

## **PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA PEMALSUAN AKTA OTENTIK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENGAJUAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

**Riska Sri Agustin\***

[riskasagustin@gmail.com](mailto:riskasagustin@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Transfer of title to land that is carried out due to a legal act in the form of sale and purchase requires documents that are required to apply for the transfer of title to land title. One of them is an authentic deed in the form of a sale and purchase deed made by the Official for Making Land Deeds (PPAT). In carrying out their duties, a PPAT is often assisted by employees who are assigned tasks, one of which is to make a sale and purchase certificate. However, PPAT employees often act in the form of forgery of authentic deeds in the form of sale and purchase certificates. So that the issuance of a certificate of ownership rights on the basis of the fake sale and purchase deed can harm other parties. This study uses a type of normative legal research that uses a case approach and a statutory approach. The purpose of this study was to determine the criminal responsibility of PPAT employees who committed the criminal act of authentic deed forgery and legal protection for the injured party for the issuance of a certificate of property rights filed on the basis of a fake sale and purchase certificate.*

**Keywords:** *Letter Forgery, Authentic Deed, Certificate.*

### **ABSTRAK**

*Pemindahan hak milik atas tanah yang dilakukan karena perbuatan hukum berupa jual beli membutuhkan berkas-berkas yang menjadi syarat pengajuan peralihan sertifikat hak milik atas tanah. Salah satunya yaitu akta otentik berupa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam menjalankan tugasnya, seorang PPAT seringkali dibantu oleh pegawai yang diberi tugas salah satunya yaitu membuat akta jual beli. Namun seringkali terdapat tindakan pegawai PPAT berupa pemalsuan akta otentik berupa akta jual beli. Sehingga dengan diterbitkannya sertifikat hak milik dengan dasar akta jual beli palsu tersebut dapat merugikan pihak lain. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pertanggungjawaban pidana pegawai PPAT yang melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas terbitnya sertifikat hak milik yang diajukan dengan dasar akta jual beli palsu.*

**Kata kunci :** *Pemalsuan Surat, Akta Otentik, Sertifikat.*

## **1. PENDAHULUAN**

Hak milik atas tanah merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh. Pengaturan tentang hak milik secara khusus pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA.

Meskipun salah satu dari sifat hak milik yaitu turun temurun, hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum berupa meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.<sup>1</sup> Sedangkan dialihkan atau pemindahan hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum salah satunya yaitu jual beli.<sup>2</sup>

Hak milik mempunyai keistimewaan dibandingkan hak atas tanah yang lain, maka orang cenderung untuk melakukan perbuatan hukum berupa jual beli sebuah obyek dengan hak milik sebagai alas haknya. Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adanya aturan tersebut, maka proses peralihan hak milik hanya dapat dilakukan apabila terdapat akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Dalam praktek, PPAT dibantu oleh pegawainya untuk mengurus proses pembuatan akta jual beli. Namun dalam menjalankan tugasnya, seringkali terdapat tindakan pegawai PPAT berupa pemalsuan terhadap hal-hal yang terdapat dalam akta jual beli. Dimana akta jual beli yang dipalsukan digunakan sebagai dasar untuk pengajuan sertifikat hak milik. Sehingga dengan diterbitkannya sertifikat hak milik dengan dasar akta jual beli palsu tersebut dapat merugikan pihak lain.

Berdasarkan uraian tersebut, maka yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini adalah; pengaturan tindak pidana pemalsuan akta otentik di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dan pertanggungjawaban pidana pemalsuan akta otentik yang digunakan sebagai dasar pengajuan sertifikat hak milik atas tanah, serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan karena terbitnya sertifikat hak milik atas tanah yang diajukan dengan akta jual beli palsu.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hal 93

<sup>2</sup> *Ibid*, hal 94

## **2. METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, dan artikel atau makalah sebagai pendukung bahan hukum primer dalam penelitian ini. Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Bahan hukum yang telah terkumpul kemudian diinventarisasi, kemudian menyusun secara sistematis berdasarkan pokok pembahasan dalam penelitian ini. Sebagai kelanjutan kegiatan penelitian maka langkah selanjutnya yakni menganalisa bahan hukum. Analisa bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa secara deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan secara deskriptif.

## **3. PEMBAHASAN**

### **3.1. Pengaturan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Otentik Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)**

#### **a. Tindak Pidana Pemalsuan dan Jenis-Jenis Tindak Pidana Pemalsuan Berdasarkan KUHP.**

Hukum Pidana Belanda yang mengikuti *Code Penal* mengenai pemalsuan menggunakan istilah *faux en ecritures*, '*faux*' atau 'pemalsuan' sedangkan '*ecritures*' atau 'tulisan-tulisan', maka pemalsuan hanya dapat dilakukan dalam surat-surat, yang didefinisikan sebagai tiap-tiap penciptaan pikiran yang dituliskan dalam perkataan yang dibuat dengan cara apapun, dan surat-surat yang dapat menjadi objek tidak semua jenis surat.<sup>3</sup>

Pengaturan tindak pidana pemalsuan yang berlaku di Indonesia termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang termuat dalam Bab IX sampai dengan Bab XII. Istilah pemalsuan tidak hanya diartikan pada perbuatan yang menjadikan palsu isi tulisan seperti surat dan dokumen lainnya, melainkan

---

<sup>3</sup>Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hal 135

termasuk juga palsu isi berita atau informasi yang tidak dituliskan seperti diucapkan atau disampaikan secara verbal.<sup>4</sup>

Tindak pidana pemalsuan yang diatur di dalam KUHP yang berlaku di Indonesia tidak hanya meliputi pemalsuan terhadap sepucuk surat, melainkan terdapat beberapa jenis tindak pidana pemalsuan antara lain :

- 1) Sumpah palsu dan keterangan palsu (Pasal 242 KUHP);
- 2) Pemalsuan mata uang dan kertas (Pasal 244 s/d Pasal 252 KUHP);
- 3) Pemalsuan materai dan merek (Pasal 253 s/d Pasal 262 KUHP);
- 4) Pemalsuan surat (Pasal 263 s/d 276 KUHP).

#### **b. Pengaturan dan Unsur-Unsur Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli Berdasarkan KUHP**

Seperti pada pembahasan sebelumnya, bahwa salah satu yang termasuk dalam tindak pidana pemalsuan yaitu tindak pidana pemalsuan surat. Sebagaimana dimuat dalam Bab XII tentang pemalsuan surat yang diatur mulai Pasal 263 sampai dengan Pasal 276 KUHP. Dimana tindak pidana pemalsuan surat merupakan sebuah bentuk kejahatan yang dapat membahayakan kepercayaan masyarakat terhadap kebenaran akan isi sebuah surat atau dokumen lainnya.

Adapun bentuk-bentuk pemalsuan surat yang dimuat dalam Bab XII KUHP antara lain sebagai berikut :

- a) Pemalsuan dalam bentuk standard atau bentuk pokok, yang juga disebut sebagai pemalsuan surat pada umumnya (Pasal 263);
- b) Pemalsuan surat yang diperberat (Pasal 264);
- c) Menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik (Pasal 266);
- d) Pemalsuan surat keterangan dokter (Pasal 267 dan 268);
- e) Pemalsuan surat-surat tertentu (Pasal 269, 270, dan 271);
- f) Pemalsuan surat keterangan pejabat tentang hak milik (Pasal 274)
- g) Menyimpan bahan atau benda untuk pemalsuan surat (Pasal 275).<sup>5</sup>

Permasalahan yang menjadi pembahasan ini yaitu tindak pidana pemalsuan akta otentik yang berupa akta jual beli yang dilakukan oleh pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian digunakan untuk pemenuhan

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal 6

<sup>5</sup> *Ibid*, hal 136

persyaratan dalam proses peralihan hak milik atas tanah. Untuk mengetahui kasus tersebut termasuk ke dalam bentuk pemalsuan surat yang dimaksud, maka kasus tersebut harus memenuhi unsur-unsur tindak pidana yang terdapat dalam pasal yang mengatur mengenai tindak pidana pemalsuan surat yang dimuat dalam KUHP.

Pemalsuan yang dilakukan terhadap akta otentik sesungguhnya telah diatur secara *lex specialist* pada Pasal 264 ayat (1) KUHP. Dimana pemalsuan yang dilakukan terhadap akta otentik merupakan bentuk pemalsuan surat yang diperberat. Namun, Pasal 264 ayat (1) KUHP tidak dapat diterapkan dalam kasus yang menjadi pembahasan ini. Hal ini karena yang berwenang membuat akta otentik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan permasalahan dalam pembahasan ini yang membuat adalah pegawai PPAT, sehingga tindak pidana pemalsuan akta otentik yang berupa akta jual beli dalam kasus ini termasuk ke dalam pemalsuan surat dalam bentuk standard yang diatur dalam Pasal 263 KUHP yang menentukan :

- (1) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu 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, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Dalam pasal 263 KUHP termuat 2 kejahatan yang masing-masing dirumuskan dalam ayat 1 dan ayat 2. Adapun unsur-unsur tindak pidana yang terdapat dalam rumusan Pasal 263 ayat (1) KUHP adalah sebagai berikut :

Unsur Objektif :

1. Barangsiapa;
2. Perbuatan : membuat surat palsu atau memalsukan surat;
3. Objek :
  - a. Yang dapat menimbulkan sesuatu hak;
  - b. Yang menimbulkan perikatan;

- c. Yang menimbulkan pembebasan hutang;
  - d. Yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal.
4. Pemalsuan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Unsur Subjektif :

1. Kesalahan : dengan maksud untuk memakai atau untuk menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu.

Sedangkan pada ayat 2 memuat unsur-unsur sebagai berikut :

Unsur Objektif :

- 1. Barangsiapa;
- 2. Perbuatan : memakai
- 3. Objek :
  - a. Surat palsu;
  - b. Surat yang dipalsukan
- 4. Seolah-olah sejati
- 5. Pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Unsur Subjektif :

1. Kesalahan : dengan sengaja.

Berdasarkan unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP di atas, maka permasalahan yang menjadi pembahasan ini termasuk dalam pemalsuan surat yang diatur pada Pasal 263 ayat (1) KUHP. Namun, dapat atau tidaknya seseorang dinyatakan memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP, maka diperlukan adanya pembuktian di dalam persidangan.

### **3.2. Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik**

#### **a. Istilah dan Unsur-Unsur Pertanggungjawaban Pidana**

Istilah pertanggungjawaban pidana dalam bahasa Belanda disebut dengan *“toerekenbaarheid”* atau dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *“criminal responsibility”* yang mengarah kepada pemidanaan terhadap seseorang yang melakukan tindak pidana dengan maksud menentukan apakah orang itu mampu bertanggungjawab atas tindakan yang dilakukan atau tidak.

Suatu tindak pidana menunjuk kepada hal-hal yang dilarang dan diancam dengan suatu pidana. Sedangkan apakah orang yang telah melakukan tindak

pidana dapat dijatuhi pidana atau tidak, tergantung pada ada atau tidaknya kesalahan dalam melakukan tindak pidana. Hal ini karena dalam pertanggungjawaban pidana berdasarkan asas “tidak dipidana jika tidak ada kesalahan” (*Geen straf zonder schuld; Actus non facit reum nisi mens sist rea*).<sup>6</sup>

Adapun dalam menentukan pertanggungjawaban pidana harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1) Adanya kesalahan

Unsur kesalahan dalam pertanggungjawaban pidana merupakan unsur yang paling mutlak. Simons merumuskan kesalahan adalah adanya keadaan psikis yang tertentu pada orang yang melakukan perbuatan pidana dan adanya hubungan antara keadaan tersebut dengan perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa hingga seseorang dapat dicela atas perbuatannya.<sup>7</sup>

Terdapat 2 (dua) macam bentuk kesalahan (*schuldvormen*), yang pertama yaitu dengan sengaja (*dolus*), dimana dalam *Criminil Wetboek* tahun 1809 mencantumkan “sengaja adalah maksud untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan yang dilarang atau diperintahkan oleh hukum”. Menurut *Memorie Van Toelichting* sengaja itu sama dengan “*Willen en Wetten*” atau dikehendaki atau diketahui.<sup>8</sup>

Bentuk kesalahan yang kedua yaitu kealpaan (*culpa*), dimana dalam KUHP tidak diuraikan dengan jelas apa yang dimaksud dengan kealpaan (*culpa*). Mahrus Ali dalam bukunya menyatakan : suatu perbuatan dapat dikatakan *culpa* jika keadaan batin pelaku bersifat ceroboh, teledor, atau kurang berhati-hati sehingga perbuatan dan akibat yang dilarang oleh undang-undang terjadi.<sup>9</sup>

2) Mampu bertanggungjawab

Kemampuan bertanggungjawab merupakan unsur mutlak dalam pertanggungjawaban pidana, sehingga dapat menentukan apakah seseorang

---

<sup>6</sup> Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rienaka Cipta, Jakarta, 2009, hal 165

<sup>7</sup> *Ibid*, hal 171

<sup>8</sup> Edi Setiadi dan Dian Andriasari, *Perkembangan Hukum Pidana Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hal 68

<sup>9</sup> Mahrus Ali, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal 178

dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya atau tidak. Moeljatno menyimpulkan, bahwa untuk adanya kemampuan bertanggungjawab harus terdapat :

- a. Kemampuan untuk membedakan antara perbuatan yang baik dan buruk (yang sesuai dengan hukum dan yang melawan hukum);
- b. Kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsafan tentang baik dan buruknya perbuatan tadi.<sup>10</sup>

3) Tidak ada alasan pemaaf

Dalam melakukan tindak pidana, tidak semua orang dapat dipidana. Hal ini dapat terjadi bila perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena si pembuat tidak dapat berbuat lain sehingga ia melakukan perbuatan pidana. Dengan demikian terdapat alasan pemaaf yang membuat celan terhadapnya tidak dapat diteruskan.

Apabila ketiga unsur diatas terpenuhi, maka si pembuat dapat dinyatakan bersalah dan bertanggungjawab atas perbuatan pidana yang dilakukannya sehingga si pembuat dapat dipidana.

**b. Dasar-Dasar Pengajuan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bersertifikat Karena Jual Beli**

Berdasarkan hukum pertanahan adanya suatu perubahan data fisik atau data yuridis termasuk dalam lingkup pemeliharaan data pendaftaran tanah. Perubahan data yuridis pada sebuah sertifikat hak atas tanah salah satunya dikarenakan terdapat peralihan hak yang disebabkan karena perbuatan hukum berupa jual beli. sehingga perubahan tersebut membutuhkan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Istilah mutasi atau pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan istilah resmi, namun dalam masyarakat lebih dikenal dengan istilah “balik nama”.<sup>11</sup> Pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, dalam hal ini adalah persyaratan administratif.

---

<sup>10</sup> Moeljatno, *Op.cit*, hal 178

<sup>11</sup> Herma Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal 221



Adapun pengaturan mengenai dasar-dasar administratif yang digunakan dalam pengajuan peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat diatur dalam Pasal 103 ayat (1) dan ayat (2) PMNA/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dimana untuk keperluan peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat, seorang PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen berikut ini :

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pihak pembeli) atau kuasanya;
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pihak pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak dilakukan oleh orang lain;
3. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT. Karena perbuatan hukum yang dilakukan adalah jual beli sehingga wajib melampirkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang masih menjabat dan wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
4. Identitas pihak yang mengalihkan hak atas tanah (pihak penjual);
5. Identitas penerima hak atas tanah (pihak pembeli);
6. Sertifikat hak atas tanah yang akan dialihkan;
7. Izin pemindahan hak (bila diperlukan);
8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal pajak tersebut terutang;
9. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

Sehingga dalam proses pengajuan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus melampirkan dasar-dasar administratif sesuai dengan yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Apabila keseluruhan syarat administratif telah dipenuhi maka proses peralihan hak atas tanah selanjutnya dapat dilakukan hingga selesai.

**c. Posisi Kasus dan Menurut Unsur Materiil pada Putusan Nomor 185/Pid.B/2017/PNCMS**

Kasus yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini merupakan kasus yang terdapat pada putusan Pengadilan Negeri Ciamis dengan Nomor Putusan 185/Pid.B/2017/PNCMS. Adapun kasus ini bermula dari seorang yang bernama Wawan Kuswaya bin (alm) Abdul yang menjual sebidang tanah dengan luas 602 m<sup>2</sup> yang berada di Lingkungan Babakansari Kel./Kec Pataruman/ Kota Banjar kepada H. Eman Hermansyah bin (alm) H. Ebo Sudiana. Kemudian terjadilah kesepakatan bahwa tanah yang dibeli yaitu seluas 345 m<sup>2</sup> dengan harga Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Sekitar bulan Desember 2014 Notaris Agustina Heradi, S.H., menghubungi Wawan Kuswaya untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah Nomor 402/2015 tanggal 05 Agustus 2015 bertempat di Kantor Notaris Agustiana Heradi, S.H di Jln. Dr. Husen Kartasasmita No. 14 Kota Banjar. Dikarenakan H. Eman Hermansyah telah membayar pajak atas tanah tersebut. Kemudian Notaris Agustina Heradi, S.H., meminta Irman Nurfalah yang merupakan pegawai di PPAT Notaris Agustiana Heradi, S.H., untuk mengurus balik nama sertifikat tanah tersebut.

Bahwa karena salah satu pihak belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Yaitu Lilis Setiawati, S.H, M.Pd., binti Sumantyo yang merupakan istri Wawan Kuswaya, terdakwa Irman Nurfalah menandatangani sendiri Akta Jual Beli tersebut atas nama Lilis Setiawati, S.H, M.Pd., binti Sumantyo. Hal ini dilakukan karena terdakwa merasa kesepakatan jual beli tanah tersebut telah selesai.

Bahwa setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut terdakwa melakukan pengurusan balik nama sertifikat tanah tersebut ke Kantor BPN Banjar. Hingga akhirnya diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Hj. Nia Kurniasih binti H. Didi Rustandi yang merupakan istri dari H. Eman Hermansyah.

Bahwa luas tanah yang tertera pada sertifikat yang dibaliknamakan tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian jual beli yaitu 345 m<sup>2</sup>, melainkan keseluruhan luas tanah yaitu 602 m<sup>2</sup>.

Bahwa karena Lilis Setiawati, S.H, M.Pd., merasa belum pernah menandatangani Akta Jual Beli dan juga luas tanah yang disertifikatkan tidak sesuai,

sehingga Lilis Setiawati, S.H, M.Pd., melaporkan Irman Nurfalah kepada pihak berwajib.

Berdasarkan posisi kasus tersebut, Jaksa Penuntut Umum (JPU) mendakwa terdakwa Irman Nurfalah dengan dakwaan subsidair. Dengan dakwaan subsidair, majelis hakim akan membuktikan unsur-unsur dari Pasal pada dakwaan primer terlebih dahulu. Namun apabila terdapat salah satu unsur pada dakwaan primer tidak terpenuhi, maka selanjutnya akan dibuktikan dakwaan subsidair berdasarkan fakta-fakta yang terungkap selama persidangan. Adapun pasal yang didakwakan pada terdakwa terdiri dari :

1. Primer : Pasal 263 ayat (1) KUHP;
2. Subsidair : Pasal 264 ayat (1) KUHP.

Pada Putusan Nomor 185/Pid.B/2017/PNCMS Hakim mempertimbangkan dakwaan primer yang diajukan oleh JPU yaitu Pasal 263 ayat (1) KUHP. Adapun pertimbangan hakim terhadap unsur-unsur Pasal 263 ayat (1) KUHP adalah sebagai berikut :

1. Unsur “barang siapa”

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “barang siapa” adalah orang sebagai subjek hukum atau seseorang yang dapat mempertanggungjawabkan setiap perbuatannya di hadapan hukum sesuai dengan Pasal 2 KUHP yang menyatakan bahwa ketentuan pidana dalam perundang-undangan Indonesia diterapkan bagi setiap orang yang melakukan suatu delik di Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan yaitu dari keterangan saksi-saksi maupun keterangan terdakwa sendiri yang membenarkan keterangan saksi tersebut, maka barang siapa adalah terdakwa Irman Nurfalah bin Nandi dengan segala identitasnya tersebut di atas dan ternyata dalam persidangan sehat jasmani dan rohani sehingga dapat dipertanggung jawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur “barang siapa” telah terpenuhi.

2. Unsur “membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal”.

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif, sehingga dengan terbuktinya salah satu unsur saja maka unsur ini telah terpenuhi;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan para saksi dan diperkuat oleh bukti surat serta pengakuan terdakwa sendiri, diketahui bahwa terdakwa Irman Nurfaalah telah memalsukan surat dengan menandatangani sendiri surat berupa Akta Jual Beli Nomor : 402/2015 tanggal 05 Agustus 2015 atas nama pihak Lilis Setiawati, S.H, M.Pd., pada hari Rabu tanggal 05 Agustus 2015 sekitar pukul 10.30 WIB di Kantor Notaris Agustiana Heradi, S.H., di Jln. Dr. Husen Kartasasmita No. 14 Kota Banjar. Kemudian setelah terdakwa menandatangani sendiri akta tersebut, maka akta jual beli tersebut menjadi seakan-akan telah lengkap persetujuan para pihak sehingga dapat diproses untuk pengajuan balik nama atas tanah yang sebelumnya atas nama Wawan Kuswaya bin (alm) Abdul menjadi nama Hj. Nia Kurniasih binti H. Didi Rustandi, dan dengan diterbitkannya sertifikat tersebut telah menimbulkan hak atas tanah atas nama Hj. Nia Kurniasih binti H. Didi Rustandi.

Menimbang, bahwa dengan demikian, unsur membuat surat “palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal” telah terpenuhi.

3. Unsur “dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu”

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan dari keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa dihubungkan dengan adanya barang bukti, diketahui bahwa tujuan atau maksud terdakwa memalsukan tanda tangan Lilis Setiawati, S.H, M.Pd., dalam Akta Jual Beli Nomor :402/2015 tanggal 05 Agustus 2015 dengan cara menandatangani sendiri yaitu agar terdakwa dapat menggunakan akta tersebut seolah-olah akta jual beli tersebut telah lengkap persetujuan para pihak, sehingga dapat diproses untuk pengajuan balik nama atas tanah yang sebelumnya atas nama Wawan Kuswaya menjadi nama Hj. Nia Kurniasih.

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur “dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu”.

4. Unsur “dapat menimbulkan kerugian”

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan dari keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa dihubungkan dengan adanya barang bukti diperoleh fakta hukum bahwa benar dari saksi korban Lilis Setiawati, S.H, M.Pd., dan saksi Wawan Kuswaya diketahui atas perbuatan terdakwa yang telah menandatangani sendiri surat berupa Akta Jual Beli Nomor : 402/2015 tanggal 05 Agustus 2015, kemudian menggunakan akta tersebut seakan-akan telah lengkap persetujuan para pihak sehingga dapat diproses untuk pengajuan balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional Banjar telah menimbulkan kerugian yaitu berupa seluruh bidang tanah milik saksi korban seluas 602 m<sup>2</sup> berubah kepemilikannya menjadi atas nama orang lain yaitu Hj. Nia Kurniasih dari yang seharusnya hanya seluas 345 m<sup>2</sup> saja.

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur “dapat menimbulkan kerugian” telah terpenuhi pada diri dan perbuatan terdakwa.

Menimbang bahwa karena telah terpenuhinya seluruh unsur-unsur dari Pasal 263 ayat (1) KUHP telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana “membuat surat palsu”.

**3.3. Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan Atas Terbitnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Diajukan Dengan Akta Jual Beli Palsu**

**a. Pemberian Sanksi Pidana Terhadap Pembuat Akta Jual Beli Palsu pada Putusan Nomor 185/Pid.B/2017/PNCMS**

Pemberian sanksi pidana yang tertuang dalam sebuah amar putusan terhadap pembuat akta jual beli palsu merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan. Perlindungan yang semacam ini disebut dengan perlindungan hukum represif.

Soerjono Soekanto mengemukakan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir yang berupa sanksi denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila telah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>12</sup>

Dalam hukum pidana, pemberian pidana kepada pelaku tindak pidana tidak terlepas sistem pemidanaan. Pidana pada hakikatnya merupakan suatu pengenaan penderitaan atau nestapa atau akibat-akibat lain yang tidak menyenangkan yang diberikan oleh yang berwenang kepada seseorang yang telah melakukan tindak pidana yang diatur dalam undang-undang.<sup>13</sup>

Sistem pemidanaan meliputi keseluruhan ketentuan yang mengatur proses bagaimana hukum pidana materiil ditegakkan secara nyata sehingga seseorang yang telah melakukan perbuatan pidana dijatuhi sanksi pidana.

Terdapat tiga teori pemidanaan yang dikenal dalam sistem hukum Eropa Kontinental antara lain :

1) Teori Absolut

Menurut teori ini pemidanaan didasarkan pada kejahatan itu sendiri. Sehingga teori ini disebut juga teori pembalasan. Teori ini bertujuan untuk memuaskan pihak yang dendam, baik masyarakat sendiri maupun pihak yang dirugikan.<sup>14</sup>

2) Teori Relatif

Teori ini didasarkan dari tujuan atau manfaat dari suatu pemidanaan. sehingga teori ini disebut juga teori tujuan (*utilitarian theory*). Menurut teori ini penjatuhan pidana dan pelaksanaannya setidaknya harus berorientasi pada upaya pencegahan supaya terpidana tidak mengulangi kejahatan yang dibuatnya di masa lampau (*special prevention*), serta mencegah masyarakat luas dari kemungkinan melakukan kejahatan baik yang telah dilakukan terpidana maupun

---

<sup>12</sup> <http://repository.unpas.ac.id/31503/5/BAB%20II%282%29.pdf>, diakses pada 03 Agustus 2020, pukul 15:35

<sup>13</sup> Mahrus Ali, *Op.cit*, hal 186

<sup>14</sup> *Ibid*, hal 187

kejahatan lain yang diatur dalam KUHP atau diluar KUHP (*general prevention*).<sup>15</sup>

3) Teori Gabungan

Teori gabungan merupakan gabungan antara teori absolut dan teori relatif. Dimana penjatuhan pidana kepada seseorang tidak hanya berorientasi pada upaya untuk membalas tindakan si pembuat, namun juga terdapat upaya untuk menciptakan tatanan masyarakat yang lebih baik di masa depan.<sup>16</sup>

Dari ketiga teori pidanaan diatas, penulis lebih sepakat dengan teori relatif. Hal ini karena dalam penjatuhan pidana kepada seseorang yang telah melanggar ketentuan pidana tidak terfokus pada pembalasan, melainkan bagaimana agar pidanaan menghasilkan suatu manfaat berupa pencegahan umum dan khusus. Sehingga pidanaan dengan teori relatif akan lebih efektif dalam pencegahan terjadinya tindak pidana berkelanjutan.

Adapun sanksi pidana yang dijatuhkan kepada terdakwa yang termuat dalam amar putusan pengadilan nomor 185/Pid.B/2017/PNCMS yaitu berupa pidana penjara selama 2 (dua) bulan. Dimana masa penangkapan dan penahanan yang dijalani terdakwa dikurangkan sepenuhnya dari pidana yang dijatuhkan.

**b. Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Diterbitkan Dengan Dasar Akta Jual Beli Palsu**

Permasalahan dalam proses pendaftaran tanah maupun peralihan hak milik atas tanah menjadikan baik data fisik maupun data yuridis dalam sebuah sertifikat hak atas tanah tidak sepenuhnya benar. Salah satu permasalahan tersebut yaitu pemalsuan akta otentik yang digunakan sebagai dasar pengajuan sertifikat hak milik atas tanah.

Apabila proses pendaftaran tanah maupun peralihan hak atas tanah telah selesai hingga diterbitkan sebuah sertifikat hak atas tanah, maka dapat menimbulkan kerugian secara materil dan immateriil. Sehingga sertifikat yang diterbitkan atau telah dibalik nama haruslah dibatalkan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah tersebut.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hal 190

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 192

Adapun tata cara pembatalan hak atas tanah telah diatur secara lengkap dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/ Kepala BPN) Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Menurut Pasal 104 ayat (2) PMNA/ Kepala BPN, pembatalan terhadap hak atas tanah tersebut dapat dilakukan apabila terdapat 2 hal yaitu karena terdapat cacat hukum administratif dan karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pengaturan tata cara pembatalan hak atas tanah menandakan bahwa negara telah memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang kepentingannya merasa dirugikan atas ketidak benaran data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam sertifikat sertifikat hak atas tanah. Sehingga dengan dibatalkannya sertifikat yang dalam penerbitannya terdapat cacat hukum administratif akan menjamin kebenaran data fisik maupun yuridis pada sertifikat yang akan diterbitkan setelah proses pembatalan dilakukan.

#### **4. PENUTUP**

##### **a. Kesimpulan**

1. Pengaturan tindak pidana pemalsuan yang berlaku di Indonesia dimuat dalam Bab IX sampai dengan Bab XII Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Dimana tindak pidana pemalsuan yang diatur dalam KUHP tidak hanya meliputi pemalsuan terhadap sepucuk surat, melainkan terdapat beberapa jenis tindak pidana pemalsuan dimana salah satunya yaitu tindak pidana pemalsuan surat.
2. Seseorang dapat dinyatakan bersalah dan bertanggungjawab atas perbuatan pidana yang dilakukannya apabila telah memenuhi tiga unsur yaitu kesalahan, mampu bertanggungjawab, dan tidak terdapat alasan pemaaf. Adapun kasus yang menjadi pembahasan berdasarkan pertimbangan hakim pada putusan Nomor 185/Pid.B/2017/PNCMS, si pembuat dapat bertanggungjawab atas perbuatan pidana yang dilakukannya karena telah memenuhi unsur yang terdapat dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP.
3. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak yang dirugikan yaitu perlindungan hukum represif berupa pemberian sanksi pidana terhadap si



pembuat dan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian kebenaran data fisik maupun yuridis pada sertifikat hak milik atas tanah yang akan diterbitkan setelah proses pembatalan dilakukan.

**b. Saran**

1. Pegawai yang bekerja membantu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya juga disumpah agar lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya khususnya dalam pembuatan suatu akta otentik dan diberikan sanksi hukuman yang lebih berat.
2. Hakim dalam memutus sebuah perkara khususnya perkara pemalsuan surat sebaiknya menerapkan teori relatif dalam pemidanaan karena akan lebih efektif dalam pencegahan terjadinya tindak pidana berkelanjutan.
3. PPAT harus cermat memeriksa berkar-berkas pendukung, sehingga akta yang dibuatnya benar berdasarkan fakta, bukan palsu karena kelalaian dan kesalahan pegawainya. Badan Nasional Pertanahan (BPN) juga harus meneliti dan memperhatikan setiap berkas yang dilampirkan pada saat pengajuan permohonan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku :**

- Ali, Mahrus, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015
- Chazawi, Adami dan Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012
- Setiadi, Edi dan Dian Andriasari, *Perkembangan Hukum Pidana Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013

**Internet:**

<http://repository.unpas.ac.id/31503/5/BAB%20II%282%29.pdf>, diakses pada tanggal 03 Agustus 2020

**Putusan Pidana**

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

Kasus Irman Nurfalah Bin Nandi, PDM-01/Epp.2/Bjr/07/2017, Pengadilan Negeri Ciamis, 10 Oktober 2017

**PerUndang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan