



Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan dari Tindak Kejahatan Pemalsuan Surat

Muhammad Bimantoro bayuadi pramono¹, Bambang setudja²

^{1,2}, Universitas Singaperbangsa Karawang

Abstract

Received: 06 Juni 2024

Revised: 13 Juni 2024

Accepted: 20 Juni 2024

Indonesia Land ownership often creates disputes, which can even lead to land grabbing or expropriation. The aim of writing this research is to understand the form of legal protection for holders of land certificates and what forms of document forgery. This study uses a normative juridical method. There are seven forms of letter forgery. In this case, the subject matter of Land Ownership Certificates can be found in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, Minister of Agrarian Regulations/Head of BPN Number 3 of 1997 and Service Procedure Standards specified by the Head of BPN number 1 of 2010. Falsification of land ownership certificates often becomes a legal issue for irresponsible individuals or individual agencies or organizations.

Keywords: *Legal Protection, Forgery, Land*

(*) Corresponding Author: bimantorobayuadi@gmail.com

How to Cite: pramono, M. B. bayuadi ., & setudja, B. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan dari Tindak Kejahatan Pemalsuan Surat. <https://doi.org/10.5281/zenodo.12539333>

PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal terpenting dalam kehidupan guna mendapatkan tempat tinggal yang memumpuni bagi umat manusia. Masyarakat semakin membutuhkan lahan untuk memenuhi kebutuhan yang sangat beragam tersebut. Oleh karena itu perlu dilakukan beberapa hal untuk mencapai titik tertinggi dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan kemampuan seseorang dan memperhatikan lingkungan hidup. Hal ini memerlukan perencanaan penggunaan tanah, pengaturan penggunaan tanah, pengelolaan hak guna tanah, penyediaan data atau peta pendaftaran tanah serta kegiatan kartografi dan pendaftaran tanah. Bagaimanapun, kebutuhan akan undang-undang agraria untuk menjamin keamanan serta perlindungan dipandang semakin mendesak dari waktu ke waktu. Selain itu, kebutuhan akan tanah semakin meningkat serta perlunya mendukung dan menghormati hak kepemilikan tanah yang lebih adil bagi masyarakat di sektor pertanian.

Hak atas tanah yang diselenggarakan secara terus menerus, daftar yang berkaitan dengan bidang tanah, dicatat melalui akumulasi, pembukuan, penggarapan, penyajian serta penyimpanan data mengenai letak, luas dan batas (data fisik) beserta keterangan mengenai status hukum tanah (data yuridis) dalam bentuk peta, serta rumah susun yang dilakukan secara teratur kegiatan ini disebut pendaftaran tanah. Pendaftaran hak guna tanah dilakukan untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan; menjamin ketertiban pengelolaan tanah; juga untuk menunjang perlindungan hukum serta kepastian hukum kepada



pemegang hak tersebut. Faktanya, pembuktian kepemilikan tanah seringkali menimbulkan perselisihan, bahkan bisa berujung pada perampasan tanah atau penyerobotan. Penyerobotan ini terjadi akibat adanya tindakan pemalsuan surat. Secara umum pemalsuan surat dapat berupa pemalsuan surat berharga serta sejumlah pelanggaran yang sebenarnya tidak dapat dianggap pemalsuan.

Mengingat pentingnya permasalahan yang dibahas di atas, maka penulis ingin mengkaji permasalahan ini lebih dalam dengan mengangkat dua rumusan masalah, Pertama, Bagaimanakah perlindungan hukum dalam kasus tindak kejahatan pemalsuan surat tanah? Kedua, Bagaimanakah bentuk-bentuk pemalsuan Surat?

METODE

Metode yang penulis gunakan dalam penulisan ini yakni metode penelitian Yuridis Normatif (Penelitian hukum Kepustakaan). Penelitian Yuridis normatif atau biasa disebut dengan Penelitian Hukum Normatif merupakan proses mendapati suatu ketentuan hukum, doktrin hukum atau asas hukum untuk menjawab beberapa pertanyaan hukum yang diajukan. Pendekatan ini dikenal juga dengan pendekatan kepustakaan, khususnya kajian terhadap undang-undang, peraturan, buku-buku dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan kajian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

o Ketentuan Perlindungan Hukum dalam Kasus Tindak Kejahatan Pemalsuan Surat Tanah

Permasalahan pertanahan sangat membutuhkan penanganan dan perhatian khusus dari banyak pihak dikarenakan pembangunan saat ini banyak dilakukan di berbagai lokasi, sehingga hak atas tanah perlu terjamin. Untuk menghindari konflik antar pihak yang membutuhkan tanah, maka dikeluarkanlah peraturan nasional yang mengatur segala kegiatan yang berhubungan dengan tanah, tercantum pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Pada pelaksanaannya, undang-undang ini memerlukan undang-undang lain yang relevan di samping peraturan perundang-undangan lainnya. Permasalahan pertanahan memerlukan perhatian khusus dan perlakuan berbeda karena pembangunan saat ini didistribusikan berdasarkan wilayah. Oleh karena itu, hak guna tanah harus terjamin agar tidak terjadi konflik di antara semua pihak yang memerlukan negara.

Pada era modern ini, perselisihan mengenai pertanahan yang sering terjadi akhir-akhir ini adalah tindakan melakukan penyerobotan tanah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Penyerobot memiliki arti sebagai seorang yang menyerobot atau tukang serobot, sedangkan penyerobotan merupakan cara, perbuatan, proses menyerobot. Menyerobot dapat bermakna sebagai mengambil hak atau harta benda secara sewenang-wenang, mengabaikan hukum dan peraturan (misalnya seperti merampas atau menduduki tanah orang lain yang bukan haknya) dalam perspektif hukum.

Kasus ini dialami oleh badan hukum bernama PT. Bekasi Fajar (yang selanjutnya disingkat BeFa). BeFa membeli sebidang tanah dari keluarga Nimas pada tahun 2009 dengan melakukan proses peralihan hak secara sah dihadapan notaris. Setelah dilakukannya proses jual beli tersebut BeFa melakukan penggarapan tanah guna menjadikan lahan investasi agar didirikannya sebuah PT baru. Dikarenakan lahan tersebut kurang luas akhirnya BeFa memutuskan untuk membiarkan tanah tersebut di kosongkan terlebih dahulu. Selang beberapa tahun tepat di tahun 2021 terdapat pihak lain yang menggunakan tanah tersebut dengan mendirikan sebuah bangunan berupa rumah diatasnya dan mengaku bahwa lahan tersebut miliknya dengan melampirkan surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut. Pada akhirnya pihak BeFa melaporkan hal ini kepada polisi atas dasar dugaan Pemalsuan Surat.

Tindakan Penyerobotan tanah dapat dikerjakan oleh sekelompok orang atau seseorang terhadap tanah orang lain dapat dijelaskan adalah tindakan mengendalikan, menduduki, atau memperoleh kendali tanah yang dimiliki secara tidak sah oleh orang lain, bertentangan dengan haknya, atau melanggar hukum yang berlaku. Maka dari itu, perilakunya mampu dituntut secara pidana atau perdata. Hal ini tercantum dalam Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin merupakan perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana. Pasal 2 yang berbunyi: Dilarang memanfaatkan tanah tersebut tanpa izin atau surat kuasa. Pasal 6 berbunyi: Tanpa mengurangi keabsahan ketentuan Pasal 2, 4, dan 5, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) bulan dan/atau denda hingga Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Kejahatan terhadap penyerobotan tanah juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang diatur dalam beberapa pasal pada KUHP, di antaranya:

Pasal 167 KUHP ayat (4) *“Barangsiapa yang memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan, atau perkarangan tertutup dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam pidana penjara paling lama Sembilan bulan atau pidana denda paling banyak Rp. 4.500,-(empat ribu lima ratus rupiah)”*

Pasal 385 KUHP, berupa kejahatanam penggelapam terhadap hak suatu barang tidak bergerak, seperti sawah, tanah, dan rumah. Ayat (1) berbunyi *“Barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan credietverband sesuatu hak atas tanah Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain”*.

Menurut Pasal 167 KUHP dalam kasus diatas memenuhi delik penyerobotan yang memenuhi unsur berupa :

1. Unsur Subjektif Delik berupa melawan hukum Dengan kata lain, sebelum dia bertindak, dia tahu atau menyadari bahwa hal yang

dilakukannya bertentangan dengan hukum seolah dia mengakui hartanya Sendiri.

2. Unsur Objektif Delik yang terdiri atas : (a) melawan hak masuk dengan paksa ke perkarangan orang lain ; (b) melawan hak berada di rumah, ruangan tertutup, dan sebagainya, dengan tidak segera pergi dari tempat itu atas permintaan orang yang berhak.

o **Bentuk- Bentuk Pemalsuan Surat**

Berdasarkan hukum positif di Indonesia, pemalsuan menjadi salah satu dari bentuk kejahatan yang tertulis dalam KUHP. Hal tersebut di dasari dari kata pemalsuan itu sendiri yakni tidak terdapatnya kebenaran atas sesuatunya yang kelihatannya benar faktanya, padahal sesungguhnya semua bertentangan dengan kenyataannya. Dalam buku tersebut dijelaskan bahwa pemalsuan hanya berkaitan dengan bentuk tulisan-tulisan, termasuk perbuatan memalsukan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP sampai dengan Pasal 276 KUHP. Delik umum terkait dengan pasal 263 KUHP (dengan perbuatan sengaja memalsukan surat), pasal 266 KUHP (menyuruh seseorang memasukkan keterangan tidak benar terhadap suatu akta otentik) dan pasal 264 (memalsukan dokumen asli).

Pemalsuan dilakukan seseorang dalam suatu bentuk kegiatan yang ditujukan terhadap surat yang sudah tersedia, dengan cara mengubah, menghapus, atau mengganti suatu isi surat sampai berbeda dengan aslinya. Surat ini disebut surat palsu. Penulisan surat palsu adalah perbuatan menulis surat yang sebelumnya tidak ada dan isinya salah sebagian atau seluruhnya. Pemalsuan pesan akibat perbuatan tersebut disebut pemalsuan. Tindakan pemalsuan surat dibuat dengan tujuan untuk melindungi kepentingan umum terkait dengan keyakinan akan kebenaran isi 4 jenis objek surat yaitu surat yang menimbulkan hak; surat pembebasan hutang; surat yang menerbitkan perikatan dan surat pembuktian suatu masalah/keadaan tertentu. Sedangkan kegiatan yang tidak boleh dilakukan berkenaan kedua jenis surat tersebut yakni memalsukan (vervulsen) dan perbuatan membuat surat palsu (vulschelijk opmaaken)

Pemalsuan dokumen yang berkaitan dengan pemalsuan sertifikat hak atas tanah adalah pemalsuan sertifikat resmi hak milik (Pasal 274 KUHP). Pasal 274 KUHP dijelaskan sebagai berikut:

(1) Barangsiapa yang membuat pernyataan palsu atau palsu dari pejabat publik selaku penguasa yang sah mengenai hak milik atau hal-hal lain atas suatu barang, dengan tujuan untuk memudahkan penjualan atau pembongkarannya atau menimbulkan kerugian bagi pejabat kehakiman atau polisi dari tempat ia berada. dosa. biarkan dia dihukum. penjara selama-lamanya yakni dua tahun.

(2) Ia diancam dengan sanksi pidana yang sama seperti orang yang hendak menggunakan surat keterangan itu, apabila benar dan tidak palsu.

Contoh surat yang dikeluarkan oleh seorang Pejabat adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tanah merupakan bukti hak (pasal 19 ayat (2) huruf UUPA) atas tanah hak pakai, hak peralihan, hak perumahan, tanah wakaf dan hak pengelolaan yang masing-masing telah didaftarkan pada pendaftaran tanah yang

bersangkutan. Pasal 30 ayat (1) dengan jelas menyebutkan bahwa hak guna tanah diberikan untuk kepentingan pemiliknya, berdasarkan data fisik dan hukum pada pendaftaran tanah. Sertifikat tanah hanya diberikan kepada mereka yang namanya tercantum dalam daftar tanah atau kepada mereka yang mempunyai surat kuasa.

Pemalsuan sertifikat hak atas tanah dapat diusut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 dan Peraturan menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Faktanya, pemalsuan hak guna tanah lakukan sesuatu. sertifikat yang berisi tanda tangan palsu dari pemberi kuasa atau dokumen (beberapa dokumen) pada saat permohonan hak guna tanah yang mempunyai akibat hukum, dapat dikenakan proses pidana.

Perbedaan yang mendasar antara perbuatan membuat surat palsu dan memalsukan surat adalah bahwa membuat surat palsu, sebelum melakukan perbuatan belum adanya surat, kemudian membuat surat yang kontradiksinya sebagian atau seluruhnya. Surat yang demikian dapat dibilang surat palsu atau tidak asli. Berbeda halnya dengan pemalsuan surat. Sebelum melakukan tindakan tersebut, terdapat sebuah surat yang diketahui sebagai surat asli. Kemudian, dalam surat asli ini, materi muatan (termasuk tanda tangan dan nama penulis asli) dipalsukan, sehingga mengakibatkan surat asli yang benar menjadi surat yang sebagian atau seluruh isinya adalah surat asli tidak benar dan bertentangan dengan kebenaran. Surat seperti ini disebut surat yang di palsu.

Surat yang memuat suatu perjanjian pada hakekatnya adalah surat yang karena adanya perjanjian menimbulkan suatu hak. Misalnya, surat jual beli menimbulkan hak penjual untuk menerima pembayaran atas harga barang tersebut, dan hak pembeli untuk mengambil atau menerima barang yang dibelinya. Begitu pula dengan surat yang menyatakan pelepasan utang. Diperkenalkannya pembebasan hutang pada hakikatnya disebabkan dan berkaitan dengan suatu komitmen. Misalnya saja kuitansi yang menyatakan akan menyerahkan sejumlah uang sesuai syarat dan berkaitan dengan pembelian, hutang usaha, dan lain-lain.

Berkaitan dengan unsur “surat yang diperuntukkan sebagai bukti akan adanya sesuatu hal”, terdapat dua perkara yang perlu diperhatikan, yakni:

1. Berkaitan diperuntukkan sebagai bukti;
2. Perihal suatu hal.

Yang diartikan di atas adalah peristiwa tertentu baik yang diadakan (misalnya perkawinan) atau peristiwa alam (misalnya kelahiran dan kematian) yang mempunyai akibat hukum.

KESIMPULAN

Berdasarkan buku II pasal 263 sampai 274 KUHP tentang tindak pidana pemalsuan surat, masyarakat membagi perbuatan pemalsuan surat menjadi 7 bentuk. Dalam hal ini pokok bahasan Sertifikat Hak Milik Tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Standar Prosedur Pelayanan yang ditetapkan oleh Kepala dari BPN nomor 1 tahun 2010 dan Peraturan menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Pemalsuan sertifikat kepemilikan tanah seringkali menjadi permasalahan hukum bagi oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab atau oknum instansi atau organisasi.

Dari hasil penelitian diatas, penulis ingin menyarankan kepada para pemegang sertifikat tanah agar lebih memperluas wawasannya mengenai dasar hukum agraria, alangkah baiknya bila memperoleh sertifikat tanah baik dengan cara apapun secara sah wajib mengetahui dasar hukum serta hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan agar dapat terhindar dari konflik pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Sutedi. (2010). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Adrian Sutedi. (2014). *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- P.A.F Lamintang. (2001). *Delik-delik Khusus Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat Bukti, dan Peradilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sri Susyanti Nur. Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing Sebagai Aset Pemerintah Daerah, *Hasanuddin Law Review*, Universitas Hasanuddin, Vol 1
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2010). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- Diakses dari, <https://info-hukum.com/2019/04/20/teori-negara-hukum/> Pada Tanggal 15 November 2022.