang dielaborasi secara mendalam. Pertama, memetakan secara sosiologis modus operandi mafia tanah atau sindikat penipuan dalam mengeksploitasi dan membajak instrumen otoritas legal akta otentik notaris di Indonesia. Kedua, menganalisis secara preskriptif sejauh mana batas pertanggungjawaban hukum pidana notaris dapat dikonstruksikan dan ditarik dalam locus delik tindak pidana pemalsuan intelektual, dengan menelusuri penafsiran hukum dari putusan-putusan pengadilan yang relevan dan berkekuatan hukum tetap, guna menemukan titik ekuilibrium antara perlindungan profesi dengan penegakan supremasi hukum.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dirancang menggunakan metode penelitian hukum kualitatif dengan pendekatan sosio-legal (*socio-legal research*). Pendekatan ini diimplementasikan guna menguji studi doktrinal dogmatis terhadap hukum melalui kacamata empiris dan realitas sosial masyarakat (Muhaimin, 2020). Berbeda dengan metode yuridis normatif klasik yang memandang hukum sebagai sistem

logika tertutup dari asas dan doktrin di dalam teks perundang-undangan (*law in books*), pendekatan sosio-legal memungkinkan penulis untuk menelaah secara komprehensif bagaimana norma hukum tersebut sesungguhnya bekerja, dipraktikkan, dimanipulasi, dan diterapkan dalam dinamika riil kehidupan masyarakat dan penegakan hukum (*law in action*). Dalam konteks penelitian ini, pendekatan tersebut dioperasionalkan untuk membedah teks hukum yang memuat kewenangan, kewajiban, serta larangan bagi notaris, dan secara simultan menghadapkannya pada fakta empiris berupa tipologi kejahatan kerah putih, modus operandi perampasan tanah, serta sindikasi kejahatan pertanahan yang sistemik.

Subjek penelitian ini berfokus pada institusi pejabat umum kenotariatan, regulasi sektoral terkait tindak pidana pemalsuan dokumen yang termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), tatanan hukum agraria nasional, serta aparaturnya penegak hukum yang menangani sengketa pertanahan. Data yang digunakan merupakan penggabungan dari data sekunder dan data primer yang dikonseptualisasi ulang. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan seperti KUHP, KUHP (serta UU No. 1 Tahun 2023 tentang KUHP Baru), Undang-Undang Jabatan Notaris, dan berbagai peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah. Bahan hukum sekunder bertumpu pada literatur jurnal bereputasi, buku teks otoritatif, dan secara krusial melibatkan yurisprudensi dan direktori putusan pengadilan, dengan penekanan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 933 K/Pid/2023. Data empiris mengenai modus kejahatan didapatkan dari laporan tahunan Satgas Anti Mafia Tanah, preseden kejahatan nyata yang terdokumentasi di masyarakat, dan rilis institusional terkait konflik agraria.

Untuk memperkuat dimensi sosiologis tanpa mengurangi bobot akademis, penelitian ini mengintegrasikan bahan hukum normatif dengan data empiris sekunder. Data empiris diperoleh melalui: (1) Laporan Tahunan dan Rekapitulasi Data Kasus Satuan Tugas (Satgas) Anti-Mafia Tanah Kementerian ATR/BPN periode 2021–2025; (2) Data penindakan tindak pidana pemalsuan dokumen pertanahan oleh Direktorat Tindak Pidana Umum Bareskrim Polri; serta (3) Studi dokumentasi atas rekam jejak empiris modus operandi mafia tanah pada skandal perampasan aset riil di masyarakat. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) yang intensif serta penelusuran dokumen hukum dan preseden peradilan secara daring (*online legal research*). Seluruh data yang terhimpun kemudian dianalisis menggunakan metode preskriptif-analitis. Proses analisis dijalankan dalam beberapa tahapan sistematis. Tahap pertama melibatkan reduksi data kualitatif untuk mengklasifikasikan data empiris ke dalam pola-pola modus operandi kejahatan mafia tanah. Tahap kedua adalah mengkonfrontasikan pola kejahatan tersebut dengan teori pertanggungjawaban pidana, yang meliputi konsep *mens rea* (sikap batin jahat), *culpa* (kealpaan), dan *deelneming* (penyertaan) guna menilai demarkasi pelibatan notaris. Tahap akhir mencakup interpretasi teleologis dan sistematis terhadap *ratio decidendi* hakim pada putusan-putusan studi kasus, guna mensintesis kesimpulan yang presisi terkait batas antara kelalaian administratif profesi dengan permufakatan tindak pidana murni.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Rekonstruksi Kasus

Untuk menguji validitas penegakan hukum dalam suatu perkara pidana, analisis dogmatis wajib melewati 5 (lima) tahapan rekonstruksi secara berurutan:

[1. Unsur Delik (Norma & Dogma)] → [2. Fakta Hukum (Pembuktian Sah)] → [3. Pertimbangan Hakim (Penerapan Hukum)] → [4. *Ratio Decidendi* (Prinsip Utama)] → [5. Posisi Kritis (Evaluasi Akademis)]

Pertama, unsur delik (*Bestanddelen van het Delict*), identifikasi anatomi norma hukum pidana yang disangkakan/didakwakan. Meliputi pemisahan objektif (*actus reus/de objectieve bestanddelen*) seperti perbuatan, akibat, dan sifat melawan hukum (*wederrechtelijkheid*), serta unsur subjektif (*mens rea/de subjectieve bestanddelen*) seperti kesengajaan (*opzet*) atau kealpaan (*culpa*). Kedua, fakta hukum (*Feitelijke Omstandigheden*), pemilahan antara fakta awam (*feiten*) dengan fakta hukum (*relevante feiten*) yang secara sah dan meyakinkan terbukti di persidangan melalui sekurang-kurangnya 2 (dua) alat bukti yang sah dan keyakinan hakim (Pasal 183 jo. Pasal 184 KUHAP). Ketiga, pertimbangan Hakim (*Overwegingen van de Rechter*), proses kualifikasi yuridis (*subsumptie*) di mana hakim mempertautkan fakta hukum yang terbukti dengan unsur-unsur delik, serta menilai ada atau tidaknya alasan pemaaf (*schuldutsluitingsgrond*) maupun alasan pembenar (*rechtvaardigingsgrond*).

Keempat, *ratio decidendi*, pertimbangan hukum paling mendasar (*alasan esensial/core reasoning*) yang menjadi acuan utama hakim dalam menarik kesimpulan yuridis (*konklusie*) untuk mengabulkan atau menolak dakwaan. Kelima, posisi kritis penulis, bahwa evaluasi akademis-dogmatis terhadap penalaran hukum hakim. Pengujian fokus pada konsistensi dogmatis, koherensi antar-norma, perlindungan hak asasi, kepastian hukum (*rechtszekerheid*), serta keadilan substantive (*rechtvaardigheid*).

Berdasarkan uraian di atas, maka perlu diuraikan diferensiasi *mens rea*, yakni culpa, dolus eventualis, dan willful blindness. Pengkualifikasian kesalahan (*schuld*) merupakan syarat mutlak pertanggungjawaban pidana (*geen straf zonder schuld/anaktz*). Perbedaan antara culpa, dolus eventualis, dan willful blindness harus didasarkan pada gradasi pengetahuan (*kennis/knowledge*) dan kehendak (*willen/volition*).

Tabel 1. Matriks Perbandingan Dogmatis

Parameter	<i>Culpa</i> (Kealpaan)	<i>Willful Blindness</i> (Pebuta-tahuan Sadar)	<i>Dolus Eventualis</i> (Kesengajaan Kemungkinan)
Tingkat Kehendak (<i>Volition</i>)	Tidak menghendaki akibat melanggar hukum.	Menghendaki untuk tidak mencari tahu agar terhindar dari tanggung jawab.	Menyetujui/menerima akibat melanggar hukum jika terjadi (<i>in den koop toe nemen</i>).
Tingkat Pengetahuan (<i>Knowledge</i>)	Seharusnya dapat menduga (<i>voorzienbaarheid</i>), namun tidak sadar/lalai.	Sadar adanya indikasi kuat/mencurigakan (<i>suspicious circumstances</i>), namun sengaja	Sadar secara penuh akan adanya risiko/kemungkinan besar terjadinya pelanggaran hukum.

		membatasi diri dari pengetahuan pasti.	
Kualifikasi Pidana	<i>Schuld</i> (Bentuk kesalahan terendah).	Konstruksi Pengetahuan Pidana (<i>Constructive Knowledge</i> -> Sederajat <i>Dolus</i>).	<i>Opzet</i> (Bentuk kesengajaan terendah).
Uji Hukum (<i>Legal Test</i>)	<i>Objective Duty of Care Test</i> (Apakah <i>normatieve mens</i> akan berhati-hati?).	<i>Deliberate Avoidance Test</i> (Apakah pelaku sengaja menolak mencari tahu informasi yang berakses langsung dengannya?).	<i>Aanvaardings-/Inzichtstheorie</i> (Apakah pelaku membayangkan risiko dan tetap melakukan perbuatan?).

Pertama, *culpa* (Kealpaan/*Negligence*), *culpa* terjadi ketika pelaku melakukan perbuatan yang melanggar kewajiban bertindak hati-hati (*zorgplicht*), di mana akibat yang dilarang norma pidana sebenarnya dapat dibayangkan/diprediksi secara objektif (*objektieve voorzienbaarheid*). Kedua, kealpaan disadari (*Bewuste Schuld*), pelaku menyadari potensi timbulnya risiko, namun secara tidak beralasan berharap/menganggap risiko tersebut tidak akan terjadi karena kemampuannya. Ketiga, kealpaan tidak disadari (*Onbewuste Schuld*), pelaku sama sekali tidak memikirkan potensi timbulnya risiko, padahal menurut standar objektif orang yang berakal sehat (*normatieve mens*), risiko tersebut wajib disadari. Keempat, standar yurisprudensi, Putusan MA No. 1265 K/Pid/2002 menegaskan bahwa *culpa* membutuhkan pembuktian atas hilangnya kewaspadaan patut (*grootste onachtzaamheid*) dalam konteks jabatan atau keahlian.

a. *Dolus eventualis* (Kesengajaan Sebagai Kemungkinan/*Conditional Intent*). *Dolus eventualis* ini adalah bentuk kesengajaan terendah dalam *strafrecht*. Pelaku tidak bertujuan utama membentuk akibat melanggar hukum (*oogmerk*), melainkan menyadari sepenuhnya bahwa perbuatannya memiliki risiko tinggi (*aanmerkelijke kans*) menimbulkan akibat melanggar hukum tersebut. Pelaku tetap melanjutkan perbuatannya dengan sikap batin menyetujui atau menerima risiko tersebut apabila terjadi (*in den koop toe nemen*).

1) Teori Penerimaan (*Inzichtstheorie/Aanvaardingstheorie*): Berfokus pada kesadaran pelaku bahwa perbuatannya berisiko tinggi melanggar norma, dan ia tetap menyetujui konsekuensi tersebut demi mencapai tujuan utamanya.

2) Landasan Yurisprudensi: Berakar dari *Hoornse Taart Arrest* (Hoge Raad 1911) dan konsisten diterapkan dalam Putusan MA RI No. 11 K/Pid/1986.

b. *Willful Blindness* (*Intentional Ignorance/Ignorancia Facti*). *Willful blindness* adalah doktrin hukum pidana yang menjembatani celah antara *culpa* dan *dolus*. Doktrin ini menetapkan bahwa seseorang dianggap memiliki pengetahuan aktual (*actual knowledge*) apabila ia secara sengaja menutup mata, tidak mengecek, atau menolak mengonfirmasi fakta yang sangat mencurigakan (*red flags/suspicious circumstances*), padahal ia berada dalam posisi kewenangan/kemampuan untuk mengetahuinya.

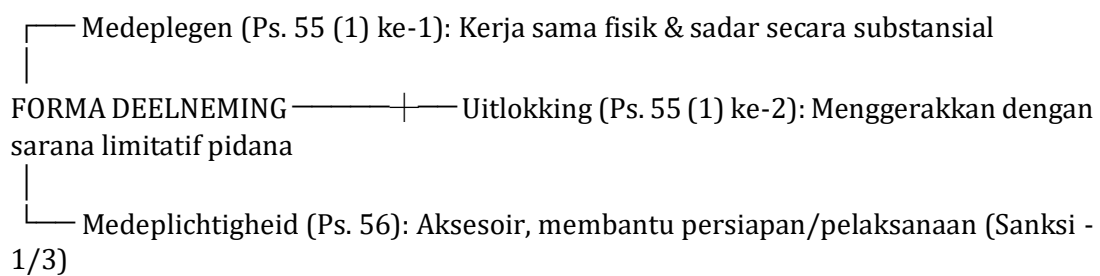
1) Konstruksi Yuridis: *Willful blindness* bukan kealpaan (*culpa*), melainkan kesengajaan yang dikonstruksikan (*constructive knowledge/intent*). Pelaku

memilih untuk tetap tidak tahu (*deliberate ignorance*) agar kelak dapat menggunakannya sebagai alasan pembenar/pemaaf.

- 2) Penerapan Norma: Diadopsi secara tegas dalam Tindak Pidana Cuci Uang (TPPU), Tindak Pidana Korupsi, dan Kejahatan Korporasi melalui SEMA No. 3 Tahun 2018 dan SEMA No. 2 Tahun 2020, di mana pejabat/penerima manfaat (*beneficial owner*) yang sengaja membiarkan transaksi mencurigakan tanpa *due diligence* dikualifikasikan melakukan kesengajaan (*dolus*).

3.2 Diferensiasi Penganjuran, Pembantuan, dan Penyertaan (Pasal 55 & 56 KUHP)

Kerangka penyertaan (*deelneming*) membedakan derajat keterlibatan para pelaku berdasarkan wujud perbuatan (*actus reus*) dan kendali atas kejahatan (*Tatherrschaft/Control over the Crime*).



a. Penganjuran (*Uitlokking* - Pasal 55 ayat (1) ke-2 KUHP/Pasal 20 UU 1/2023)

Inisiatif perbuatan tindak pidana berasal dari Penganjur (*Uitlokker*), bukan dari Pelaku Fisik (*Auteur*). Syarat kumulatif dogmatis:

- 1) Ada kehendak/niat dari penganjur agar tindak pidana dilakukan.
- 2) Menggerakkan menggunakan sarana yang limitatif menurut hukum pidana (*wettige middelen*): memberi/janjikan sesuatu, menyalahgunakan kekuasaan/martabat, kekerasan, ancaman, penyesatan, atau memberi kesempatan.
- 3) Pelaku yang digerakkan dapat dimintai pertanggungjawaban pidana (*toerekeningsvatbaar*).
- 4) Adanya *Dubbel Opzet*: Kesengajaan untuk menganjurkan + kesengajaan bahwa pelaku fisik melakukan kejahatan tersebut.

b. Turut Serta Memakukan (*Medeplegen* - Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP/Pasal 20 UU 1/2023)

Penyertaan dalam arti sempit. Masing-masing pelaku berstatus sebagai *Medepleger* (Co-perpetrator) dan dipidana sama dengan Pelaku Utama (*Pleger*). Syarat kumulatif dogmatis:

- 1) Kerja sama secara sadar (*Bewuste samenwerking*): Terdapat kesepakatan batin/niat bersama (*gemeenschappelijk elan*) antara para pelaku untuk mewujudkan tindak pidana.
- 2) Kerja sama secara fisik/fungsional (*Feitelijke/nauwe en substantiële samenwerking*): Terdapat pelaksanaan perbuatan secara nyata yang bersifat esensial dalam menyelesaikan elemen delik. Menurut *Tatherrschaftslehre* (Claus Roxin), *medepleger* memegang kendali penuh atas terwujud atau tidaknya kejahatan.

c. Pembantuan (*Medeplichtigheid* - Pasal 56 KUHP/Pasal 21 UU 1/2023)

Keterlibatan yang bersifat sekunder/aksesoir (*accessoire deelneming*). Sanksi pidana maksimum dikurangi 1/3 (Pasal 57 KUHP).

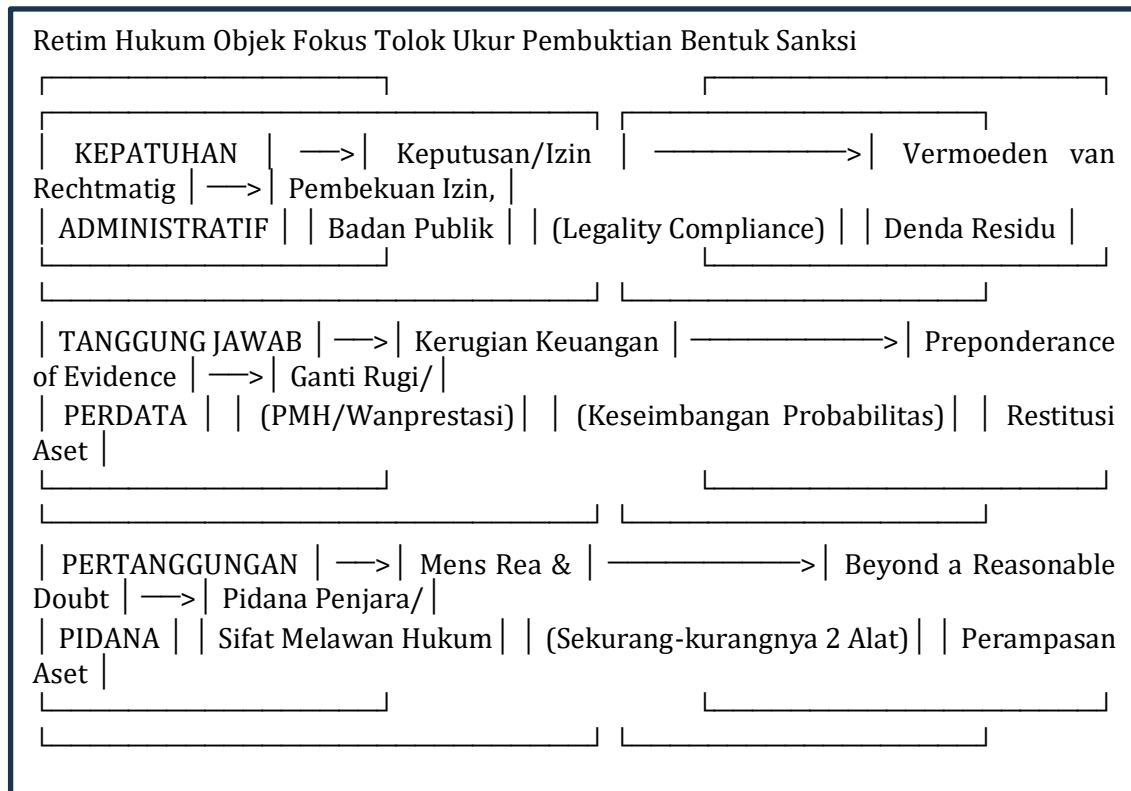
1) Bentuk Pembantuan:

- a) *Pasal 56 ke-1*: Pembantuan pada saat kejahatan dilakukan (*gelijktijdig*).
- b) *Pasal 56 ke-2*: Pembantuan sebelum kejahatan dilakukan dengan memberi kesempatan, sarana, atau informasi (*voorafgaand*).

2) Batas Pemisah Utamanya dengan *Medeplegen*: Pembantu (*Medeplichtige*) tidak memiliki kendali perbuatan (*Tatherrschaft*) dan tidak memenuhi unsur inti delik, melainkan hanya mempermudah pelaksanaan kejahatan oleh Pelaku Utama.

3.3 *Boundary Criteria: Responsibilitas Administratif, Perdata, dan Pidana*

Guna mencegah kriminalisasi berlebihan (*over-criminalization*), pembatasan rezim pertanggungjawaban hukum (*juridical liability spheres*) harus ditegakkan melalui prinsip *Ultimum Remedium*.



a. Pertanggungjawaban Administratif (*Bestuursrechtelijke Aansprakelijkheid*):

- 1) Fokus Norma: Pelanggaran atas kewajiban kepatuhan prosedur, standar tata kelola (*governance*), atau persyaratan izin (*bestuursnormen*).
- 2) Prinsip: Didasarkan pada *Vermoeden van Rechtmatigheid* (presumsi keabsahan keputusan administratif) dan asas *Strict Liability* dalam konteks hukum tata usaha negara (tidak memerlukan pembuktian *mens rea* pidana).
- 3) Sanksi: Berkarakter *reparatoir* (pemulihan keadaan) seperti teguran tertulis, denda administratif, atau pencabutan izin.

b. Pertanggungjawaban Perdata (*Civielrechtelijke Aansprakelijkheid*):

- 1) Fokus Norma: Kerugian materiil/immateriil individu atau negara akibat Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata/*Onrechtmatige Daad*) atau Wanprestasi Cacat Janji (Pasal 1243 KUHPerdata).
- 2) Prinsip: *Preponderance of evidence* (pihak mana yang menyodorkan pembuktian lebih kuat/relevan).
- 3) Sanksi: Berfokus pada pemulihan keadaan semula (*restitutio in integrum*) melalui ganti rugi materiil (*schadevergoeding*).
- c. Pertanggungjawaban Pidana (*Strafrechtelijke Aansprakelijkheid*):
 - 1) Fokus Norma: Pelanggaran norma hukum pidana yang merusak ketertiban umum, melibatkan unsur celaan moral (*moral blameworthiness*), perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijkheid*), dan kesalahan (*mens rea*).
 - 2) Prinsip: *Beyond a reasonable doubt* (pembuktian tanpa ragu) dan asas *Geen straf zonder schuld*. Pidana berfungsi sebagai *Primum Remedium* untuk kejahatan inti (*core crimes*), dan sebagai *Ultimum Remedium* (upaya terakhir) untuk tindak pidana berdimensi administrasi/keuangan publik.

Berdasarkan uraian di atas, maka model rekonstruksi kasus konkret dan posisi kritis dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Studi Kasus: Pengeluaran Dana Proyek Negara Tanpa Verifikasi Faktual (Penyalahgunaan Jabatan & Keuangan Publik)
 - 1) Unsur Delik (Anatomi Norma: Pasal 3 jo. Pasal 18 UU No. 31/1999 jo. UU No. 20/2001 jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP)
 - a) Unsur Objektif (*Actus Reus*):
 - (1) Setiap Orang/Korporasi.
 - (2) Dengan tujuan menguntungkan diri sendiri, orang lain, atau suatu korporasi.
 - (3) Menyalahgunakan kewenangan, kesempatan, atau sarana yang ada padanya karena jabatan/kedudukan.
 - (4) Dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara.
 - (5) Turut serta melakukan (Medeplegen) - Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.
 - b) Unsur Subjektif (*Mens Rea*):
 - (1) Kesengajaan (*Opzet*) untuk menyalahgunakan kewenangan dan kesadaran akan potensi merugikan keuangan negara.
 - 2) Fakta Hukum (Terbukti di Persidangan)
 - a) Terdakwa A selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) menandatangani Lembar Verifikasi Pembayaran Proyek senilai Rp10 miliar tanpa melakukan uji petik fisik di lapangan (*faktual zero physical verification*).
 - b) Penyedia Jasa B (Kontraktor) mengajukan dokumen progres pekerjaan 100% fiktif yang dibantu pembuatannya oleh C (Staf Verifikasi) atas perintah imbalan dari B.
 - c) Terdakwa A mengetahui adanya laporan *red flags* dari Tim Pengawas Lapangan bahwa pekerjaan baru selesai 30%, namun Terdakwa A sengaja menolak membaca laporan pengawas tersebut dan langsung menandatangani berkas cair agar anggaran “serap 100% sebelum akhir tahun”.
 - d) Dana Rp10 miliar cair ke rekening B; negara mengalami kerugian keuangan

aktual senilai Rp7 miliar berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) BPK.

3) Pertimbangan Hakim (*Overwegingen van de Rechter*)

- a) Kualifikasi Perbuatan: Terdakwa A terbukti menyalahgunakan kewenangan jabatannya sebagai PPK karena mengabaikan Prosedur Operasional Standar (SOP) pencairan dana pidana/publik yang diatur dalam Peraturan Presiden tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- b) Kualifikasi Kesalahan (*Mens Rea*): Hakim menolak pembelaan Terdakwa A yang menyatakan perbuatannya sebatas “kealpaan administratif (*culpa*)”. Hakim mempertimbangkan bahwa tindakan Terdakwa A membiarkan laporan pengawas dan menolak membaca peringatan *red flags* merupakan wujud *Intentional Ignorance/Willful Blindness*.
- c) Kualifikasi Penyertaan: Terdakwa A dan Penyedia Jasa B terbukti memiliki *bewuste samenwerking* (Terdakwa A tahu B butuh pencairan cepat, B tahu A butuh penyerapan anggaran) dan *feitelijke samenwerking* (penandatanganan berkas oleh A sebagai syarat mutlak keluarnya dana kepada B). Keduanya memenuhi kualifikasi *Medeplegen* (Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP).

4) *Ratio Decidendi* (Kaidah Hukum Utama Putusan)

“Seseorang pejabat publik yang secara sengaja mengabaikan fakta penunjuk (*red flags*) serta menolak mengeksekusi kewajiban verifikasi fisik demi meloloskan pencairan dana negara, tidak dapat mengoperkan kesalahannya sebagai sekadar kealpaan administratif (*culpa*). Sikap membendung informasi secara sengaja (*willful blindness*) dalam situasi yuridis yang mewajibkan kehati-hatian tinggi dikualifikasikan sederajat dengan kesengajaan (*dolus eventualis*) dalam pasal penyalahgunaan kewenangan. Perbuatan tersebut, apabila dilakukan bersama-sama dengan pihak ketiga yang menerima imbalan finansial tidak sah, memajukan kedudukan pejabat tersebut sebagai *Co-perpetrator (Medepleger)* yang memegang kendali atas terwujudnya tindak pidana korupsi.”

b. Posisi Kritis Penulis (*Dogmatic Appraisal*)

- 1) Konsistensi Penerapan Doktrin *Willful Blindness*: Penulis mendukung penuh konversi dogmatis Majelis Hakim yang mengategorikan tindakan Terdakwa A sebagai *willful blindness* yang sederajat dengan *dolus eventualis*. Mengonstruksikan perbuatan Terdakwa A sebagai *culpa* akan mencederai logika hukum, mengingat kewajiban verifikasi pada PPK adalah fungsi esensial (*core duty*), bukan formalitas biasa. Sikap menolak membaca peringatan pengawas adalah *deliberate avoidance* untuk mengamankan posisi diri, yang memenuhi syarat kesengajaan subjektif.
- 2) Pengujian Batas Kriminalisasi versus Pelanggaran Administratif: Meskipun perbuatan Terdakwa A melanggar SOP Pengadaan (rezim hukum administrasi), penerapan hukum pidana sebagai *Primum Remedium* sah secara dogmatis. Hal ini disebabkan adanya elemen kecurangan (*fraud*) dan konspirasi pasif dengan Penyedia Jasa B yang secara langsung menimbulkan kerugian negara konkret (*actual loss*). Batas antara pelanggaran administrasi murni dengan tindak pidana terlampaui saat Terdakwa A menggunakan kewenangan jabatannya untuk memvalidasi klaim fiktif.

3) Kritik Kualifikasi Penyertaan (*Medeplegen* vs *Medeplichtigheid*): Penulis memberikan catatan kritis terhadap penyamaan kualifikasi *medeplegen* antara Terdakwa A dan Staf C. Staf C yang hanya menyusun dokumen atas perintah Terdakwa A/B tanpa memegang kendali atas pencairan dana seharusnya dituntut sebagai Pembantu (*Medeplichtige* - Pasal 56 ke-2 KUHP), bukan *Medepleger*. Staf C tidak memiliki *Tatherrschaft* (kendali atas kejahatan) karena tanpa persetujuan Terdakwa A, dokumen tersebut tidak akan pernah berakibat pada pencairan dana negara. Hakim sepatutnya membedakan secara tegas gradasi pertanggungjawaban pidana berdasarkan *Tatherrschaftslehre*.

Terhadap uraian di atas, maka berikut ini dapat digambarkan rekapitulasi doktrinal lengkap:

1. Garis Batas Kesalahan:

Sanksi Administrasi (Reparatoir) ↔ Ganti Rugi Perdata (Restitutio)
↔ Sanksi Pidana (Retributif/Ultimum Remedium)

2. Garis Batas Penyertaan:

Sanksi Administrasi (Reparatoir) ↔ Ganti Rugi Perdata (Restitutio)
↔ Sanksi Pidana (Retributif/Ultimum Remedium)

3. Garis Batas Rezim Hukum:

Sanksi Administrasi (Reparatoir) ↔ Ganti Rugi Perdata (Restitutio)
↔ Sanksi Pidana (Retributif/Ultimum Remedium)

3.4 Pergeseran Modus Operandi Mafia Tanah: Eksploitasi Otoritas Legal Notaris dalam Pendekatan Sosio-Legal

Tanah di lanskap Negara Kesatuan Republik Indonesia tidak sekadar direduksi maknanya sebagai komoditas ekonomi yang memiliki nilai valuasi material yang eksponensial. Lebih dari itu, tanah mengemban atribut sosiologis yang teramat pekat, nilai politis, hingga menyangkut identitas dan eksistensi fundamental bagi kehidupan sosial-budaya masyarakatnya (Wirawan dkk., 2023). Namun demikian, interaksi antara tingginya disparitas permintaan pasar atas ruang dengan keterbatasan ketersediaan lahan, yang dipadukan dengan residu karut-marutnya sistem administrasi pendaftaran pertanahan di masa lampau, telah menyuburkan sebuah ekosistem patologis yang kita kenal dewasa ini sebagai sindikasi mafia tanah (Hamdani & Fauzia, 2024). Dalam diskursus keilmuan sosio-legal, manifestasi kejahatan mafia tanah tidak dapat lagi dipandang secara simplistik sebagai kriminalitas jalanan yang konvensional (*street crime*). Ini merupakan sebuah evolusi mutakhir dari kejahatan kerah putih (*white-collar crime*) yang sistematis, terstruktur, terorganisir dengan sangat rapi, serta tak jarang melibatkan persekongkolan berbagai simpul pemangku kekuasaan—mulai dari tingkatan aparat rukun tetangga, kepala desa, aparatur sipil negara di bidang pertanahan, oknum penegak hukum, hingga secara krusial melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris (Wirawan, 2019).

Pendekatan hukum normatif murni seringkali terbukti gagap dan disfungsional dalam menghadapi kejahatan mafia tanah. Hal ini dikarenakan sindikat tersebut

tidak bekerja di luar sistem, melainkan meretas dan beroperasi persis di atas rel-rel prosedur formal yang justru dilegalkan oleh instrumen undang-undang. Di sinilah letak anomali hukum atau kesenjangan *law in action* yang paling meresahkan. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang bersandar pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menganut stelsel publikasi negatif yang bertendensi positif (Wirawan, 2022). Konstruksi hukum ini bermakna bahwa sertifikat hak atas tanah diakui sebagai alat pembuktian yang kuat, namun tidak bersifat mutlak secara absolut (Wirawan dkk., 2024). Artinya, negara tidak memberikan garansi seratus persen terhadap kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat, manakala di kemudian hari terdapat pihak lain yang sanggup membuktikan dalil sebaliknya melalui putusan pengadilan (Wirawan dkk., 2022). Kelemahan struktural yang inheren dalam sistem pendaftaran inilah yang membuka ruang perdebatan hak milik, memicu oknum mafia tanah untuk merekayasa *alas hak* tandingan secara fiktif, dan menciptakan sengketa yang tak berkesudahan di ranah peradilan sipil.

Bahkan, kebijakan afirmatif pemerintah dewasa ini seperti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan untuk mengakselerasi sertifikasi jutaan bidang tanah, dalam praktiknya menyimpan efek samping atau celah yang kontraproduktif. Dengan desakan target kuantitatif yang masif, aparaturnya pelaksana di lapangan seringkali terpaksa hanya menyandarkan diri pada verifikasi “kebenaran formal” belaka untuk mempercepat proses legalisasi aset (Dharsana, 2026). Kondisi ini justru berpotensi memicu ledakan bom waktu sengketa agraria di masa depan. Sertifikasi yang dilakukan secara massal tanpa investigasi substansial atas asal-usul tanah (riwayat tanah yang sesungguhnya) pada akhirnya dapat melegitimasi ketimpangan penguasaan lahan dan memberikan karpet merah bagi mafia tanah untuk mengukuhkan status kepemilikan atas tanah yang sejatinya bermasalah atau dirampas secara terselubung (Agustin, 2020).

Pada episentrum inilah, instrumen akta otentik yang diterbitkan oleh notaris menjadi sangat krusial dan memiliki daya rusak yang luar biasa jika disalahgunakan. Karena akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan memaksa, mafia tanah sangat membutuhkan stempel notaris untuk melegitimasi alur cerita palsu yang mereka bangun sejak awal, sehingga terlihat seolah-olah telah terjadi sebuah perbuatan hukum keperdataan yang sah di mata negara (Mortijedumanauw dkk., 2020). Modus kejahatan pertanahan kontemporer tidak lagi meretas sistem dengan cara merampok sertifikat secara fisik menggunakan kekerasan, melainkan melalui instrumentalisasi prosedur legal yang halus dan sistematis (Sukwanto, 2022). Mereka mengeksploitasi prinsip “kebenaran formal” yang selama ini dipegang teguh sebagai batas kewenangan dan tempat berlindung bagi profesi notaris (Prananda & Anand, 2018). Notaris dalam praktik kesehariannya hanya diwajibkan untuk memeriksa kelengkapan dokumen identitas penghadap—seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga, dan sertifikat asli—secara wujud fisik dan mencocokkannya dengan presensi para penghadap. Undang-Undang Jabatan Notaris secara eksplisit tidak memosisikan, bahkan membatasi, notaris untuk bertindak selayaknya seorang penyidik kepolisian yang harus memvalidasi keaslian dokumen secara forensik hingga menelusuri basis data ke instansi penerbit (Nasution, 2025).

Modus operandi yang secara sosiologis membelit notaris—baik menempatkan mereka dalam posisi sebagai korban penipuan intelektual maupun sebagai komplotan aktif yang menyalahgunakan jabatan—termanifestasi dalam beberapa

tipologi struktural. Untuk memberikan gambaran empiris yang ringkas namun komprehensif, pola kejahatan tersebut diklasifikasikan pada Tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2. Tipologi Modus Operan di Mafia Tanah melalui Eksploitasi Akta Notaris

Modus Operandi	Anatomi Kejahatan Sosio-Legal di Lapangan	Dampak Hukum pada Akta Otentik
Penggunaan Figur Palsu (<i>Impostor</i>)	Sindiket secara profesional merekrut individu yang memiliki kemiripan fisik, atau sekadar menyewa aktor jalanan untuk memerankan pemilik tanah asli. Aktor ini didandani dan dilengkapi dengan KTP asli tapi palsu (aspal) yang datanya telah direkayasa agar identik dengan data pada sertifikat target operasi.	Notaris menerbitkan Akta Kuasa Menjual atau Akta Jual Beli (AJB) yang secara formal-administratif tampak sangat sah. Namun, secara materiil akta ini cacat hukum karena penghadap sama sekali tidak memiliki kapasitas dan <i>legal standing</i> atas objek tanah tersebut (Handayani, 2026).
Penggelapan dan Duplikasi Sertifikat	Orang-orang di lingkaran terdekat korban (seperti asisten rumah tangga, makelar kepercayaan, atau kerabat) yang dititipkan sertifikat, melakukan penggelapan dan pemalsuan. Sertifikat asli dibalik nama melalui prosedur AJB palsu, sementara korban dikelabui dengan penyerahan sertifikat duplikat yang dipalsukan secara identik.	Notaris, yang bisa saja berkolusi dengan pelaku atau sekadar lalai menerapkan prinsip kehati-hatian, meresmikan peralihan hak secara legal tanpa kehadiran riil maupun konfirmasi silang dari pemilik aset yang sesungguhnya.
Rekayasa Jual-Beli Fiktif dan PPJB Fiktif	Mafia tanah secara spesifik menyasar lahan kosong, tanah <i>absentee</i> , atau tanah tak terurus. Mereka terlebih dahulu memalsukan dokumen alas hak dasar seperti Girik, Letter C, atau Surat Keterangan Camat, untuk kemudian menyusun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) fiktif di hadapan Notaris (Apsari, 2022).	Akta PPJB otentik yang diterbitkan notaris ini lantas digunakan sebagai alat bukti (alas hak) utama untuk melayangkan gugatan perdata palsu terhadap pemilik asli ke pengadilan, atau guna memohon penerbitan sertifikat pengganti ke BPN (Wirawan dkk., 2024).
Penyelundupan Data Administratif	Mafia menjalin kolusi sistemik dengan oknum di tingkat birokrasi kelurahan atau desa untuk menerbitkan Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, atau Surat Keterangan Waris yang memuat narasi silsilah palsu.	Notaris, bersandar pada surat pengantar desa tersebut, mencatatkan keterangan palsu secara mentah-mentah ke dalam akta pembagian waris atau akta peralihan hak tanpa menyadari adanya rekayasa terstruktur di level basis pemerintahan.

Sebuah preseden nyata yang mencerminkan secara sempurna seluruh narasi

modus operandi ini adalah kasus perampasan aset properti bernilai fantastis milik keluarga figur publik Nirina Zubir yang mengemuka dan menyita atensi nasional pada penghujung tahun 2021. Realitas sosio-legal yang terkuak dalam investigasi kasus ini mendemonstrasikan betapa rapuh dan rentannya benteng perlindungan kepemilikan hak atas tanah tatkala pengkhianatan dari orang terdekat bersekongkol secara sinergis dengan penyalahgunaan wewenang pemegang otoritas legal. Kasus bermula dari kepercayaan ibunda Nirina Zubir, almarhumah Cut Indria Marzuki, yang menitipkan pengelolaan administrasi enam buah sertifikat aset propertinya kepada asisten rumah tangga (ART) pribadinya, Riri Khasmita ([Handayani, 2026](#)). Alih-alih menjalankan amanat, Riri justru melancarkan konspirasi sistematis untuk membaliknamakan keenam sertifikat tanah dan bangunan tersebut menjadi atas nama kepemilikan pribadinya dan suaminya, Edrianto ([Handayani, 2026](#)).

Dalam pisau bedah sosiologi hukum, keberhasilan manuver kriminal Riri Khasmita secara teknis mustahil dapat terwujud tanpa adanya intervensi dan legalisasi dari oknum pejabat negara yang memiliki stempel kewenangan. Di titik krusial inilah letak pergeseran anatomi kejahatan terjadi. Riri mengeksekusi aksinya dengan menggunakan instrumen jasa tiga orang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sekaligus Notaris yang berkedudukan di Jakarta Barat, yakni Faridah, Ina Rosalina, dan Dr. Erwin Riduan ([Wirawan dkk., 2024](#)). Penerbitan Akta Kuasa Menjual, yang notabene merupakan instrumen hukum yang mutlak mensyaratkan kehadiran fisik, penandatanganan langsung, dan afirmasi kesadaran dari pihak pemberi kuasa di hadapan notaris, berhasil direkayasa dan diselundupkan. Oknum notaris tersebut secara sadar mengabaikan prinsip fundamental pengenalan pengguna jasa (*Know Your Customer Principle*) serta menabrak seluruh Standar Operasional Prosedur (SOP) formal tata cara pembuatan akta otentik yang digariskan oleh undang-undang. Secara empiris, narasi sosiologisnya jelas: mafia tanah dalam skandal ini telah berhasil “membeli” atau menundukkan otoritas notaris. Akta otentik diterbitkan, dibubuhi nomor seri, dan distempel resmi seolah-olah ibu dari Nirina Zubir benar-benar hadir secara nyata di kantor notaris dan memberikan kuasa penuh untuk melepaskan asetnya, padahal konstruksi realitas tersebut sama sekali fiktif dan tidak pernah terjadi ([Utami, 2025](#)).

Lebih jauh, pendalaman analisis sosio-legal dalam skosistem kenotariatan di kota-kota besar menyingkap sebuah fenomena laten bahwa tekanan struktural dari sistem kapitalisme pasar dan hasrat akumulasi kekayaan mendorong sebagian oknum profesional untuk mengesampingkan kode etik profesi yang luhur demi mengejar pundi-pundi *fee* transaksi yang beromzet masif ([Wirawan dkk., 2023](#)). Praktik koruptif seperti “tinggal stempel”—di mana notaris mendelegasikan wewenang absolut penandatanganan akta kepada staf lapangan secara di bawah tangan, beroperasi di luar yurisdiksi kantor tanpa pernah sekalipun membacakan intisari isi akta di hadapan para pihak pembuat perjanjian—telah lama menjadi patologi birokrasi dan rahasia umum dalam budaya kerja kenotariatan yang terdegradasi ([Taufik, 2021](#)). Ketika dokumen berlogo burung garuda tersebut lolos dan keluar dari pintu kantor notaris, ia telah bermetamorfosis secara fungsi dari pelindung hak perdata menjadi “senjata hukum” pembunuh berdarah dingin.

Pada fase hilir, Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang bertindak selaku institusi pencatat negara yang menerima kelengkapan dokumen permohonan peralihan hak secara formalistik administratif, tidak memiliki dasar argumentasi maupun justifikasi normatif untuk memveto atau menolak proses balik nama

sertifikat. Hal ini dikarenakan secara kasatmata administratif, seluruh persyaratan teknis, termasuk lampiran AJB otentik dari notaris, telah tersaji secara paripurna dan sempurna di atas meja loket pelayanan. Melalui siklus inilah mafia tanah sukses menjadikan produk akta otentik kenotariatan sebagai mesin cuci dosa hukum (*legal laundering*). Mereka mereduksi dan menyamarkan kejahatan kriminal perampasan tanah yang brutal menjadi seolah-olah hanya merupakan residu sengketa perdata biasa atau transaksi keperdataan jual beli yang sah berdasarkan diktum *pacta sunt servanda*.

Oleh karena itu, konklusi parsial yang dapat ditarik adalah bahwa gagasan pemberantasan dan resolusi penyelesaian kejahatan mafia tanah tidak dapat direduksi sedemikian rupa hanya dengan mengandalkan instrumen digitalisasi dokumen pertanahan yang dicanangkan Kementerian ATR/BPN, maupun sekadar memacu program kuantitatif PTSL. Selama instrumen legitimasi hukum di sektor hulu—yakni proses kelahiran akta otentik oleh notaris—masih terus memberikan ruang untuk dikompromikan, dibeli, atau diselundupkan dengan narasi kebohongan melalui figur aktor palsu, maka kelompok mafia tanah akan terus bermutasi dan selalu menemukan ceruk persembunyian yang aman di balik tirai asas kepastian hukum yang bersifat artifisial dan semu. Kebutuhan akan transformasi paradigma hukum dari sekadar mengamini *formal truth* (kebenaran formal) menuju kewajiban menelisik *material truth* (kebenaran materiil substansial) bagi profesi notaris tidak dapat lagi ditawarkan dalam realitas tata hukum kekinian.

3.5 Konstruksi Pertanggungjawaban Pidana Notaris dalam Tindak Pidana Pemalsuan Intelektual dan Analisis Putusan Pengadilan

Manakala sebuah produk akta otentik, yang diasumsikan sakral oleh sistem hukum, terbukti mengandung anasir keterangan fiktif yang secara destruktif merugikan kedudukan hukum pihak ketiga yang beritikad baik, maka doktrin hukum pidana secara inheren menuntut adanya lokalisasi pertanggungjawaban individu. Dalam dimensi hukum positif yang berlaku, delik kejahatan yang memanipulasi keaslian dokumen dikanalisasi dalam Bab XII Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Secara telaah akademis teoretis, arsitektur tindak pidana pemalsuan terfragmentasi ke dalam dua varian determinan, yakni pemalsuan materiil (*materiele valsheid*) dan pemalsuan intelektual (*intellectuele valsheid*) (Bahrudin dkk., 2026). Pemalsuan materiil mengacu pada tindak pidana di mana entitas fisik suatu surat atau dokumen sengaja diubah komposisinya, dirusak struktur aslinya, ditiru formatnya, atau tanda tangan di dalamnya secara kasatmata dipalsukan (*forgery*), guna menciptakan ilusi seolah-olah dokumen tersebut merupakan produk otentik dari pihak atau institusi yang berwenang. Bentuk kejahatan fisik ini ditarik batasnya dalam rumusan Pasal 263 dan, secara spesifik bagi akta otentik, diatur lebih berat pada Pasal 264 KUHP (Y. Rahmawati & Masriani, 2021).

Sebaliknya, pemalsuan intelektual merupakan bentuk kejahatan berdimensi lebih rumit dan secara krusial menysar relung terdalam dari pelaksanaan profesi notaris, di mana regulasinya termanifestasi dalam Pasal 266 KUHP. Pasal 266 Ayat (1) KUHP secara eksplisit dan tegas merumuskan ancaman sanksi pidana kurungan maksimal selama tujuh tahun bagi barangsiapa yang “memerintahkan pemasukan keterangan palsu ke dalam akta otentik, di mana kebenaran tersebut harus dinyatakan, dengan maksud menggunakannya seolah-olah benar dan dapat menimbulkan kerugian” (M. F. Lubis dkk., 2026). Intisari dari pemalsuan intelektual

menekankan pada fenomena kontradiktif di mana secara penampakan fisik, prosedur, format, serta otoritas penandatanganannya, akta tersebut memancarkan keabsahan dan keaslian tanpa cela karena memang benar diproduksi oleh pejabat umum yang sah. Akan tetapi, “roh”, jiwa, atau elemen substansi materiil yang bersemayam di dalam akta tersebut mengandung kebohongan besar yang direayasa dan diselundupkan oleh para pihak penghadap ke dalamnya (Y. Rahmawati & Masriani, 2021).

Pertanyaan epistemologis dan dogmatis hukum yang kemudian menjadi muara perdebatan esensial adalah: sejauh mana seorang notaris—yang tugas utamanya diformulasikan untuk mendengar, mencatat, dan membingkai pernyataan para pihak—dapat didakwa dan dimintai pertanggungjawaban pidana atas rentetan kebohongan yang pada dasarnya diutarakan, disusun, dan diaktorialisasi oleh kliennya sendiri (para penghadap)? Untuk membedah problematika ini, analisis harus dikembalikan pada konstruksi dasar teori pertanggungjawaban pidana (*criminal liability*) yang memegang teguh asas tiada pidana tanpa kesalahan, atau *geen straf zonder schuld* (Talitha, 2018). Dalam doktrin kenotariatan dan hukum pidana kontemporer, pertanggungjawaban pidana notaris tidak bersifat absolut (*strict liability*), melainkan sangat bergantung dan bertumpu pada pembuktian klinis di meja hijau terkait ada atau tidaknya elemen sikap batin jahat (*mens rea/schuld*) dari sang notaris, serta perwujudan niat kelam tersebut ke dalam bentuk penyertaan penyelesaian tindak pidana (*deelneming*) sebagaimana yang diamanatkan dalam rumusan Pasal 55 KUHP (Suyanto dkk., 2026).

Di dalam realitas gelanggang peradilan dan yurisprudensi Indonesia, majelis hakim secara konsisten mengaplikasikan dua metodologi skema pembuktian sentral dalam upaya menjerat dan memintai pertanggungjawaban dari notaris yang terkait mafia tanah:

- a. Teori Kesengajaan Penuh (*Opzet*): Skema ini diterapkan manakala fakta persidangan menyingkap bahwa notaris telah melepaskan asas imparsialitasnya dan bertindak secara konspiratif sebagai bagian aktif dan integral dari sindikat mafia. Dalam hal ini, notaris secara sadar dengan kehendak bebasnya sengaja memanipulasi prosedur administratif internal, turut serta merekayasa atau memfasilitasi kehadiran figur palsu, serta dengan berani membubuhkan tanda tangan legitimasi meskipun sedari awal telah mengetahui secara pasti bahwa subjek hukum yang menghadap di mejanya adalah aktor sewaan atau objek perbuatan yang diperjanjikan adalah lahan fiktif belaka. Pada skema pembuktian deterministik ini, kualifikasi yuridis notaris ditarik bukan lagi sebagai korban, melainkan beralih status secara mutlak sebagai pelaku peserta utama (*medepleger*) dalam orkestrasi perampasan aset.
- b. Teori Kesengajaan Bersyarat (*Dolus Eventualis*) dan Doktrin Pembiaran Sadar (*Willful Blindness*): Skema yang jauh lebih kompleks dan sering menjadi arena perdebatan ini terjadi manakala notaris dihadapkan pada serangkaian fakta anomali, kegagalan dokumen, atau ketidakwajaran administratif dari dokumen/penghadap (misalnya, perbedaan mencolok wajah di KTP dengan aslinya, atau surat pengantar yang tidak bernomor). Alih-alih menghentikan proses pembuatan akta, notaris tersebut justru memilih untuk memalingkan muka, menutupi mata dari kebenaran materiil yang berpotensi menyengsarakan pihak lain, tidak melaksanakan standar investigasi uji tuntas (*due diligence*) yang paling minimum, dan bertindak secara sembrono (*reckless*) meneruskan ketikan

pembuatan akta semata-mata demi motivasi perolehan honorarium atau target finansial (Harefa dkk., 2020). Hakim di Indonesia secara gradual mulai mengadopsi perluasan doktrin *willful blindness* ini, dengan menafsirkan bahwa sikap pembiaran sengaja, sikap apatis yang merugikan fungsi sosial dari jabatan, merupakan wujud pemenuhan unsur kealpaan berat yang setara dengan *mens rea*. Oleh karenanya, kelalaian struktural ini dipandang cukup memadai untuk mendudukkan notaris tersebut dalam klasifikasi membantu tindak kejahatan keperdataan atau turut serta berafiliasi melakukan pemalsuan intelektual surat secara terstruktur (I. Rahmawati & Handayani, 2026).

Sebagai bentuk afirmasi empiris dan verifikasi yurisprudensi atas konstruksi dogmatis teoretis yang telah diuraikan, penulis menelaah dua putusan pengadilan yang menjadi *landmark decision* (preseden krusial pemutus arah hukum) dalam diskursus kontemporer terkait irisan batas keterlibatan profesi notaris dengan gerak laju sindikasi mafia tanah.

a. Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt

Putusan ini merupakan klimaks peradilan tingkat pertama dari skandal mafia tanah yang menyasar aset keluarga aktris Nirina Zubir, yang mendudukkan oknum notaris Dr. Erwin Riduan, S.H., M.Kn., di kursi pesakitan. Berdasarkan bedah anatomi atas *ratio decidendi* putusan tersebut, Terdakwa Dr. Erwin Riduan divonis secara meyakinkan bersalah melakukan kolaborasi tindak pidana pemalsuan akta otentik serta tindak pidana pencucian uang, dengan ganjaran hukuman pidana penjara kurungan selama 2 tahun serta denda subsidair sebesar Rp1 miliar (Wirawan dkk., 2024).

Pertimbangan pertanggungjawaban hukum (*ratio decidendi*) yang dikonstruksikan oleh majelis hakim dalam putusan tersebut tidak terjebak dan sekadar bersandar pada narasi terjadinya peralihan hak atas tanah secara melawan hukum. Lebih dalam dari itu, palu peradilan membidik fatalnya malpraktik prosedur administratif kenotariatan yang di kacamata hakim telah memenuhi keseluruhan prasyarat elemen kualifikasi pemalsuan materiil sekaligus intelektual. Fakta material persidangan secara telanjang menyingkap bahwa terdakwa terbukti menerima draf Akta Jual Beli (AJB) yang dibawa masuk oleh staf lapangan pihak pembeli (sindikatis Riri Khasmita). Draft akta krusial tersebut telah diketik di suatu tempat yang berada di luar batas wilayah yurisdiksi kewenangan kantor operasional sang notaris. Persidangan juga berhasil meyakinkan hakim bahwa pihak penjual, yakni figur yang diposisikan sebagai representasi ahli waris sah dari pihak korban, sama sekali tidak pernah melangkahkan kaki dan datang menghadap secara fisik kepada terdakwa selaku notaris pembuat instrumen. Lebih parahnya, para pihak tidak pernah menyerahkan instrumen identitas (KTP) asli yang valid untuk disalin, dan tidak pernah sekalipun terdengar ada ritual pembacaan isi poin-poin akta secara verbal dan khidmat oleh terdakwa di hadapan khalayak pihak terkait, sebagaimana yang menjadi kewajiban asasi dalam UUJN. Terlepas dari kebusukan prosedural yang menyelimuti dokumen tersebut, terdakwa Erwin Riduan dengan kesadaran dan kehendaknya secara sengaja membubuhkan goresan tanda tangan sakti jabatannya, memberikan kodifikasi nomor registrasi akta, menghunjamkan stempel cap garuda, serta mencantumkan narasi redaksional di lembar pembuka dan penutup seolah-olah seluruh rentetan

tahapan prosedur formal tatap muka telah diselenggarakan dan dilalui secara paripurna dan absah.

Konstruksi yuridis atas keterlibatan notaris dalam megaskandal ini sukses menerobos batas tabir kelalaian manusiawi murni (*culpa*) dan bermanuver mengklasifikasikannya sebagai wujud kesengajaan mutlak (*dolus*). Terobosan hukum peradilan semakin nyata manakala Majelis Hakim juga memutuskan untuk menerapkan instrumen Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU). Konstruksi ini diinjeksikan menyusul penemuan jejak forensik aliran finansial yang membuktikan bahwa sang notaris menerima aliran dana segar dalam jumlah fantastis yang dikategorikan sebagai upah material atau insentif kompensasi atas jasanya memfasilitasi tindakan penerobosan prosedur ilegal tersebut. Pengenaan pasal TPPU kepada jabatan notaris mendemonstrasikan pergeseran lanskap peradilan modern di Indonesia. Notaris yang terseret dalam pusaran konspirasi mafia tanah tidak lagi dapat berlindung dan sekadar diancam dengan jerat pidana pemalsuan ringan warisan KUHP konvensional Belanda, melainkan eksistensi ekonomi dan seluruh aset pribadinya juga dapat dibekukan serta dirampas oleh negara apabila perbuatan malversasi jabatannya dimotivasi secara empiris oleh desain ekonomi kejahatan kerah putih (pencucian uang hasil tindak pidana asal).

b. Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 933 K/Pid/2023

Preseden supremasi hukum berikutnya yang secara monumental memperkokoh yurisprudensi mengenai pertanggungjawaban penuh profesi notaris di ruang kejahatan intelektual adalah Putusan Kasasi Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia Nomor 933 K/Pid/2023 dengan subjek terpidana Notaris Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn. Mahkamah Agung dalam tingkat peradilan akhir ini menguatkan dan menjatuhkan vonis pidana penjara definitif selama 3 tahun 6 bulan atas pelanggaran kumulatif terhadap Pasal 264 ayat (1) dan/atau Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Hukuman berat tersebut merupakan ganjaran atas terbuktiannya penyalahgunaan wewenang dalam proses formulasi dan pembuatan instrumen awal peralihan, yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pelekatan Akta Kuasa Menjual (M. F. Lubis dkk., 2026).

Dalam narasi kasus yang dibedah pada putusan MA ini, Terdakwa notaris Endah dihukum bukan karena institusi kenotariatannya secara fisik memalsukan guratan tanda tangan para pihak—sebuah ranah yang berakar pada kejahatan teknis jalanan. Alih-alih, sanksi pidana eksponensial ini dijatuhkan karena hakim kasasi meyakini bahwa notaris tersebut memiliki kesadaran subjektif sepenuhnya (*schuld*) bahwa keterangan material yang sedang dituangkan dan diformulasikannya ke dalam lembaran akta, yang secara khusus berkaitan dengan kapasitas, kedudukan, serta hak pihak yang meresmikan dirinya memiliki kewenangan utuh untuk mentransfer aset properti pihak lain, adalah sebuah data historis yang secara fundamental fiktif, direkayasa, atau ditengarai palsu, hasil kolaborasi gelap bersama pihak ketiga yang mengusung itikad jahat (M. F. Lubis dkk., 2026). Mahkamah Agung dalam argumentasi dogmatismenya menggunakan kacamata penyertaan delik pidana (*deelneming*), di mana porsi keterlibatan fungsional dari notaris dinilai sangat esensial dan tak tergantikan. Konklusi logika hukumnya menyatakan bahwa tanpa adanya siraman tinta stempel

legisme dan otentisitas format birokrasi negara yang disuguhkan oleh sang notaris, rentetan kebohongan verbal yang dinarasikan oleh figur penghadap tersebut tidak akan pernah bermetamorfosis secara ajaib menjadi entitas hak keperdataan legal yang memiliki kekuatan eksekutorial, dan dengan sendirinya tidak akan mampu menghantam serta merugikan kedudukan hak kebendaan dari korban sesungguhnya. Putusan kasasi bernomor 933 K/Pid/2023 ini menstimulasi ketegasan dan keberanian sikap dari kekuasaan kehakiman peradilan bahwa inkapasitas, kelalaian disengaja, atau kegagalan struktural notaris dalam menerapkan instrumen penyaringan kewajiban pengenalan pengguna jasa dengan memadai, yang disusul dengan tindakan afirmatif memfasilitasi legalisasi dokumen pengalihan hak, tidak lagi dapat ditolerir sekadar sebagai residu sengketa administrasi jabatan. Kasus semacam ini tidak lagi cukup dikategorikan bermuara pada persidangan kode etik profesi secara tertutup di hadapan internal Majelis Pengawas Notaris (MPN), melainkan merupakan manifestasi delik pidana substantif kelas berat (*hardcore crime*) yang wajib dikuliti di persidangan umum terbuka.

c. Relevansi Pertanggungjawaban dengan Paradigma Konstruksi KUHP Baru (UU No. 1 Tahun 2023)

Tentu sangat menarik dan esensial untuk menarik sebuah garis ekuilibrium serta landasan proyeksi historis antara agresivitas kebutuhan penegakan hukum dalam memberantas mafia tanah di satu sisi, dan keharusan mengayomi serta memberikan perlindungan yurisprudensi bagi martabat luhur profesi keperdataan ke depan seiring dengan transisi implementasi berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Nasional yang diundangkan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023. Realitas di lapangan tak memungkiri terdapat gema nuansa kekhawatiran dan keresahan yang merebak mendalam di tataran organisasi ikatan profesi kenotariatan (Ikatan Notaris Indonesia/INI). Para pejabat umum ini diselimuti ketakutan sosiologis bahwa profesi mereka yang sangat sentral ini akan terlampau mudah dikriminalisasi secara serampangan oleh penyidik kepolisian atas kelalaian elementer murni aparat birokrasi desa dalam mengeluarkan surat keterangan waris, maupun ketakutan menghadapi sindikat mafia tingkat mahir yang sanggup menyajikan duplikasi fisik dokumen otentik kependudukan dan surat tanah yang dipalsukan secara luar biasa rapi dan mutakhir, sehingga nyaris teramat mustahil dapat dibedakan orisinalitasnya dengan yang diterbitkan asli tanpa mengerahkan metode pengujian sinar ultra-violet atau verifikasi uji laboratorium forensik kejahatan kepolisian.

Akan tetapi, kajian literatur dan tafsir hermeneutika mendalam terhadap struktur bangunan konsepsi delik dalam KUHP Nasional Baru menunjukkan presensi pergeseran paradigma hukum yang sangat progresif dan memberikan tirai perlindungan hukum yang jauh lebih rasional, humanis, sekaligus ketat bagi insan notaris yang sungguh-sungguh bekerja di atas koridor itikad baik dan berlandaskan kejujuran profesi. Formulasi dan anatomi perumusan delik kejahatan yang masuk kategori pemalsuan intelektual dalam teks perundang-undangan KUHP Baru berupaya menata dan meredefinisi ulang batasan pertanggungjawaban fungsional dari seorang subjek hukum secara jauh lebih proporsional, moderat, dan mempertimbangkan rasionalitas batas kemampuan deteksi manusia (Pratiwi dkk., 2026). Berdasarkan perspektif yang ditawarkan undang-undang baru ini, sebuah proses kriminalisasi atau penarikan tersangka kepada pejabat umum baru dapat dijustifikasi secara ontologis peradilan pidana

apabila aparat kepolisian dan jaksa penyidik mampu membuktikan secara empiris, *rigid*, dan ketat mengenai eksistensi kesengajaan yang hakiki atau tertanamnya niat jahat terencana (*mens rea*) dalam dada sang notaris untuk secara kolaboratif menyesatkan persepsi dan kepercayaan publik, atau secara pragmatis ingin merampok dan menimbulkan derita kerugian kekayaan ekonomi pada diri pihak korban secara masif dan terstruktur (Pratiwi dkk., 2026).

Argumentasi pembelaan ini dapat terbangun solid manakala akar kepalsuan dalam lembaran akta murni dan eksklusif bertitik tolak dari anasir kelicikan dan itikad jahat kelim dari para penghadap yang memang dengan rapi menyusun siasat menipu sistem, serta membacakan dan memberikan untaian keterangan retorik bohong di bawah balutan sumpah penghadap di meja kantor notaris. Sepanjang notaris bersangkutan dapat menghadirkan bukti bahwa kantornya telah menerapkan dan menjalankan sistem investigasi standar berupa uji tuntas *due diligence* secara komprehensif dan patut sesuai dengan tata cara perundang-undangan serta standar operasional internal tanpa cela sekecil pun, maka notaris tersebut secara filosofis-yuridis tidak dapat serta-merta ditempatkan di posisi terdakwa yang bersalah. Sebaliknya, arsitektur penegakan hukum pidana harus menarasikan dan mereklasifikasi sang notaris yang taat prosedur ini sebagai kelompok korban sampingan (*collateral victim*) dari pusaran skema penipuan intelektual kelas kakap yang dikoordinir mafia pertanahan, bukannya didudukkan di kursi dakwaan berbalut label sebagai pelaku komplotan atau *medepleger* yang merestui kejahatan (Suyanto dkk., 2026).

Pada gilirannya, batasan toleransi parameter pembedaan terhadap profesi notaris di masa-masa revolusi hukum mendatang akan sangat mengandalkan determinasi hasil penilaian uji forensik dan audit berlapis atas derajat kepatuhan prosedural formal: apakah dengan seksama sang notaris telah menunaikan kewajiban esensial membacakan isi naskah draf akta secara transparan, mencocokkan sinkronisasi silang antara identitas KTP fisik orisinal dengan kehadiran visual penghadap, merekam jejak kehadiran melalui sistem dokumentasi mutakhir, serta menempuh langkah mitigasi verifikasi data pembandingan secara silang (*cross-checking*) memanfaatkan integrasi portal kanal resmi lembaga pemerintahan; atau justru si penjaga pintu keperdataan ini dalam kesehariannya apatis dan lebih menggemari budaya jalan pintas birokrasi koruptif yang hanya mengedepankan model praktik “tinggal cap stempel garuda” dan pengalihan kewenangan krusial profesi ke pundak bawahan administratif semata.

Secara akumulatif, analisis narasi normatif yang bertalian erat dengan telaah deskriptif sosiologis di penjabaran paragraf-paragraf atas sukses merekonstruksi ulang pemahaman tata hukum di Indonesia, yakni bahwa relasi keterpautan notaris di dalam episentrum pusaran kejahatan mafia tanah tidaklah berdiri mandiri, hampa dan bersemi secara parsial di ruang yang vakum. Fenomena mutasi kejahatan terorganisir tingkat tinggi ini pada hakikat asasinya tumbuh subur dengan cara mengandalkan eksploitasi dan kamufase atas defisit atau ketidakseimbangan (asimetri) informasi keabsahan data silang yang keliru, yang selama ini terbangun luhur antara pihak representasi kekuatan negara di satu sisi dengan rakyat di sisi lainnya. Ketika seorang pemegang jabatan yang dimuliakan secara konstitusional sebagai notaris memutuskan untuk melepas dan menanggalkan jubah luhur asas kehati-hatian profesi yang disandangnya, dan kemudian secara memalukan dirinya justru merunduk takluk, bersedia

disubordinasi oleh determinisme tekanan ekonomi komersial atau jebakan material pragmatis yang secara sistemik diusung, disuapkan, serta diiming-imingkan oleh jaringan faksi kelompok penipu dan bandit sindikat perampas lahan; maka tepat pada determinasi detik itulah ia kehilangan muruahnya, berhenti secara paripurna menjadi tonggak instrumen penegak keadilan restoratif pelindung properti masyarakat, dan dengan tragis bertransformasi wujud menjelma sebagai sekrup fundamental yang menggerakkan instrumen kejahatan kerah putih destruktif yang bekerja menghisap kepastian hukum di Indonesia secara paling sempurna, paripurna, dan merusak tatanan keadilan sosial.

4. SIMPULAN

Modus operandi sindikasi kejahatan mafia pertanahan di Indonesia telah mengalami evolusi menuju pola yang semakin kompleks dan canggih. Praktiknya tidak lagi sekadar menduplikasi model perampasan penguasaan fisik atas bidang tanah secara kasar atau konvensional, tetapi telah berkembang secara integratif dengan memanfaatkan kapabilitas sistem hukum negara melalui pembajakan dan instrumentalisasi kewibawaan akta autentik yang pembuatannya merupakan bagian dari kewenangan jabatan notaris. Celah yuridis-epistemologis berupa terbatasnya kewajiban notaris dalam melakukan validasi yang bertumpu pada “kebenaran formal” secara masif dieksploitasi oleh aktor sindikat untuk memfasilitasi dan menyusupkan pemalsuan yang bersifat materiil, seperti penggunaan identitas oleh figur pemeran pengganti (*impostor*) dan permohonan penerbitan sertifikat pengganti tanpa sepengetahuan pemilik yang sah. Praktik tersebut pada akhirnya dapat memfasilitasi lahirnya tindak pidana pemalsuan yang berdimensi intelektual.

Ketiadaan mekanisme verifikasi yang menyeluruh dapat menyebabkan institusi profesi notaris, baik tanpa disadari maupun secara disengaja, mengalami pergeseran fungsi menjadi pintu masuk yang menghasilkan legitimasi dan kepastian artifisial bagi rangkaian kejahatan terorganisasi dalam perampasan hak milik masyarakat. Kondisi tersebut semakin terbuka ketika terjadi pengabaian terhadap standar kode etik profesi dan ketentuan hukum, seperti pengesahan tanda tangan atau pembuatan draf akta tanpa mensyaratkan kehadiran fisik para pihak terkait secara simultan, serta pendelegasian secara serampangan tugas pemeriksaan keperdataan dan proses klerikal kepada staf atau asisten lapangan di luar pengawasan yang semestinya. Praktik demikian pada hakikatnya menciptakan ruang rentan dalam transaksi pertanahan nasional yang dapat dimanfaatkan untuk merekayasa perampasan hak keperdataan dan kekayaan masyarakat yang seharusnya memperoleh perlindungan dan kepastian hukum dari negara.

Secara dogmatis, penetapan batas demarkasi pertanggungjawaban pidana terhadap notaris dalam pengesahan dokumen hukum bergantung pada pembuktian terhadap keberadaan unsur subjektif *mens rea* (sikap batin jahat) dan tindakan afirmatif dalam bentuk *deelneming* (penyertaan secara fisik dan kesatuan kehendak dengan pelaku lain). Apabila dalam persidangan terbukti secara meyakinkan bahwa notaris bertindak semata-mata karena kelalaian klerikal atau ketidakcermatan prosedural akibat terkecoh oleh rekayasa dokumen formal yang sedemikian sempurna sehingga sulit dideteksi tanpa dukungan perangkat forensik yang memadai, pertanggungjawaban notaris seyogianya ditempatkan dalam ranah hukum keperdataan, berupa kewajiban ganti rugi materiil, serta dalam mekanisme penegakan disiplin dan kode etik melalui lembaga pengawasan yang berwenang.

Sebaliknya, telaah terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt yang kemudian diperkuat pada tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 933 K/Pid/2023 menunjukkan bahwa tindakan pembiaran dengan secara sadar menutup mata terhadap kejanggalan dokumen (*willful blindness*), disertai kesengajaan notaris untuk menyimpangi atau menerobos prosedur hukum dalam pengesahan dan pembacaan akta secara fiktif guna mengakomodasi kepentingan konspiratif klien, dapat menjadi dasar pengenaan pertanggungjawaban pidana. Dalam konstruksi demikian, pelanggaran yang dilakukan tidak lagi semata-mata ditempatkan sebagai persoalan administratif, keperdataan, atau pelanggaran kode etik, tetapi telah memasuki ranah tindak pidana.

Konstruksi hukum dalam putusan tersebut menunjukkan adanya kemungkinan penerapan sanksi pidana berupa perampasan kemerdekaan terhadap notaris yang terbukti secara sah dan meyakinkan terlibat dalam tindak pidana. Pertanggungjawaban tersebut bahkan dapat disertai penerapan instrumen hukum terhadap aset yang merupakan hasil Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) apabila unsur-unsur tindak pidananya terpenuhi. Konsekuensi hukum tersebut ditujukan terhadap notaris yang terbukti menyalahgunakan integritas *officium nobile* dengan bersekongkol bersama pelaku mafia pertanahan untuk memperoleh keuntungan finansial dari transaksi yang melawan hukum. Perbuatan demikian tidak hanya mencederai integritas profesi notaris, tetapi juga berpotensi merusak sistem administrasi pertanahan serta kepastian dan penegakan hukum agraria di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwibowo, K. (2018). *Pembuktian Tidak Pidana Pemalsuan Surat (Akta Otentik) Pada Perkara Pertanahan (Studi Kasus Pada Direskrim Polda Sumut)* [Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara]. <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/1742>
- Agustin, R. S. (2020). Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik yang Digunakan sebagai Dasar Pengajuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Lex Journal: Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(2), 404–421. <https://doi.org/10.25139/lex.v4i2.3382>
- Apsari, D. (2022). *Pertanggungjawaban Pidana terhadap Pemalsuan Surat Keterangan Camat sebagai Dasar Penerbitan Sertifikat Hak Milik di Kabupaten Bekasi* [Universitas Langlangbuana]. <https://repositoryfh.unla.ac.id/browse/previews/3368>
- Bahrudin, M., Franciska, W., & Mulyadi. (2026). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Sengketa Terkait Putusan Hakim terhadap Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan Pertanahan Nasional. *Corpus Juris: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 43–53. <https://doi.org/10.62335/corpusjuris.v2i1.2480>
- Darwin, M., Hamid, A., & Samosir, T. (2025). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil (Studi Kasus Putusan Nomor: 248/Pid.B/2022/PN Jkt Brt). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1496>
- Dharsana, I. M. P. (2026). *PTSL di Persimpangan: Antara Legalisasi Aset dan Ledakan*

- Sengketa*. <https://tatkala.co/2026/04/22/ptsl-di-persimpangan-antara-legalisasi-aset-dan-ledakan-sengketa/>
- Elsry, A. P., & Gunadi, A. (2025). Notary Liability in the Practice of the Principle of Recognizing Service Users: An Analysis of the Supreme Court Decision No. 250/Pid. B/2022. *International Journal of Social Science and Human Research*, 8(6), 4117–4125. <https://doi.org/10.47191/ijsshr/v8-i6-21>
- Febrialma, Supriyadi, & Aryaputra. (2022). Pengaruh Tindak Kejahatan Mafia Tanah Terhadap Konflik Dan Sengketa Pertanahan. *Journal of FORIKAMI*. <https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/download/793/544/5945>
- Hamdani, F., & Fauzia, A. (2024). IKN dan Masyarakat Adat: Mengupayakan Demokrasi Deliberatif dalam Setiap Pengambilan Kebijakan. In Y. Syukur (Ed.), *Menyambut Ibu Kota Negara Nusantara: Gagasan Multidimensi Masyarakat Indonesia untuk Kejayaan Bangsa* (pp. 262–266). Mata Kata Inspirasi.
- Handayani, F. (2026). Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pengalihan Sertifikat Hak Milik Tanpa Seijin Pemilik Sah (Studi Kasus Penggelapan SHM dan SHGB Milik Ibu dari Nirina Zubir). *Unes Journal of Swara Justisia*, 10(1), 68–76. <https://doi.org/10.31933/q4dm1t71>
- Harefa, N. S. K., Manik, G. K., Marpaung, I. K. Y., & Batubara, S. A. (2020). Dasar Pertimbangan Hakim terhadap Tindak Pidana Korupsi yang Dilakukan oleh Pegawai Negeri Sipil (PNS): Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 73/Pid.Sus-TPK/2018/PN.Mdn. *SIGn Jurnal Hukum*, 2(1), 30–42. <https://doi.org/10.37276/sjh.v2i1.68>
- Kusumojati, M. P. (2023). Pertanggungjawaban Hukum Pidana Terhadap Notaris Sebagai Oknum Mafia Tanah. *Jurnal Education and Development*, 11(1), 44–52. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4192>
- Lubis, I., Lubis, D. I. S., & Lubis, A. H. (2026). A Multidimensional Legal Approach to Combat Land Mafia: Regulation, Digital Systems, and Agrarian Legal Education. *Justisi*, 12(1), 155–172. <https://doi.org/10.33506/js.v12i1.4445>
- Lubis, M. F., Syahrin, A., & Suprayitno. (2026). Pertanggungjawaban Pidana bagi Notaris yang Melakukan Pemalsuan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 933 K/Pid/2023). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.2564>
- Mortijedumanauw, I., Subekti, Widodo, E., & Suyono, Y. U. (2020). Pemalsuan Surat yang Menyebabkan Terjadinya Pencatatan Tanah Double di Buku Register Tanah Desa (Studi Kasus Putusan Nomor: 105/Pid.B/2022/PN.Arm). *Lex Journal: Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(2), 541–559. <https://doi.org/10.25139/lex.v4i2.12576>
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Nasution, D. S. (2025). *Upaya pemerintah desa dalam meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah: studi kasus Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa* [UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan]. <https://etd.uinsyahada.ac.id/13258/>
- Prananda, V. O., & Anand, G. (2018). Perlindungan Hukum terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Dinyatakan Palsu (Analisis Putusan

- Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 385 K/PID/2006). *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, 2(1), 73–87. <https://doi.org/10.25139/lex.v2i1.1029>
- Pratiwi, I. A. W. K., Surya, I. K. A., & Dharma, I. B. W. (2026). Peran Notaris Pemalsuan Akta Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Baru (UU No. 1 Tahun 2023). *Ganec Swara*, 20(2), 417–422. <https://doi.org/10.59896/gara.v20i2.668>
- Rahmawati, I., & Handayani, I. G. A. K. R. (2026). Analisis Hukum Studi Putusan MA terhadap Perkara Pemalsuan Dokumen dan Keterangan dalam Akta Notaris. *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 6(4), 3284–3297.
- Rahmawati, Y., & Masriani, H. Y. T. (2021). Pertanggung Jawaban Hukum Notaris yang Ikut Serta dalam Pemalsuan Dokumen dalam Pembuatan Akta Otentik. *Notary Law Research*, 2(2), 59–76. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i4.8596>
- Sa'diah, A. (2024). *Kepastian Hukum dalam Pembuatan Akta Otentik yang Dibuat oleh Notaris Berdasarkan Kuasa Lisan* [Universitas Narotama]. <http://repository.narotama.ac.id/2141/>
- Sukwanto, J. H. (2022). Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 1233/Pdt.G/2020/PN Sby). *Lex Journal: Kajian Hukum Dan Keadilan*, 6(2), 342–360. <https://doi.org/10.25139/lex.v6i2.5673>
- Suyanto, V. S., Innash, A. R., & Sastroadmodjo, S. (2026). Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dari Dokumen Palsu Yang Dilakukan Oleh Penghadap. *Notary Law Research*, 7(2), 58–77. <https://doi.org/10.56444/nlr.v7i2.3711>
- Talitha, P. (2018). *Tanggung Jawab Pidana Notaris Akta Otentik*. <https://www.scribd.com/document/479340033/392-Article-Text-780-1-10-20180425>
- Taufik, N. F. (2021). Tanggung Jawab Direksi dan Notaris terhadap Perseroan Terbatas yang Belum Berbadan Hukum Perspektif Prinsip Fiduciary Duties. *Lex Journal: Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5(1), 62–78. <https://doi.org/10.25139/lex.v5i1.3881>
- Utami, A. F. (2025). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Kesalahan Mengikuti Prosedur Pembuatan Akta Autentik (Studi Putusan Nomor 250/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt). *Inovasi: Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan*, 4(2), 605–617. <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i2.4226>
- Wiradiredja, H. S. (2015). Pertanggungjawaban Pidana Notaris dalam Pembuatan Akta yang Didasarkan pada Keterangan Palsu Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan KUHP. *Jurnal Wawasan Hukum*, 32(1), 58–81. <https://doi.org/10.25072/jwy.v32i1.90>
- Wirawan, V. (2019). Akar Masalah Maraknya Mafia Tanah. *Al Yazidiy Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan*, 1(2), 35–43. <https://doi.org/10.55606/ay.v1i2.526>
- Wirawan, V. (2022). Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan. *Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 47–58. <https://doi.org/https://doi.org/10.24269/ls.v7i1.6195>

- Wirawan, V., Yusriyadi, Silviana, A., & Widowaty, Y. (2022). Rekonstruksi Politik Hukum Sistem Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Pencegahan Mafia Tanah. *Negara Hukum Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*, 1(2), 185–207. <https://doi.org/10.22212/jnh.v13i2.3134>
- Wirawan, V., Yusriyadi, Silviana, A., & Widowaty, Y. (2023). Eradicating the Land Mafia in Indonesia: Challenges and Opportunities. *Migration Letters*, 20(7), 227–243. <https://doi.org/10.59670/ml.v20i7.4301>
- Wirawan, V., Yusriyadi, Silviana, A., & Widowaty, Y. (2024). Measuring the Land Mafia in Indonesia: New Phenomenon of Extraordinary Crime. *Novum Jus*, 18(1), 311–353. <https://doi.org/10.14718/NovumJus.2024.18.1.11>