

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM TERHADAP PELAKU  
TINDAK PIDANA PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM  
PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH  
STUDI KASUS DI DIREKTORAT RESERSE KRIMINAL UMUM  
POLDA KALIMANTAN TIMUR**

***LEGAL RESPONSIBILITIES OF CRIMINAL ACTION PLANNERS  
OF SIGNALS IN ISSUANCE OF SOIL CERTIFICATES***

**Julaeni<sup>1</sup>, Suhadi<sup>2</sup>, Galuh Praharafi Rizqia<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jalan Pupuk Kelurahan Gunung Bahagia

E-mail : [julaeni03@gmail.com](mailto:julaeni03@gmail.com) , [suhadi@uniba-bpn.ac.id](mailto:suhadi@uniba-bpn.ac.id) , [galuh.praharafi@uniba-bpn.ac.id](mailto:galuh.praharafi@uniba-bpn.ac.id)

**ABSTRAK**

Penelitian ini berfokus pada analisa hukum terhadap adanya laporan dugaan tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam penerbitan Serfitikat Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP. Pelapor atas nama Ramli dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 444 seluas 1.3 Ha atas nama Ramli, yang mana di lahan tersebut telah berdiri bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji tentang pertanggungjawaban hukum terhadap pelaku tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam penerbitan sertifikat tanah. Rumusan masalah dalam penelitian ini bagaimanakah pertanggungjawaban hukum secara pidana terhadap pelaku tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam penerbitan sertifikat tanah. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normative, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustakan atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terhadap kasus pemalsuan tanda tangan dalam penerbitan sertifikat tanah dapat diterapkan Pasal 263 KUHP dan dapat ditambahkan dengan Pasal 264 KUHP karena merupakan akta otentik, sedangkan pihak yang dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum secara pidana hanyalah 1 pihak saja. 1 pihak yang lain tidak dapat dikenakan pertanggungjawaban hukum secara pidana karena telah daluwarsa, sebagaimana diatur pada Pasal 78 KUHP. Notaris yang membuat sertifikat tanah tersebut juga tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum secara pidana karena telah meninggal dunia, yang mana merupakan alasan penghapus pemidanaan berdasarkan ketentuan Pasal 77 KUHP.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban Hukum Pidana, Pemalsuan Sertifikat Tanah

**ABSTRACT**

*This research focusing on legal analysis against a report on allegations of criminal falsification signature. Rapporteur on behalf of Ramli with ownership proof of property certificates number 444 area of 1.3 Ha on behalf of Ramli, which is on the land has built the*

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

## Artikel

*buildings. This research purpose to know how responsibility criminal law against perpetrators of criminal falsification signature in issuing land certificate. In this research use juridical normative method, that is legal research conducted examining the library material or secondary data as the basic fundamental to analyze by conducting a search of the rules and the literature related with researched issues. The research result showed that against the case of falsification signature in issuing land certificate can applied article 263 of the act criminal law and can be added article 264 of the act criminal law because it is an authentic letter, where as the authorities that can be asked for criminal legal responsibility only one authorities. One other authority can not impose with responsibility criminal law because it has expired, as stipulated in article 78 of the act criminal law. A notary created the land certificate it also can not aske for responsibility criminal law because she passed away which is the reason for the removal of criminal based on the provision of article 77 of the act criminal law.*

*Keywords : responsibility criminal law, falsification land certificate*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu, pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terwujud.

Di Indonesia terdapat konsep negara menguasai, yang berarti negara memperoleh kewenangan dari seluruh rakyat (bangsa) Indonesia, diberi kedudukan sebagai Badan Penguasa yang pada tingkatan tertinggi berwenang untuk mengatur pemanfaatan tanah dalam arti luas serta menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum

berkenaan dengan tanah.<sup>4</sup> Peran dan kewenangan negara dalam mengatur penguasaan dan pemanfaatan tanah dalam arti luas berkenaan dengan objek, subjek, dan perbuatan hukum terhadap tanah, merupakan wewenang peraturan yang bersifat unik karena menjadi objek pengaturan tanah, yang merupakan sumber daya alam yang langka.<sup>5</sup>

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus - menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan

<sup>4</sup> Arie Sukanti Hutagalung and Suparjo Sujadi, "Pergulatan Pemikiran Dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)," *Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok*, 2011, hlm 24.

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm.22.

## Artikel

rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh BPN, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain, Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>7</sup>

Penelitian ini akan fokus pada analisa yuridis terhadap laporan dugaan tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam penerbitan Sertifikat Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP pada bulan Maret 2018 di Direktorat Reskrim Polda Kalimantan Timur. Pelapor atas nama Ramli yang berdomisili di Kota Surabaya datang ke Kota Balikpapan untuk melihat lahan miliknya dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 444 seluas 1.3 Ha atas nama Ramli, yang mana pada lahan tersebut telah berdiri bangunan. Pelapor mendapatkan informasi bahwa lahan tersebut telah dijual oleh orang lain, yakni terlapor Mawar yang berdomisili di Kota Balikpapan dan terlapor kedua yakni Tigor berdomisili

di Kota Balikpapan. Terlapor Mawar menjual lahan milik pelapor Ramli kepada orang lain atas nama Rudy yang berdomisili di Kota Balikpapan berdasarkan AJB telah terbit dengan Nomor 678 Tahun 2014 dihadapan Notaris tertanggal 02 September 2014. Pelapor mengaku tidak pernah menjual lahan tersebut kepada pihak lain, dimana sertifikat hak milik masih atas nama Ramli berada dalam penguasaan pelapor. Akibat dari peristiwa tersebut pelapor merasa dirugikan dan telah melaporkan kejadian tersebut di Polda Kaltim.<sup>8</sup>

Obyek yang sama tetapi memiliki bukti kepemilikan ganda adalah fakta dimana sebidang tanah memiliki 2 (dua) atau lebih sertifikat sebagai bukti legal kepemilikan yang dimiliki oleh orang yang berbeda. Pada prinsipnya, setiap bidang tanah memiliki letak yang tunggal di belahan bumi ini. Tidak ada 2 (dua) bidang tanah yang memiliki posisi yang sama. Dengan demikian setiap bidang tanah yang telah bersertifikat atau terdaftar seharusnya mendapatkan perlindungan atas bidang tanah tersebut.

Pada kasus tersebut, penyidik menerapkan Pasal 263 KUHP. Menurut analisa sementara dari penulis, seharusnya penyidik menambahkan Pasal 264 KUHP. Ketentuan pada Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP mengatur bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana diatur pada Pasal 263 KUHP lebih berat ancaman hukumannya apabila surat yang dipalsukan tersebut adalah akte otentik. Sertifikat merupakan akta otentik yang dibuat oleh notaris atau pejabat resmi lainnya.

<sup>6</sup> *Ibid.* hlm. 305.

<sup>7</sup> *Ibid.* hlm. 309.

<sup>8</sup> Wawancara dengan Brigadir Asbar, S.H. jabatan Bintara Unit Subdit II Harta Benda Bangunan dan Tanah Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Kaltim pada tanggal 17 April 2019

## Artikel

Sebelum penulisan ini, terdapat artikel pada jurnal yang telah terbit sebelumnya, yang membahas tentang isu yang serupa dalam jurnal UMPALEMBANG tahun 2019, yaitu berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Kejahatan Pemalsuan Tanda Tangan Surat Tanah (Studi Kasus Di Polres Empat Lawang)” oleh penulis Lili Oktasari, Universitas Muhammadiyah Palembang. Pembahasan yang diangkat pada artikel tersebut yaitu mengkaji mengenai motif pemalsuan tanda tangan yang mengandung unsur delik jika ditinjau dari sudut pandang hukum pidana serta pertanggungjawaban pidana terhadap pemalsuan tanda tangan menurut hukum positif. Hal ini berbeda dengan penelitian ini, yang mana pada penelitian ini penulis membahas secara spesifik tentang salah satu kasus yang terjadi di Kota Balikpapan, yaitu mengenai Pasal dalam KUHP yang dapat diterapkan (pertanggungjawaban hukum pidana) serta pihak-pihak yang dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum secara pidana berdasarkan perannya.

### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka perumusan masalah pada penelitian ini yaitu bagaimanakah pertanggungjawaban hukum secara pidana terhadap pelaku tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam penerbitan sertifikat tanah?

### C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustakan atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan

masalah yang diteliti. Data yang diperoleh, dianalisis secara metode kualitatif yaitu memaparkan kenyataan – kenyataan yang di dasarkan atas hasil penelitian. Dari analisis data tersebut, dilanjutkan dengan menarik kesimpulan metode induktif yaitu suatu cara berfikir khusus lalu kemudian diambil kesimpulan secara umum guna menjawab permasalahan yang diajukan.

## D. Tinjauan Pustaka

### 1. Pengertian

#### Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban hukum sangat diperlukan dalam suatu sistem hukum pidana dalam hubungannya dengan prinsip *daad-daderstraf recht* KUHP Indonesia sebagaimana halnya WvS yang berlaku. Di negara Belanda tidak mengatur secara khusus tentang pertanggungjawaban hukum, tetapi hanya mengatur tentang keadaan-keadaan yang mengakibatkan tidak dipertanggungjawabkannya pembuat. Tidak dipertanggungjawabkannya pembuat hanya dijelaskan didalam *memorie van toelichting* (MvT) bahwa seorang pembuat tidak dipertanggungjawabkan apabila memenuhi syarat- syarat tertentu. Ini menandakan bahwa pertanggungjawaban hukum dalam KUHP diatur secara negatif, yaitu dengan keadaan- keadaan tertentu pada diri pembuat atau perbuatan mengakibatkan tidak dipidananya pembuat.<sup>9</sup>

Syarat tidak dipertanggungjawabkannya pembuat adalah saat pembuat melakukan tindak pidana, karena adanya faktor dalam

<sup>9</sup> Agus Rusianto, *Tindak Pidana & Pertanggungjawaban Pidana: Tinjauan Kritis Melalui Konsistensi Antara Asas, Teori, Dan Penerapannya* (Kencana, 2016), hlm 1-2.

## Artikel

diri pembuat maupun faktor dari luar diri pembuat. Seseorang yang telah melakukan tindak pidana tidak akan dipidana apabila dalam keadaan yang sedemikian rupa sebagaimana yang dijelaskan dalam MvT. Apabila pada diri seorang pembuat tidak terdapat keadaan sebagaimana yang diatur dalam MvT tersebut, pembuat adalah orang yang dipertanggungjawabkan dan dijatuhi pidana.<sup>10</sup>

Adapun masalah pertanggungjawaban hukum, pada hakikatnya membahas masalah dapat atau tidak dapat dipidananya pelaku tindak pidana. Asasnya adalah asas kesalahan *green strafzonder schuld* (tiada pidana tanpa kesalahan). Orang dapat diminta pertanggungjawaban hukum manakala;

- a. Melakukan tindak pidana
- b. Diatas umur tertentu dan mampu bertanggungjawab
- c. Dengan sengaja atau kealpaan
- d. Tidak ada alasan pemaaf.

Keempat unsur diatas harus dipenuhi, apabila salah satu unsur diatas tidak terpenuhi meskipun orang tersebut melakukan tindak pidana, tetap tidak dapat diertanggungjawabkan atau tidak akan di pidana.<sup>11</sup>

## 2. Tinjauan Umum Tindak Pidana Pemalsuan

- a. Pengertian Tindak Pidana (*Strafbaar Feit*)

Pembentuk undang - undang telah menggunakan kata "*Strafbaar Feit*" untuk menyebutkan apa yang kita kenal sebagai "Tindak Pidana" di dalam Kitab Undang - Undang Hukum Pidana.<sup>12</sup> Istilah *Strafbaar Feit* dan

dalam kepastakaan tentang hukum pidana sering mempergunakan istilah delik, sedangkan pembuat undang-undang merumuskan suatu undang-undang mempergunakan istilah peristiwa pidana atau perbuatan pidana atau tindak pidana. Tindak pidana merupakan suatu istilah yang mengandung suatu pengertian dasar dalam ilmu hukum, sebagai istilah yang dibentuk dengan kesadaran dalam memberikan ciri tertentu pada peristiwa hukum pidana.

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai tindak pidana maka harus memenuhi beberapa unsur, adapun unsur-unsur tindak pidana dapat dibedakan menjadi 2 (dua) segi yaitu:

- 1) Unsur Subyektif

Yaitu hal-hal yang melekat pada diri si pelaku atau berhubungan dengan si pelaku, yang terpenting adalah yang bersangkutan dengan batinnya. Unsur subyektif tindak pidana meliputi:

- a) Kesengajaan (*dolus*) atau kealpaan (*culpa*);
- b) Niat atau maksud dengan segala bentuknya;
- c) Ada atau tidaknya perencanaan; Asas-asas hukum Pidana

- 2) Unsur Obyektif

Merupakan hal-hal yang berhubungan dengan keadaan lahiriah yaitu dalam keadaan mana tindak pidana itu dilakukan dan berada diluar batin si pelaku. Memenuhi rumusan undang-undang;

- a) Sifat melawan hukum;
- b) Kualitas si pelaku;
- c) Kausalitas, yaitu yang berhubungan antara penyebab tindakan dengan akibatnya, Pada dasarnya unsur tindak pidana tidak terlepas dari dua faktor yaitu faktor yang ada dalam diri si pelaku itu sendiri dan faktor yang timbul dari

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 2

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 38

<sup>12</sup> P. A. F. Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Yang Berlaku Di Indonesia* (Bandung: CITRA ADITYA BAKTI, 2013), hlm 181.

## Artikel

luar diri si pelaku atau faktor lingkungan.<sup>13</sup>

### b. Pengertian Tindak Pidana Pemalsuan

Tindak pidana berupa pemalsuan suatu surat dapat kita jumpai ketentuannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

1) Pasal 263 yang berbunyi:

a) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

b) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Surat yang dipalsukan itu harus surat yang:

- (1) Dapat menimbulkan sesuatu hak (misalnya, Ijazah, karcis tanda masuk, surat andil, dan lain-lain);
- (2) Dapat menerbitkan suatu perjanjian (misalnya, surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, dan sebagainya);
- (3) Dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang (kuitansi, atau surat semacam itu) atau,

(4) Surat yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misalnya, surat tanda kelahiran, buku tabungan, pos, buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi, dan lain-lain).

Adapun bentuk - bentuk pemalsuan surat :

(1) Membuat surat palsu: membuat isinya bukan semestinya (tidak benar);

(2) Memalsukan surat : mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli, caranya bermacam - macam tidak senantiasa surat itu diganti dengan yang lain, dapat pula dengan cara mengurangi, menambahkan, atau merubah sesuatu dari surat itu;

(3) Memalsukan tanda tangan juga termasuk pengertian memalsukan surat,

(4) Menempelkan foto orang lain dari pemegang yang berhak (misalnya foto dalam ijazah sekolah).

2) Pasal 264 yang berbunyi:

a) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

(1) akta-akta otentik;

(2) surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;

(3) surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;

(4) talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;

(5) surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;

b) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat

<sup>13</sup> Sarjanaku, "Pengertian Tindak Pidana dan Unsur" diakses dari <http://www.sarjanaku.com/2012/12/pengertian-tindak-pidana-dan-unsur.html>, diakses pada tanggal 27 Januari 2019

*Artikel*

pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Surat yang dipalsukan itu harus surat yang:

- (1) dapat menimbulkan sesuatu hak (misalnya: ijazah, karcis tanda masuk, surat andil, dan lain-lain);
- (2) dapat menerbitkan suatu perjanjian (misalnya surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, dan sebagainya);
- (3) dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang (kuitansi atau surat semacam itu); atau
- (4) surat yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misalnya surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi, dan lain-lain).

Adapun bentuk-bentuk pemalsuan surat itu dilakukan dengan cara:

- (1) membuat surat palsu: membuat isinya bukan semestinya (tidak benar).
- (2) memalsu surat: mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli. Caranya bermacam-macam, tidak senantiasa surat itu diganti dengan yang lain, dapat pula dengan cara mengurangi, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu.
- (3) memalsu tanda tangan juga termasuk pengertian memalsu surat.
- (4) penempelan foto orang lain dari pemegang yang berhak (misalnya foto dalam ijazah sekolah).<sup>14</sup>

### 3. Tinjauan Umum Tentang Tanah

<sup>14</sup> R. Soenarto Soerodibroto, *KUHP Dan KUHAP* (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2006), hlm 151-159.

#### a. Pengertian Tanah

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>15</sup> Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu obyek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.

Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan: "hak- hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas- batas menurut undang- undang ini peraturan- peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan

<sup>15</sup> Johan's Kadir Putra, Sri Endang Rayung Wulan, and Usman, "PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR PERKANTORAN-COASTAL ROAD DI KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA," *Jurnal de Jure Fakultas Hukum Universitas Balikpapan* 11, no. 2 (n.d.): hlm 40.

## Artikel

wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang menjadi hak. Kata “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah bukan untuk kepentingan mendirikan bangunan, akan tetap untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan.<sup>16</sup>

Hak penguasaan atas tanah adalah hak berisi serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional mempunyai hierarki sebagai berikut:<sup>17</sup>

- 1) Hak bangsa Indonesia atas Tanah.
- 2) Hak menguasai dari Negara atas tanah.
- 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat.
- 4) Hak perorangan atas tanah yang meliputi:
  - a) Hak-hak atas tanah.
  - b) Perwakafan tanah hak milik.
  - c) Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).
  - d) Hak milik atas satuan rumah susun.

### b. Hak-Hak Individu Atas Tanah

Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang

dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum” Adapun macam-macam hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA tersebut telah diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA. Hak-hak atas tanah dimaksud adalah sebagai berikut:

### 1) Hak-hak Atas Tanah yang bersifat primer

Adapun hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah jenis hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang terdiri dari:

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai
- e) Hak Sewa
- f) Hak Membuka Tanah
- g) Hak Memungut Hasil Hutan
- h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.<sup>18</sup>

### 2) Hak-hak Atas Tanah yang bersifat sekunder

Hak-hak yang bersifat sementara ini diatur di dalam Pasal 53 UUPA, yaitu terdiri dari:

- a) Hak gadai
- b) Hak usaha bagi hasil,
- c) Hak menumpang
- d) Hak sewa tanah pertanian.

Hak-hak ini dikatakan bertentangan dengan Undang-Undang karena di dalam hak tersebut mengandung unsur pemerasan dan penindasan. Oleh

<sup>16</sup> H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm 11.

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm. 12

<sup>18</sup> *Ibid.* hlm. 96-97.

## Artikel

karena itu, maka hak tersebut harus diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>19</sup>

### 4. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah

#### a. Pengertian Sertifikat Tanah

Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah. Sertifikat hak atas tanah menjadi alat perlindungan hukum bagi pemegang hak, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data tanah dan data yuridis yang tercatat dalam sertifikat dianggap benar. Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah merupakan *quansi legal certainty* karena penerbitannya bergantung pada bukti kebenaran formal yang diajukan masyarakat.<sup>20</sup> Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>21</sup>

#### b. Penerbitan Sertifikat Tanah

Menurut Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- 1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- 2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b

yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di-maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan Sertifikat ditanggihkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

- 3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Sertifikat tanah wakaf diserahkan kepada Nadzirnya, dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia. Sertifikat diterima kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

- 4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu Sertifikat, yang diterima-kan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun

<sup>19</sup> *Ibid.* hlm. 126

<sup>20</sup> Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria* (Jakarta: PT. Tatanusa, 2017), hlm 13.

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm, 163-164

## Artikel

kepunyaan seorang laki- laki yang beristri atau seorang perempuan yang bersuami, surat penunjukan tertulis termaksud tidak diperlukan.

- 5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan Sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertifikat yang menyebutkan besarnya bagian masing- masing dari hak bersama tersebut. Dengan demikian masing- masing akan dengan mudah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

- 6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan Sertifikat ditetapkan oleh Menteri.<sup>22</sup>

### c. Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

- 1) Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
  - a) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang

data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu atau data fisik manapun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

- b) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu dan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraanya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif, di dalam sistem publikasi negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah

<sup>22</sup> *Himpunan Peraturan Dan Undang-Undang Tentang Agraria Dan Pertanahan Edisi Terbaru* (Jakarta: Permata Press, 2017), hlm 236-237.

## Artikel

dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni.<sup>23</sup>

### 2) Sistem Publikasi

Dalam praktek pendaftaran tanah yang menjadi masalah adalah sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan sejauh mana orang akan dilindungi oleh hukum apabila mengadakan perbuatan hukum berdasarkan data, pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pada dasarnya ada dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif yakni:

#### a) Sistem publikasi positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. terdapat register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai pemegang hak menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (*Title by registration, the register is everything*) Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem *Torrens*, yang mana dengan menggunakan sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu- ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.

Menurut sistem ini, orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa

yang disebut *indivisible tittle* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

#### b) Sistem publikasi negatif

Sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran hak tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru. Sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* yaitu asas yang menyatakan orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan karena sertifikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkin adanya perubahan jika terjadi kekeliruan. apabila telah melakukan pendaftaran pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak sebenarnya. Sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat- surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang- Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran sebagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan- ketentuan mengenai

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm, 327

## Artikel

prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertifikat hak.<sup>24</sup>

## II. PEMBAHASAN

Pada ketentuan Pasal 184 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) disebutkan bahwa alat bukti yang sah adalah: keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan terdakwa. Penyidik mendapatkan alat bukti berupa keterangan saksi, dan surat berupa Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan akta otentik, sehingga penyidik menerapkan Pasal 263 KUHP. Unsur - unsur tindak pidana meliputi unsur obyektif dan unsur subyektif. Unsur Obyektif dan unsur Subyektif pada Pasal 263 KUHP, yaitu:

- 1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena

pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

- 2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Surat yang dipalsukan itu harus surat yang:

- a) Dapat menimbulkan sesuatu hak (misalnya, Ijazah, karcis tanda masuk, surat andil, dan lain-lain);
- b) Dapat menerbitkan suatu perjanjian (misalnya, surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, dan sebagainya);
- c) Dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang (kuitansi, atau surat semacam itu) atau,
- d) Surat yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misalnya, surat tanda kelahiran, buku tabungan, pos, buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi, dan lain-lain).

Adapun bentuk - bentuk pemalsuan surat:

- a) Membuat surat palsu: membuat isinya bukan semestinya (tidak benar);
- b) Memalsukan surat: mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli, caranya bermacam-macam tidak senantiasa surat itu diganti dengan yang lain, dapat pula dengan cara mengurangi, menambahkan, atau merubah sesuatu dari surat itu;
- c) Memalsukan tanda tangan juga termasuk pengertian memalsukan surat,
- d) Menempelkan foto orang lain dari pemegang yang berhak (misalnya foto dalam ijazah sekolah).

Pertanggungjawaban hukum pidana pada kasus ini dapat dikenakan pada beberapa pihak, yaitu:

<sup>24</sup> Sam Saimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018), hlm 175.

## Artikel

## 1. Tigor

Jelaskan terlebih dahulu peran Tigor, apa yang telah dia lakukan, kenapa dianggap bisa dimintakan pertanggungjawaban hukum secara pidana.

Berdasarkan warkah yang ada bahwa yang melakukan pengurusan penerbitan sertifikat pengganti tersebut adalah Tigor yang seolah-olah diberi kuasa oleh Ramli. Warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan bahwa permohonan sertifikat pengganti yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 444 Kelurahan Damai atas nama Ramli dimohonkan berdasarkan surat permohonan tanggal 29 Agustus 1993 yang dimohonkan oleh Ramli, lalu kemudian sertifikat pengganti terbit atas nama Ramli dengan Nomor 1777 Kelurahan Damai yang terbit pada tanggal 12 Nopember 1993. Persyaratan yang dilampirkan oleh pemohon untuk menerbitkan sertifikat pengganti pada saat itu yakni :

- 1) Surat Keterangan Pernyataan kehilangan dari Ramli tanggal 15 Juni 1993,
- 2) Surat Kuasa dari Ramli kepada Tigor tanggal 12 Agustus 1993, perihal kepengurusan untuk mendapatkan sertifikat baru dari Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, serta kuasa untuk menghadap ke berbagai instansi - instansi atau memberikan keterangan - keterangan dan pengambilan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan,
- 3) Surat Keterangan kehilangan dari Kepolisian Polres Balikpapan Nomor : SK/111/VIII/1993/Seirse tanggal 24 Agustus 1993,
- 4) Surat keterangan Pernyataan oleh Ramli tanggal 25 Agustus 1993,
- 5) Surat Permohonan tanggal 29 Agustus 1993 dari Ramli,
- 6) Foto Copy KTP Ramli

## 7) Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 444 Kelurahan Damai atas nama Ramli.

Terhadap perkara ini adalah Tigor yang disangka melanggar Pasal 263 KUHP ayat (1) "Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam tahun)".

Pada ayat (2) yang berbunyi "Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian" unsur subyektif : dengan sengaja melakukan pengurusan penerbitan sertifikat pengganti dengan memalsukan tanda tangan surat kuasa. Unsur obyektif: untuk mempergunakan atau memakai surat dan pemakaian atau penggunaan surat dapat menimbulkan kerugian.

Perbuatan yang dilakukan oleh Tigor dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana, akan tetapi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tigor *tempus delicti* atau waktu terjadinya suatu tindak pidana dilakukan pada tahun 1993, sehingga perkara tersebut dianggap daluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 KUHP yang berbunyi:

- 1) Kewenangan menuntut pidana hapus karena daluwarsa:
  - a) mengenai semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dengan percetakan sesudah satu tahun;
  - b) mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana denda, pidana

*Artikel*

kurungan, atau pidana penjara paling lama tiga tahun, sesudah enam tahun;

- c) mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana penjara lebih dari tiga tahun, sesudah dua belas tahun;
- d) mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana mati atau pidana penjara seumur hidup, sesudah delapan belas tahun.

Tigor masuk kategori poin c dimana tindak pidananya diancam lebih dari tiga tahun dan kejadiannya lebih dari dua belas tahun.

## 2. Notaris SULASTRI, SH (Alm)

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 103 ayat (2) berbunyi "Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari":

- a) surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b) surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;

c) akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;

d) bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

e) bukti identitas penerima hak;

f) sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;

g) izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);

h) bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

i) bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Asli Minuta dari Perikatan Jual beli Nomor 50 tanggal 16 Oktober 1995 memang benar berada di Kantor Notaris ELI NINGSIH, SH, Dokumen yang dilampirkan di dalam PJB tersebut hanya berupa surat kematian dari istri Ramli yakni atas nama Rina (Alm) selain dokumen tersebut tidak adalagi lampiran yang lainnya pada saat dilakukan PJB. Jika berdasarkan peraturan, seharusnya sebelum PJB tersebut dibuat, seharusnya ahli waris diikutsertakan pada saat pembuatan PJB tersebut dikarenakan ahli waris dari Ramli memiliki hak di lahan yang menjadi obyek jual beli.

Berdasarkan harga yang disepakati oleh kedua belah pihak yang tertuang di dalam PJB Nomor 50 tanggal 16 Oktober 1995 tersebut adalah sebesar Rp. 606.915.000,- (Enam ratus enam juta sembilan ratus lima belas ribu

## Artikel

rupiah) dan pada saat itu baru di bayar deposito atau pembayaran pertama Sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) sisanya akan dibayarkan pada saat diterbitkan AJB (Akta Jual Beli), Sedangkan AJB telah terbit dengan Nomor 678 Tahun 2014 dihadapan Notaris tertanggal 02 September 2014.

Setelah PJB yang telah berlangsung lama, para pihak yang mengaku pemilik tanah tersebut meminta Notaris/PPAT SULASTRI,SH ((Alm) untuk dubuatkan Akta Jual Beli karena PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris SULASTRI, SH (Alm) sehingga dalam kasus ini AJB yang dibuat seharusnya dinyatakan cacat hukum, karena seharusnya dilakukan pembayaran lunas dengan bukti pelunasan, tidak menunggu pembuatan AJB terlebih dahulu untuk dilakukan biaya pelunasan. Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 103 ayat (2) huruf h dan huruf i.

Dalam hal ini Notaris SULASTRI, SH (Alm) disangka melanggar Pasal 55 Jo. Pasal 263 KUHP, Pasal 55 KUHP yang berbunyi:

- (1) Dihukum sebagai orang yang melakukan peristiwa pidana:
- a) Orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan perbuatan itu;
  - b) Orang yang dengan pemberian, perjanjian, menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, kekerasan, ancaman atau tipu daya atau dengan memberi kesempatan, daya upaya atau keterangan,

sengaja membujuk untuk melakukan sesuatu perbuatan.

- (2) Tentang orang-orang yang tersebut yang boleh dipertanggungjawabkan kepadanya hanyalah perbuatan yang dengan sengaja dibujuk oleh mereka itu, serta dengan akibatnya. Unsur subyektif :
- Dengan sengaja membantu melakukan kejahatan itu.

Unsur obyektif : Orang yang melakukan, atau turut melakukan perbuatan, menyalahgunakan kekuasaan atau martabat dalam penerbitan PJB dan AJB.

Unsur kesengajaan menurut Munir Fuady<sup>25</sup> dalam suatu tindakan ada jika memenuhi syarat berikut :

- a. Adanya kesadaran untuk melakukan
- b. Adanya konsekuensi dari perbuatan.
- c. Kesadaran untuk melakukan bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut pasti menimbulkan konsekuensi.

Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT SULASTRI, SH semasa hidupnya jika memmang secara sadar membuat AJB yang ternyata disadari itu merupakan AJB yang belum lunas, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana, namun jika Notaris tidak mengetahui tentang pelunasan dan hanya mendapatkan informasi dan keterangan dari para pihak yang menyatakan bahwa telah terjadi pelunasan maka Noatis tidak dapat dikenakan sanksi pidana karena kesengajaan karena perbuatan tersbeut didasarkan dapa keterangan para pihak bukan kesadaran Notaris/PPAT untuk membuat AJB yang belum lunas.

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 45.

## Artikel

Bukan hanya unsur kesengajaan, jika dilihat dari rumusan pasal 263, 264, 266 KUHP di dalamnya terdapat istilah “dengan maksud”, artinya apabila Notaris menginginkan terjadinya suatu akibat yaitu merugikan para pihak atau salah satu pihak atau memiliki tujuan tertentu terhadap pembuatan akta palsu (pemalsuan akta) tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Notaris mengetahui secara jelas perbuatannya dan menginginkan (menghendaki) terjadinya suatu akibat. Notaris memiliki kemampuan bertanggung jawab terhadap perbuatannya tersebut.<sup>26</sup>

Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris SULASTRI, SH (Alm) dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana, akan tetapi pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris SULASTRI, SH (Alm) tidak dapat dilakukan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 KUHP yang berbunyi: “Kewenangan menuntut pidana hapus, jika tertuduh meninggal dunia”. Dengan meninggalnya seseorang yang diduga melakukan suatu tindak pidana, maka penuntutan pidana terhadapnya gugur dan tidak bisa diwariskan, dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 8 ayat (1) huruf a berbunyi “PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena meninggal dunia”

### 3. Mawar

Terhadap perkara ini adalah Mawar yang disangka melanggar Pasal 263 KUHP yang berbunyi:

- (1) “Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam tahun)”
- (2) “Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Unsur subyektif: dengan sengaja membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu.

Unsur obyektif: untuk mempergunakan atau memakai surat dan pemakaian atau penggunaan surat dapat menimbulkan kerugian.

Perbuatan yang dilakukan oleh Mawar dapat diancam dengan pidana penjara paling lama 6 (enam tahun), Menurut analisa sementara penulis seharusnya penyidik menambahkan Pasal 264 KUHP yang berbunyi:

- (1) “Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:”
  - a) akta-akta otentik;
  - b) surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;

<sup>26</sup> Nur Cahyanti and Sri Endah Wahyuningsih, “Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia,” *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): hlm 291.

## Artikel

- c) surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
  - d) talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
  - e) surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;
- (2) “Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian”

Menurut Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP, bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana Pasal 263 KUHP lebih berat ancaman hukumannya apabila surat yang dipalsukan tersebut adalah akte otentik.

Terhadap terduga pelaku tindak pidana pemalsuan tanda tangan penerbitan sertifikat tanah Mawar, belum bisa dimintai keterangan karena pihak yang bersangkutan tidak diketahui keberadaannya, sehingga penyidik melakukan langkah kepolisian sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2012 Tentang Manajemen Penyidikan Tindak Pidana Pasal 31 ayat (1) berbunyi “tersangka yang telah dipanggil untuk pemeriksaan dalam rangka penyidikan perkara sampai lebih dari 3 (tiga) kali dan ternyata tidak jelas keberadaannya, dapat dicatat di dalam daftar pencarian orang (DPO) dan dibuatkan surat pencarian orang”.

### III. PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Pada kasus ini dapat disimpulkan bahwa pelaku tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam penerbitan sertifikat tanah dapat dimintakan pertanggungjawaban sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP yang berbunyi:

ayat (1) “Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”

ayat (2) “Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Pelaku tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam penerbitan sertifikat tanah yang dapat dikenakan pertanggungjawaban hukum adalah Mawar, Tigor dan Notaris SULASTRI, SH (Alm). Tigor dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana, akan tetapi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tigor *tempus delicti* atau waktu terjadinya suatu tindak pidana dilakukan pada tahun 1993, sehingga perkara tersebut dianggap *delicta* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 KUHP. Pada perbuatan yang dilakukan oleh Notaris SULASTRI, SH (Alm) berupa penerbitan sertifikat tanah, dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana, akan tetapi pertanggungjawaban pidana terhadap tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris tidak dapat diterapkan karena terdapat alasan penghapusan pidana berupa meninggal dunia sebagaimana

*Artikel*

dimaksud dalam Pasal 77 KUHP. Sedangkan Mawar melanggar Pasal 263 KUHP serta dapat ditambahkan dengan Pasal 264 KUHP karena merupakan akta otentik.

**B. SARAN**

1. Penyidik seharusnya lebih teliti dalam menerapkan pasal, Pada kasus ini dapat disimpulkan bahwa pelaku tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam penerbitan sertifikat tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP diancam pidana penjara paling lama enam tahun, penulis memberikan pendapat hukum agar penyidik menambakkah Pasal 264 KUHP yang ancaman pidana penjara paling lama delapan tahun, sebagai upaya untuk menurunkan angka pelaku tindak pidana pemalsuan.
2. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu. Hendaknya Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Majelis Pengawas Notaris melakukan himbauan kepada seluruh anggotanya agar lebih berhati-hati dan menggali data selengkap-lengkapnyanya sebelum menerbitkan akta otentik, sehingga tidak terjadi perbuatan yang melawan hukum.

**DAFTAR PUSTAKA**

Arba, H. M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Cahyanti, Nur, and Sri Endah Wahyuningsih. "Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 288–294.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Gunanegara. *Hukum Pidana Agraria*. Jakarta: PT. Tatanusa, 2017.

*Himpunan Peraturan Dan Undang-Undang Tentang Agraria Dan Pertanahan Edisi Terbaru*. Jakarta: Permata Press, 2017.

Hutagalung, Arie Sukanti, and Suparjo Sujadi. "Pergulatan Pemikiran Dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)." *Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok*, 2011.

Lamintang, P. A. F. *Dasar-Dasar Hukum Pidana Yang Berlaku Di Indonesia*. Bandung: CITRA ADITYA BAKTI, 2013.

Putra, Johan's Kadir, Sri Endang Rayung Wulan, and Usman. "PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR PERKANTORAN-COASTAL ROAD DI KABUPATEN PETAJAM PASER UTARA." *Jurnal de Jure Fakultas Hukum Universitas Balikpapan* 11, no. 2 (n.d.): 2019.

Rusianto, Agus. *Tindak Pidana & Pertanggungjawaban Pidana: Tinjauan Kritis Melalui Konsistensi Antara Asas, Teori, Dan Penerapannya*. Kencana, 2016.

Saimun, Sam. *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018.

Soerodibroto, R. Soenarto. *KUHP Dan KUHPA*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2006.

A. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

*Artikel*

---

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960  
tentang Peraturan Dasar Pokok -  
Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**B. Sumber Lain**

Sarjanaku, "*Pengertian Tindak Pidana dan Unsur*" diakses dari <http://www.sarjanaku.com/2012/12/pengertian-tindak-pidana-dan-unsur.html>, diakses pada tanggal 27 Januari 2019.