

BAB I

LATAR BELAKANG PEMILIHAN MASALAH HUKUM

Demokrasi yang pernah berlaku di Indonesia adalah demokrasi Pancasila yang secara substansi sangat berbeda dengan demokrasi Barat. Indonesia adalah negara hukum. Terminologi itu kemudian banyak dikaitkan dengan konsep *the rule of law*. Walaupun sebenarnya masih perlu diperdebatkan dan dikritisi, sebab di negara Barat sendiri konsep tersebut mulai banyak menuai kritik, karena banyak ketimpangan-ketimpangan. (Adnan, 2019)

Sasaran pengaturan salah satunya adalah kepastian hukum, sebagaimana dimaknai dalam Pasal 1 Ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa tujuan pengaturan meliputi keyakinan, pemerataan, dan nilai. Pada dasarnya selalu ada hubungan antara kebebasan dan komitmen dalam aktivitas publik, dan ketidakmampuan untuk memenuhi hak istimewa dan komitmen menyebabkan terjadinya pelanggaran. Salah satunya adalah pelanggaran terkait properti yang dilakukan melalui penyajian keliru, penipuan, pencurian, penyelundupan, dan lain-lain. Yang jelas-jelas menimpa orang perseorangan sebagai pelaku dan laporan atau surat dengan tujuan melakukan perbuatan melanggar hukum.

Tanah dianggap sebagai “aset dengan nilai jual yang tinggi karena berfungsi sebagai sarana dan sumber penghidupan masyarakat.” Kebutuhan

masyarakat akan hak atas tanah terus meningkat karena jumlah tanah yang digunakan. Karena pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat pesat, ketersediaan tanah yang tetap meningkat seiring dengan kebutuhan tanah yang meningkat. Akibatnya, ketersediaan tanah yang tetap tidak seimbang dengan kebutuhan tanah yang dapat menyebabkan berbagai masalah muncul (Myranika dkk., 2022)

Dalam kajian yang bersifat legal doktriner terhadap sejumlah peraturan perundang-undangan apa yang sudah dilakukan oleh Moh. Mahfud MD. Membuktikan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara konfigurasi politik di Indonesia dengan karakter produk hukum yang pada masa tersebut di tandai dengan produk hukum yang isinya lebih mencerminkan visi sosial elit politik, lebih mencerminkan keinginan pemerintah, bersifat positivis-instrumentalis, yakni menjadi alat pelaksanaan ideologi dan program negara, sehingga lebih bersifat tertutup terhadap tuntutan-tuntan kelompok ataupun individu dalam masyarakat. (Muchsin, 2019)

Konflik-sengketa pertanahan demikian terjadi pada masa berkembang pesatnya bisnis properti atau *real-estate*. Di banyak kota besar, pengembang properti terus-menerut membangun rumah susun (apartemen) yang semakin tinggi dan kawasan perumahan. Urbanisasi terjadi semakin pesat dan menyebar luas ke mana-mana. Banyak orang mencari dana untuk membeli satuan rumah tinggal dengan mengajukan pinjaman dan mempertanggungkan tanah-rumah. Sedangkan mereka yang memiliki simpanan atau tabungan lebih berinventasi dengan membeli tanah atau bangunan, dan mengumpulkan uang sewa dengan

membayangkan akan mendapatkan keuntungan besar di masa depan. (Kouwagam, 2023)

Salah satu upaya untuk membatasi konflik pertanahan adalah dengan memberikan penerangan kepada daerah setempat sebagai pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah yang mereka miliki atau kuasai, untuk menjamin keyakinan hukum dan keamanan yang sah atas kebebasan atas tanah. Mengetahui perkembangan pedoman tanah negara juga sangat penting dalam menjelaskan arti penting tanah negara dan kewenangan untuk menguasainya. (Syuib & Aulia, 2021)

Koordinator pelaksanaan pendaftaran tanah yang sedang berlangsung dengan ditetapkannya Undang-Undang Tidak Resmi Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti pelaksanaan Undang-undang Tidak Resmi Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Daerah yang sampai saat ini belum dilaksanakan. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, termasuk mengumpulkan keterangan-keterangan khusus yang berkaitan dengan tanah di suatu wilayah tertentu, melunasi, menyisihkan, dan memperkenalkannya untuk kebutuhan daerah setempat dalam rangka memperoleh kepastian hukum dalam haknya. luas tanah, termasuk penerbitan bukti kepemilikan yang digunakan sebagai alat pembuktian. kokoh sesuai Pasal 19 (2) huruf C UUPA (Fitriani, 2023)

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu *Akte*. Dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat. Pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat;

pendapat kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa ahli hukum yang menganut pendapat pertama yang mengartikan akta sebagai surat di antaranya Pitlo yang mengartikan akta sebagai "surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat". Sudikno Mertokusumo menyebutkan akta sebagai surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dan dijadikan sebagai pembuktian. Adapun menurut Algra *akter* (bahasa Belanda) disamakan dengan istilah dalam bahasa Indonesia, yaitu akta, akte, surat. (Moechtar, 2024)

Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi Notaris adalah suatu profesi yang mulia (*nobile officium*).dikarenakan profesi Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Pada tanggal 7 Maret 1822 melalui *Staatsblad* Tahun 1822 Nomor 11, diterbitkan *Insctructie voor de Notarissen Residerende in Netherlands Indie*. Dalam ketentuan Pasal 1 intruksi tersebut mengatur tugas dan wewenang dari seorang Notaris serta menegaskan bahwa Notaris betugas untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak yang tujuannya memberikan kekuatan hukum pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan *grosse acte*-nya juga memberikan salinanya yang sah dan benar. (Moechtar, 2024)

Badan Pertanahan Umum yang selanjutnya disingkat BPN adalah suatu lembaga yang diselenggarakan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)

yang mempunyai tugas menyelenggarakan dan membina organisasi pertanahan sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Nomor 48 Tahun 2020 dan Pedoman Imam Agraria dan Tata Ruang. Penyiapan Tata Ruang/Pimpinan Organisasi Pertanahan Umum Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2013 tentang Tata Kerja Majelis Kode Etik Pelayanan Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dalam menuntaskan tugas tersebut, penyelesaian permasalahan pertanahan merupakan salah satu kemampuan yang tentu saja menjadi kewenangan BPN. Penyelesaian permasalahan pertanahan melalui perantara BPN harus didasarkan pada ahli yang sah sesuai dengan pedoman hukum. Bahwa untuk menentukan cara dan cara mengurus serta menyelesaikan permasalahan pertanahan, bentrokan dan perkara pertanahan sebenarnya telah ditetapkan dalam Pedoman Badan Usaha Agraria dan Penataan Ruang/Pimpinan Organisasi Pertanahan Umum Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Kasus Pertanahan yang diarahkan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Khusus Pengurusan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan (Asri, 2020).

Sejalan dengan hal tersebut, asas nasionalitas yang dianut Indonesia terhadap tanahnya telah tercermin dalam UUPA. Sebagai kawasan yang dimiliki oleh bangsa yang berdaulat dan bersatu, seluruh wilayah Indonesia adalah persatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia dengan hubungan yang bersifat abadi. Asas nasionalitas ini memiliki kosekuensi yang jauh terhadap pemilikan atau pemegang hak milik atas tanah di Indonesia, yaitu yang

diperbolehkan mempunyai hak milik adlaah hanya warga negara Indonesia (Sutedi, 2017)

Pemalsuan adalah cara paling umum untuk membuat, mengembangkan, menyalin, atau artikel atau laporan faktual dengan tujuan untuk mengontrol item. Berbeda dengan pelanggaran yang bersifat kelicikan, dianggap seperti pemerasan. Membuat uang tunai atau uang lebih umum disebut sebagai pemalsuan, namun menduplikasi, mengulang, dan mereplikasi tidak dianggap pemalsuan yang mana misrepresentasi adalah perbuatan salah dalam mencurangi orang lain, termasuk menggunakan benda yang diperoleh melalui pemalsuan.

Akta adalah bagian dari dokumen yang seringkali menjadi celah masalah karena pihak-pihak yang mencuri tanah yang bukan miliknya, atau dengan kata lain, pihak-pihak ini disebut sebagai mafia tanah. Salah satu cara yang digunakan saat ini untuk memalsukan dokumen untuk membuat sertifikat tanah. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa pembangunan yang terjadi di Indonesia saat ini meluas ke berbagai sektor.

Didalam hukum acara perdata, pembuktian dari *akte authentik* bersifat mengikat hakim, karena hakim perdata harus menganggap sesuatu hal terbukti oleh *akte authentik* kecuali jika ada kontra bukti (*tegenbewijs*) yang melumpuhkan kekuatan pembuktian dari akte itu. Kondisi ini berbeda dengan hukum pidana, artinya bagi hakim pidana tidak ada alat bukti satupun yang kektuatan pembuktiannya dapat mengikat hakim, kecuali kalau ia yakin akan

kesalahan terdakwa. Tentunya hakim pidana tidak boleh secara serampangan menyampingkan begitu saja suatu *akte authentik* sebagai bukti melainkan harus ada alasan yang bisa dipertanggungjawabkan (Samosir, 2023)

Permasalahan mendasar pertanahan di Indonesia adalah tiadanya keadilan. Satu pihak, sebagian kecil penduduk Indonesia menguasai tanah yang amat luas, di lain pihak sebagian besar penduduk harus hidup di tanah yang sempit. Oleh karena itu, program *land reform* melalui redistribusi tanah melakukan koreksi agar sebagian besar penduduk dapat hidup di tanah yang luasannya layak secara ekonomi, sosial, dan budaya. (Aksinuddin, 2022)

Arti dan tujuan kehidupan masyarakat ialah mencari dan mewujudkan ketentraman atau ketertiban, yaitu kehidupan bersama antara sesama anggota masyarakat yang dituntun dan dibina dalam ikatan yang teratur dan layak, sehingga lalu lintas pergaulan masyarakat yang bersangkutan berjalan dengan tertib dan lancar. Agar dapat terwujud tata pergaulan yang tertib dan lancar, satu-satunya cara yang harus ditempuh oleh masyarakat ialah dengan jalan menegakkan ketertiban dan kepastian hukum dalam setiap aspek kehidupan, sesuai dengan kaidah-kaidah dan nilai hukum yang telah disepakati. (Ramadhan Kasim, 2019)

Persamaan di muka hukum atau prinsip *Equality before the law* diakui sebagai salah satu hak dasar manusia di dalam *Declaration of Human Rights* tahun 1948 (Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia atau disebut DUHAM)

serta di dalam Kovenan Internasional Hak-hak Sipil dan Politik. (Ramadhan Kasim, 2019)

Pemalsuan sendiri dijelaskan pada BAB XII Buku II KUHP dalam Pasal 263 KUHP sampai dengan Pasal 276 KUHP, Pasal tersebut menjelaskan bahwa yang dimaksud surat disini adalah segala surat baik yang ditulis dengan tangan, dicetak, maupun ditulis memakai mesin tik dan lainnya. Kejahatan yang sering terjadi adalah berkaitan dengan Pasal 263 KUHP "membuat surat palsu atau memalsukan surat" , dan Pasal 264 "memalsukan akta-akta otentik" dan Pasal 266 KUHP "menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik". (Ahmad dkk., 2019)

Pernyataan Jeremy Bentham "*Evidence is the basis of justice: to exclude evidence is to exclude justice.*" Dalam proses peradilan, bukti adalah sebagai dasar dari suatu penghukuman, pembebasan atau pelepasan. Demi keadilan, peradilan harus berdasarkan pada bukti. Peradilan tidak bisa menghukum tanpa ada bukti, penghukuman tanpa bukti adalah tidak adil. (Takariawan, 2021)

Mafia diartikan perkumpulan rahasia yang bergerak di bidang kejahatan atau dikenal dengan kriminal, lazim pula digunakan untuk menyebut seseorang yang terlibat dalam tindak pidana kriminal atau kejahatan. (Ramadhani, 2024) Jika merujuk pada definisi di atas, maka dapat dikatakan bahwa mafia tanah adalah perkumpulan atau sekelompok orang yang melakukan kejahatan terhadap hak atas tanah.

Modus operandi yang kerap dilakukan oleh mafia tanah adalah sebagai berikut: Penggunaan Surat hak-hak tanah yang dipalsukan; Pemalsuan Warkah; Pemberian keterangan palsu; Pemalsuan alas hak; Jual beli fiktif; Penipuan atau penggelapan; Sewa menyewa; Menggugat kepemilikan tanah; Menguasai tanah hala preman (pendudukan lahan illegal); Melakukan rekayasa perkara dan lain-lain (Karlina & Putra, 2022)

Penegakan hukum menurut Satjipto Rahardjo merupakan suatu usaha mewujudkan nilai, ide, cita yang bersifat abstrak untuk mejadi kenyataan, misalnya memberikan hak kepada seseorang, memberikan perlindungan kepada seseorang, mengenakan pidana terhadap seseorang yang memenuhi persyaratan tertentu, dan sebagainya. (Sitanggang, 2023)

Mengenai kasus yang sedang marak terjadi di Indonesia yaitu pemalsuan surat atau dokumen dengan modus menerbitkan surat-surat atau dokumen-dokumen palsu, penulis juga menemukan kasus tersebut yang akan diteliti. Kasus tersebut yang pada awalnya sekitar bulan Desember 1990 yang dimulai dari pembelian tanah dan bangunan Pepabri kepada Tuan E secara tunai bernilai Rp. 7.000.000 (Tujuh Juta Rupiah) yang dimana status tanah tersebut masih dalam angsuran selama 5 tahun oleh Tuan E. Ketika dalam proses angsuran, istri dari Tuan D meminta ijin kepada Tuan D untuk menempati rumah yang dibelinya tersebut kepada adiknya yaitu Nyonya L dikarenakan untuk meringani beban adiknya yang sudah menikah, kemudian seiring berjalannya waktu Tuan D sempat meninggalkan rumah yang ditempatinya yang dekat sekali dengan rumah yang dibelinya tahun lalu yang dimana rumah tersebut telah ditempati

oleh adik dari istrinya Tuan D tersendiri. Singkatnya Tuan D mempertanyakan status rumahnya tersebut kepada Nyonya L setelah beberapa tahun ditinggalkan oleh Tuan D, setelah itu Tuan D berdiskusi dengan istrinya kenapa pada akhirnya rumah tersebut sudah menjadi hak milik Nyonya L dan meminta agar rumah tersebut dikembalikan kepada Tuan D dikarenakan segala bentuk dokumen-dokumen yang ada secara seluruhnya atas nama Tuan D dan apabila masih ada atas nama Tuan E itupun sudah dikuasakan kepada Tuan D untuk mengurus atau pengambilan sertifikat tanah tersebut dan disana Tuan D berpikir bahwa tidak mungkin ketika semua dokumen atas nama Tuan D tiba tiba sertifikat hak milik bisa menjadi atas nama Nyonya L.

Kasus pemalsuan surat-surat atau dokumen-dokumen ini tidak dilaporkan kepada kepolisian oleh korban karena tidak terdapat keberanian untuk melaporkan atas perbuatan tersebut dan korban juga menganggap bahwa kasus ini bisa diselesaikan secara kekeluargaan, ditambah korban juga kurang percaya terhadap penegakan hukum di Indonesia. Pada saat korban masih menunggu itikad baik dari terduga pelaku tetapi faktanya Nyonya L sama sekali tidak melakukan itikad baik tersebut yaitu untuk membicarakan kenapa pada akhirnya sertifikat yang terbit bisa atas nama Nyonya L.

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis ingin melakukan penelitian dalam bentuk Memorandum Hukum dengan judul **“Tindakan Hukum Yang Dapat Dilakukan Korban Terhadap Pemalsuan Surat Keterangan Palsu Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Hukum Pidana Indonesia”**

BAB II

FAKTA HUKUM DAN IDENTIFIKASI FAKTA HUKUM

A. Fakta Hukum

- 1) Bahwa Pada Tahun 1990 tepatnya tanggal 5 Desember 1990 Tuan D membeli Tanah dan Bangunan (Pepabri) dari Tuan E yang terletak di wilayah Kota Bandung, lalu Tuan D membuat perjanjian jual beli, akta jual beli, kwitansi pembayaran yang antara dirinya dengan Tuan E dengan disaksikan oleh isteri dan pamannya Tuan D.
- 2) Bahwa Tuan D membeli Rumah dan Bangunan tersebut sebesar Rp.7.000.000,- (Tujuh Juta Rupiah) dalam keadaan status HGB dan rumah masih dalam angsuran selama 5 tahun, sehingga surat diperkirakan akan lunas sekitar tahun 1994 dan Seritifikat Hak Milik baru akan turun. Angsuran setiap bulan ditanggung oleh tuan E dikarenakan Seritifikat Hak Milik tersebut atas nama Tuan E.
- 3) Bahwa Pada hari dan tanggal yang masih sama, Tuan E juga membuat surat kuasa kepada Tuan D untuk pengambilan Sertifikat Rumah atas nama Tuan E ke salah satu Bank Kota Bandung.
- 4) Bahwa Sekitar bulan Januari atau Februari 1991 Tanah dan Bangunan tersebut ditempati sementara oleh adik kandungnya istri dari Tuan D yaitu Nyonya L dengan alasan untuk mengurangi beban adiknya yang sudah menikah.
- 5) Bahwa pada Tahun 2018, isteri Tuan D memiliki permasalahan dengan keluarga besarnya sehingga berniat dan bersepakat bersama Tuan D

untuk mengambil kembali rumah yang sebelumnya ditinggali secara sementara oleh Nyonya L, karena akan menjual rumah tersebut.

- 6) Bahwa Tuan D mendapatkan informasi pada tahun 2005 bahwasannya peralihan Seritifikat Hak Milik yang asalnya atas nama Tuan E malah menjadi Nyonya L yang dimana pada sebelumnya tuan E sudah memberikan kuasa terhadap Tuan D untuk pengambilan sertifikat tersebut dengan Sertifikat masih atas nama Tuan E.
- 7) Bahwa saat Tuan D dan isterinya meminta rumahnya kembali, Nyonya L beserta 10 orang adiknya yang mana merupakan adik kandung dari isteri Tuan D juga malah tidak percaya kepada isteri Tuan D yang menyebutkan rumah tersebut adalah miliknya dengan alasan rumah tersebut adalah hak milik dari Nyonya L dengan bukti Sertifikat Hak Milik sudah atas nama Nyonya L.
- 8) Bahwa setelah mengetahui Sertifikat Hak Milik tersebut sudah atas nama Nyonya L, maka Tuan D menyurati BPN Kota Bandung dengan maksud untuk memvalidasi status hak milik rumah tersebut.
- 9) Bahwa pada akhirnya Tuan D mendapatkan surat balasan dari BPN Kota Bandung terkait status kepemilikan rumah tersebut yang dimana telah beralih nama yang asalnya atas nama Tuan E menjadi atas nama Nyonya L. Sedangkan diketahuinya Tuan E telah memberikan kuasa kepada Tuan D untuk mengambil Sertifikat tersebut.
- 10) Bahwa hingga saat ini permasalahan tersebut belum mendapatkan kepastian hukum.

B. Identifikasi Fakta Hukum

- 1) Bagaimana untuk mengetahui proses penerbitan Sertifikat Hak Milik yang diduga terjadi pemalsuan dalam tahapannya?
- 2) Bagaimana bentuk tanggung jawab Notaris atau PPAT terhadap Sertifikat Hak Milik yang telah terbit, namun ternyata diduga adanya pemalsuan surat-surat penunjang Sertifikat Hak Milik?
- 3) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Tuan D untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut?