

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN  
BALIK NAMA SERTIFIKAT TANPA SEPENGETAHUAN  
PEMILIKNYA DITINJAU DARI KITAB  
UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA<sup>1</sup>**

Oleh: Jeremia Rivaldo Supit<sup>2</sup>

Roosje M. Sarapun<sup>3</sup>

Christine S. Tooy<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana prosedur pembuatan sertifikat hak milik atas tanah menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan bagaimana akibat hukum pembuatan balik nama sertifikat tanpa sepengetahuan pemiliknya di tinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Prosedur pembuatan sertifikat secara umum: a. Pengurusan di Kantor BPN. b. Pengukuran ke lokasi. c. Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik. d. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB). 2. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 264 Ayat (1) mengenai pemalsuan surat diperberat, sedangkan Pasal 266 Ayat (1), pelaku penghadap atau Klien yang menyuruh Notaris melakukan untuk memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik dan bunyi dari masing-masing Ayat (2) antara Pasal 264 dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Isinya sama, yaitu tentang pembuatan akta dengan kesengajaan memakai akta seolah-olah isinya benar.

Kata Kunci: Hak Kepemilikan Atas Tanah; Tindak Pidana.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria sangat erat hubungannya dan sekaligus bentuk wujud Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang mengaskan bahwa: "Bumi dan Air kekayaan Alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran Rakyat".

Masalah pertanahan ini merupakan masalah yang prinsipil yang harus selalu dijaga/dilindungi oleh Pemerintah akan kegunaannya dan fungsi dan kepemilikan haknya. Setiap pemegang hak atas

tanah senantiasa selalu mendapatkan perlindungan hukum, kepastian hukum serta diberlakukan yang sama didepan hukum demi sebuah keadilan sehingga manfaat dan fungsi dari padatanah dapat membawa kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Permasalahan soal kepemilikan hak atas tanah merupakan kejadian yang sering terjadi di masyarakat Indonesia. Permasalahan yang sering disebut jugasengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlmasalahakan suatu objek tertentu. Sengketa ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau adanya perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>5</sup>

Rusmadi Murad memberikan pendapat soal sengketa hak atas tanah, yaitu, timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>6</sup> Sifat permasalahan sengketa Tanah ada beberapa macam menurut Rusmadi Murad, yaitu:

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.<sup>7</sup>

Permasalahan objek sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu orang atau badan hukum, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101170

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha

Pustaka, Jakarta, hlm.

<sup>6</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 22-23.

<sup>7</sup> *Ibid*

sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara perorangan dan atau badan hukum (private atau publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah negara, tanah aset negara atau pemda, , tanah adat dan ulayat, tanah eks hak nasional, tanah perkebunan, serta kepemilikan lainnya. Christoper W. More dalam Maria W. Sumardjono memberikan pendapat, akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:

1. konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosuderal, maupun kepentingan psikologid;
2. konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol kepemilikan sumber daya yang tidak seimbang;
3. konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan/prilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama/kepercayaan;
4. konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang negatif; dan
- 5 konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.<sup>8</sup>

Saat ini Indonesia sedang heboh dengan Mafia Tanah sebagai kelompok yang terstruktur dan terorganisir, terstruktur karena kelompok mafia tanah mempunyai struktur organisasi dengan melibatkan banyak aktor dan pembagian kerja yang sistematis dengan susunan.

Pertama kelompok sponsor yang berfungsi sebagai penyandang dana, upaya memengaruhi

kebijakan dan memengaruhi instansi pemerintah di semua lapisan, dan ada juga kelompok garda garis depan yang berfungsi sebagai aktor yang berjuang secara legal (warga masyarakat biasa) dan ilegal (preman dan Pengamanan Swakarsa).

Kedua kelompok profesi yang berwenang yang terdiri dari para advokat, Notaris-PPAT, pejabat pemerintah dari pusat – daerah – camat - kepala desa yang berfungsi sebagai pendukung baik legal dan ilegal. Mafia tanah disebut terorganisir karena menggunakan berbagai metode kerja yang keras-ilegal yaitu dengan tindakan perebutan tanah dan pendudukan tanah yang menjadi objek sasaran, dan melakukan konflik dengan menggunakan kekerasan yang berpotensi taruhan nyawa.

Mafia Tanah menggunakan metode dengan lebih lembut serta ilmiah dan tampak legal, dalam upaya pencarian dokumen kepemilikan tanah, pemalsuan dokumen kepemilikan tanah dengan tampilan hasilnya mendekati atau bahkan sama dengan aslinya, bahkan mencuri dokumen asli dan membuat balik nama secara legal dengan menggunakan Notaris PPAT dan Oknum BPN tanpa sepengetahuan pemilik asli, serta cara terakhir yaitu proses pendekatan dalam rangka negosiasi dengan pemilik tanah, serta melakukan pengajuan gugatan dengan logika berpikir yang sistematis dan logis. Kinerja luar biasa mafia tanah ini terlihat wajar, sah, dan legal disebabkan pelaksanaan kinerjanya ditandai oleh 2 hal yaitu melibatkan pelaksana hukum seperti oknum Notaris PPAT dan Aparat Sipil Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional beserta jajarannya kebawah serta penegak hukum seperti oknum hakim. Oknum pelaksana dan penegak hukum dimaksud dapat berkedudukan sebagai bagian dari jaringan kinerja Mafia Tanah atau mereka hanya menjadi korban dari kinerja mafia tanah.

Mafia Tanah menggunakan beberapa sumber administrasi pertanahan yang belum terintegrasi, ini merupakan peluang bagi mafia tanah untuk melaksanakan jaringan kinerja ilegalnya melalui penggunaan berbagai alat bukti dari sumber administrasi yang berbeda-beda. Belum tunggalnya atau masih pluralnya tanda bukti hak membuka peluang masuknya jaringan mafia tanah dengan memanfaatkan keberadaan berbagai bentuk tanda bukti hak yang ada.

Mafia tanah mempunyai kemampuan untuk mencari celah dari peraturan perundang-undangan bidang pertanahan, informasi terkait dengan

<sup>8</sup> Maria S. W. Sumardjono, 2011, *Reorientasi Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Kompas, yang dikutip oleh Benhard

*Limbong, Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 65.

administrasi pemberian hak atas tanah dan sertifikasi hak atas tanah yang pernah diterbitkan, serta kemampuan mendapatkan alat bukti kepemilikan tanah dan mengidentifikasi tanah-tanah yang ditinggalkan dan dibiarkan tidak termanfaatkan oleh pemegang haknya.

Belum tunggalnya tanda bukti hak disebabkan belum selesainya proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sehingga masih dibuka penggunaan tanda bukti hak atas tanah yang ada sebelum Undang-Undang Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih mengakui beberapa alat bukti yaitu di samping Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, juga beberapa dokumen sebagai alat bukti awal yaitu Girik/Petuk/Surat Rincikan, serta Surat Pernyataan Subjek yang menguasai Tanah secara fisik terus-menerus selama 20 tahun atau lebih bagi kepemilikan tanah yang tidak disertai alat bukti tertulis. Ketentuan tersebut telah memberi peluang pilihan bagi Mafia Tanah untuk memanfaatkannya. Di samping itu, belum adanya pengaturan lebih lanjut terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat sehingga masih diakui alat buktiberupa penguasaan tanah secara fisik terus menerus dengan iktikad baik berdasarkan hukum adat.

Pola Jaringan kinerja Mafia Tanah menggunakan semua celah baik yang terdapat dalam ketentuan hukum dan administrasi pertanahan maupun sikap abai dari pemegang hak atas tanah terbuka dijadikan peluang untuk melaksanakan kinerja ilegalnya untuk memperoleh keuntungan dan merugikan pihak lain. Oleh karena itu, upaya memberantas mafia tanah harus menutup atau memperbaiki celah yang menjadi faktor peluang masuknya jaringan mafia tanah. Selama celah tersebut masih terbuka, maka selama itu pula jaringan Mafia Tanah akan memanfaatkan," terangnya.

Belum sistematisnya administrasi pertanahan terhadap tanah yang haknya berakhir atau hapus telah memberikan peluang bagi masuknya Mafia Tanah untuk memanfaatkan. Kebijakan pemberian Hak Atas Tanah yang liberal membukapeluang bagi mafia tanah. Demikian pula adanya tingkat persaingan yang tinggi antar Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dimanfaatkan oleh mafia tanah untuk memperoleh dokumen peralihan hak atas tanah.

Pembuatan Balik Nama Sertipikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya terjadi pada Publik

Figur tanah air, seperti dikutip dari berita detik news.com, Subdit Harda Polda Metro Jaya membongkar kasus mafia tanah yang menimpa artis Nirina Zubir. Modus pelaku pun terungkap. Kasubdit Harda mengatakan, ada enam sertifikat tanah milik keluarga Nirina Zubir yang telah diubah pelaku secara diam-diam.<sup>9</sup> Para pelaku yang berjumlah lima orang di ketuai oleh Riri dan termasuk 2 orang Notaris/ pejabat pembuat akta tanah yang membantu membuat balik nama sertipikat milik ibunda. Pelaku Riri yang merupakan mantan pengasuh ibu dari Nirina Zubir. Nirina sebagai salah satu yang tercatat di dalam sertifikat hak milik dari enam (sertifikat), karena sebagian lagi milik dari abangnya yang bernama Fadlan dan ada lagi saudaranya, selebihnya itu nama ibunya. Jadi total ada enam (sertifikat) dengan total kerugian di perkiraan sebesar 17 Milyar Rupiah.

Lebih lanjut dua dari enam sertifikat tanah milik keluarga Nirina kini telah berpindah tangan akibat dijual oleh pelaku Riri.<sup>10</sup> Status dua sertifikat itu sudah beralih dijual kembali ke pihak lain, sementara empat lagi itu diagunkan ke bank. Lima orang kini telah ditetapkan sebagai tersangka, serta tiga orang di antaranya telah ditahan, termasuk tersangka Riri Khasmita. Kelima tersangka itu dijerat dengan pasal berlapis. Para pelaku dijerat dengan Pasal 378, 372, dan 263 KUHP tentang penipuan, penggelapan, dan pemalsuan dokumen.

Belajar dari kasus mafia tanah zubir diatas, Pemberantasan mafia tanah perlu mengembangkan pedoman teknis administratif berupa pemberian peringatan kepada pemegang hak atau penerima Surat Keterangan untuk melaksanakan kewajibannya, dan pernyataan secara terbuka adanya penguasaan tanah secara langsung oleh negara dan sekaligus rencana penggunaannya. Sedangkan upaya mencegah konflik-sengketa yang berasal faktor kebijakan pemberian hak atas tanah adalah dengan menata kembali kebijakan pemberian hak atas tanah. Upaya mencegah juga bisa dilakukan dengan membina Notaris PPAT baik sikap profesionalismenya maupun sikap moral pelaksanaan tugasnya, serta pengawasan oleh Kantor Pertanahan.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Prosedur Pembuatan Sertifikat hak milik atas tanah menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria?

<sup>9</sup> <https://news.detik.com/berita/d-5815454/art-balik-nama-6-sertifikat-tanah-keluarga-nirina-zubir-pakai-figur-palsu> di akses

minggu 28 November 2021

<sup>10</sup> *Ibid*

2. Bagaimana Akibat Hukum Pembuatan Balik Nama Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Di Tinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ?

### C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian dengan pendekatan yuridis normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Prosedur Pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Dasar 1945 sendiri mengatur tentang keagrariaan atau pertanahan terdapat dalam Bab XIV tentang kesejahteraan Sosial, Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut : “Bumi dan Air dan Kekayaan alam yang terkandung dialamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hukum Agraria tidak hanya mengatur tanah saja, tetapi ruang lingkungannya meliputi seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Ditegaskan pula bahwa pengertian “bumi,” “Air” dan “Ruang angkasa” adalah sebagai berikut :

1. “Bumi”, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air;
2. “Air”, termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia;
3. “Ruang angkasa” ialah ruang diatas bumi dan air.
4. Sedangkan yang dimaksud dengan “tanah” adalah hanya “permukaan bumi” jadi merupakan bagian daripada bumi.

Pembahasan mengenai tanah, tanah sendiri dapat menyerap air dan menjadi sumber mata air tanah yang dimanfaatkan makhluk hidup, tanah juga merupakan unsur alam yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah merupakan tempat berbagai sumber kehidupan dimana seseorang atau kelompok masyarakat menggantungkan kehidupannya. Tanah dapat dijadikan tempat membangun rumah, gedung, membuka perkebunan, perikanan, pertanian, dan aktivitas lainnya.

Bagi petani, tanah dapat dijadikan lahan pertanian sebagai tempat menggantungkan hidupnya dari hasil panen. Hasil pertanian dapat digunakan untuk memenuhi kehidupan sendiri ataupun dijual sebagai salah satu komoditi pertanian. Dalam penguasaannya, tanah dapat

diberikan beberapa jenis hak sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang terdiri dari: hak milik, hak guna-usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut-hasil hutan.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) 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.

Pasal 20 UUPA dinyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Berdasarkan definisi ini bukan berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan dimaksudkan untuk membedakan hakmilik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Sebagai bentuk pengakuan yang sah terhadap hak milik tersebut diterbitkanlah sebuah sertifikat hak milik (SHM).<sup>3</sup> Sejalan dengan pernyataan tersebut, Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menegaskan bahwa barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran tanah itu bukan saja menjadi kewajiban pemerintah, tetapi juga menjadi kewajiban para pemegang hak yang bersangkutan. Karena pendaftaran tanah ini merupakan pekerjaan besar yang membutuhkan banyak tenaga ahli, peralatan dan biaya besar, sehingga apabila pendaftaran tanah tersebut tidak diwajibkan juga kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, maka apa yang diharapkan dari pendaftaran tanah tersebut tidak akan banyak artinya. Usaha mengenai ke arah adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah mengharuskan adanya pendaftaran tanah yang bersifat rechtskadaster artinya yang bertujuan memberi jaminan kepastian hukum dengan memberikan kepastian hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.

Setiap tanah memiliki riwayat yang unik sehingga harus dipastikan status dan legalitasnya

agar tidak menimbulkan sengketa pada saat akan dimanfaatkan. Oleh karena itu, tidak hanya tanah milik warga saja yang wajib disertifikasi, tetapi aset pemerintah daerah juga harus disertifikatkan. Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sejak tahun 2017 Pemerintah memiliki Program mencanangkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu program pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai bagian dari program Nawa Cita Presiden RI (Joko Widodo) pada periode pemerintahan beliau, dengan target lima juta sertipikat tahun 2017 untuk seluruh Indonesia.

Sebelum ada program ini masyarakat berpendapat biaya yang dikeluarkan cukup besar dan birokrasinya juga panjang dalam melakukan proses pendaftaran tanah, pemerintah daerah dan masyarakat yang akan mendaftarkan tanah wajib membayar sejumlah biaya administrasi untuk kegiatan tersebut. Hal ini menjadi salah satu penyebab banyaknya tanah pemerintah daerah dan masyarakat yang belum didaftarkan (bersertifikat).

Seseorang mempunyai rasa aman dalam pemilikan/penguasaan tanah jika pemilik dapat menggunakan dan atau memanfaatkan tanah tanpa mendapat gangguan dari pihak lain. Keamanan penguasaan tanah merupakan suatu pertanyaan tentang fakta. Sebagai sebuah fakta, dapat berarti tanpa memandang ada atau tidak adanya bukti dokumen untuk menyatakan kebenarannya.

Keamanan penguasaan tanah, tidak hanya terletak pada bukti kepemilikan tanah pada sebuah kertas atau catatan (dalam hal ini sertipikat).

Indonesia sebagai negara yang mengakui hak-hak kekayaan perorangan dan tata hukumnya ditegakkan, pengadilan akan membela pendudukan

terhadap gugatan seseorang, kecuali kepada orang yang dapat membuktikan hak kepemilikan lebih kuat. Sesungguhnya, asal orang lain tidak dapat memperlihatkan bukti yang memperkokoh suatu hak, Pengadilan tidak akan memerlukan suatu bukti dari yang menduduki tanah, karena pepatah menyatakan bahwa: "pemilikan hukum, nilainya 9".

Presiden telah menerbitkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia (Inpres 2/2018). Di dalamnya, Presiden memberikan instruksi kepada Menteri ATR/BPN; Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan; Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat; Menteri Dalam Negeri; Menteri Badan Usaha Milik Negara; Menteri Keuangan; Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi; Kepala Kepolisian Republik Indonesia; Jaksa Agung Republik Indonesia; Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah; Kepala Lembaga Penerbangan dan Antariksa Nasional; Kepala Badan Informasi Geospasial; Para Gubernur; dan Para Bupati/Walikota untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing dalam rangka pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Indonesia sebagai Gerakan Nasional dengan tujuan utama agar terwujudnya pendaftaran tanah secara lengkap di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka mendukung Proyek Strategis Nasional. Tujuan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini adalah untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Pasal 3 huruf a PP 24/1997 merupakan tujuan utama pendaftaran yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA, sedang yang tercantum pada huruf b dan c hanyalah merupakan tujuan (tambahan) lainnya.

Jika dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah, kedua tujuan (kepentingan privat dan publik) dapat dicapai secara bersamaan, tentu itu sangat baik.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dari sisi pemerintah, adalah kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan hak-hak atas tanah

menurut ketentuan yang berlaku, sedangkan dari sisi pemegang hak, ada kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya secara terus menerus setiap kali terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan menurut ketentuan yang berlaku.

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah merupakan kewajiban pemerintah dan karena itu pemerintah harus berinisiatif sedemikian rupa sehingga jaminan kepastian hukum dalam bidang agraria, khususnya mengenai tertib hukum pemilikan atas tanah dapat tercapai. Sementara itu pemegang hak atas tanah diwajibkan pula untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya dengan sesuatu hak itu guna mendapatkan sertifikat haknya sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan perkataan lain pemerintah diwajibkan mengadakan Pendaftaran tanah, sedangkan kepada pemegang haknya diwajibkan mendaftarkan haknya, atas tanah tersebut.

Prosedur dan masalah pendaftaran dalam rangka pensertifikatkan hak atas tanah (khususnya hak milik) tidak dapat dilepaskan dari pembicaraan mengenai terjadinya hak milik atas tanah. Pasal 20 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Milik adalah "Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6". Hal ini mendefinisikan Hak Milik adalah "hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu."<sup>11</sup>

Ada dua cara mengenai asal-usul terjadinya hak milik atas tanah, yaitu: secara origanair dan secara derivatif. Secara cara derivatif bahwa hak atas tanah itu diperoleh melalui peralihan hak, baik karena hukum (beralih) maupun karena pembuatan hukum (dialihkan). Beralihnya karena hukum, terjadi karena warisan sedangkan dialihkan karena perbuatan hukum, terjadi karena jual beli, tukar menukar atau hibah. Jadi beralih menunjuk pada meninggalnya pemilik hak atas tanah (yang tidak dikehendaki oleh pewaris dan alih warisnya), sedangkan dialihkan menunjuk pada peralihan hak yang dikehendaki oleh pemiliknya untuk dialihkan

kepada pihak lain peralihan secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar- menukar dan lain sebagainya.<sup>12</sup>

Hak atas tanah secara originair dimaksudkan bahwa hak atas tanah tersebut diperoleh secara asli (originair) membuka tanah (okupasi) artinya atas tanah tersebut belum pernah dikuasai atau dimiliki oleh siapapun. Dengan katalain orang yang menguasai tanah tersebut adalah orang pertama (dalam hal benda bergerak misalnya: mobil, orang yang pertama kali menguasai/memiliki mobil itu dikenal dengan istilah tangan pertama originair: orang yang menerima peralihan hak tersebut: tangan kedua, ketiga, dan seterusnya sama dengan derivatif),

Proses lahirnya hak milik dan hak-hak yang lain terdapat aturannya dalam dua Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN), yaitu:

- a. PMDN Nomor 5 Tahun 1973 berjudul: Ketentuan-ketentuan mengenai , Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- b. PMDN Nomor 1 Tahun 1977 berjudul: Tata Cara Permohonan danPenyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Merubah (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah.

Transformasi digital pada layanan pengurusan sertifikat hak atas tanah merupakan suatu respon terhadap perkembangan teknologi informasi belakangan ini. Perubahan kearah yang lebih baik dengan memberikan layanan yang praktis, mudah, serta cepat menjadi sasaran utama dari transformasi digital yang saat ini dikembangkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Prosedur Pengurusan sertifikat hak atas tanah, menurut Pasal 84 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik (pengukuran dan pemetaan), pembuktian hak dan pemberlakuan, penerbitan sertipikat, penyajian data lisik dan data yuridis, serta penyirnpnan daftar umum dan dokumen berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik yang dibuat melalui sistem elektronik Kementerian.

<sup>11</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan HukumTanah*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 292

<sup>12</sup> Wantijk Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, hlm. 7.

Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah lainnya berupa data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik yang dibuat melalui sistem elektronik Kementerian. Berikut dokumen sebagai syarat mengurus sertifikat tanah:

1. Sertifikat Asli tanah, Hak Guna Bangunan (SHGB),
2. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
3. Identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan
4. Kartu Keluarga (KK)
5. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan (SPPT PBB).
6. Surat pernyataan kepemilikan lahan, surat jual beli, surat hibah.

Prosedur pembuatan sertifikat secara umum:

1. Mengunjungi Kantor BPN Pertama, cara mengurus sertifikat tanah adalah Anda perlu menyesuaikan lokasi BPN sesuai dengan wilayah tanah berada. Di BPN, mintalah formulir pendaftaran. Anda akan mendapatkan map dengan warna biru dan kuning. Selain itu, buatlah janji dengan petugas untuk mengukur tanah.
2. Pengukuran ke lokasi Pengukuran ini dilakukan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan. Pengukuran dilakukan oleh petugas dengan ditunjukkan batas-batas oleh pemohon atau kuasanya.
3. Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Setelah pengukuran tanah, Anda akan mendapatkan data Surat Ukur Tanah. Serahkanlah untuk melengkapi dokumen yang telah ada. Setelah itu, Anda hanya perlu bersabar menunggu dikeluarkannya surat keputusan.
4. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) Anda akan dibebankan BEA Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) sembari menunggu sertifikat tanah Anda terbit. Lama waktu penerbitan ini kurang lebih setengah hingga satu tahun lamanya.

Biaya mengurus sertifikat tanah sangat relatif terutama tergantung pada lokasi dan luasnya tanah. Semakin luas lokasi dan semakin strategis lokasinya, biaya akan semakin tinggi. Semua biaya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Hal itu menjadi patokan biaya

pembuatan sertifikat tanah. Tarif pelayanan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah dihitung berdasarkan rumus:

1. Luas tanah sampai dengan 10 hektar:  $Tu = (L/500 \times HSBKu) + Rp 100.000,00$
2. Luas tanah lebih dari 10 hektar sampai dengan 1.000 hektar:  $Tu = (L/4.000 \times HSBKu) + Rp 14.000.000,00$
3. Luas tanah lebih dari 1.000 hektar  $Tu = (L/10.000 \times HSBKu) + Rp 134.000.000,00$

Keterangan: Tu: tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Dalam Rangka Penetapan Batas. L: luas tanah. HSBKu: Harga Satuan Biaya Khusus kegiatan pengukuran yang berlaku untuk tahun berkenaan, untuk komponen belanja bahan dan honor yang terkait dengan keluaran (output) kegiatan.

Prosedur pembuatan sertifikat secara umum telah diuraikan di atas, berikut adalah proses balik nama sertifikat, yaitu:

1. Berkas setelah disampaikan ke Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan selanjutnya akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tanda bukti penerimaan tersebut diserahkan kepada Pembeli.
2. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam, kemudian diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Nama pemegang hak yang baru (Pembeli) ditulis pada halaman serta kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
4. Kurun waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari), Pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas namanya di Kantor Pertanahan.

## **B. Akibat Hukum Pembuatan Balik Nama Sertipikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Di Tinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana**

Konflik pertanahan sering terjadi didalam masyarakat Indonesia, konflik ini dapat terjadi karena adanya beberapa faktor seperti tumpang tindih peraturan, regulasi kurang memadai, tumpang tindih peradilan, penyelesaian dan birokrasi yang berbelit-belit, kemiskinan, nilai

ekonomis tinggi, kesadaran masyarakat meningkat, tanah tetap sedangkan penduduk bertambah, jumlah lahan yang minim sedangkan pertumbuhan penduduk semakin tinggi sehingga hal-hal seperti mafia tanah sebenarnya juga akan sulit dibendung. Namun, hal tersebut menjadi semakin mengkhawatirkan karena sengketa tanah semakin lama semakin bermacam-macam ragamnya dan juga kian kompleks sehingga dapat mempengaruhi adanya perkembangan dari keinginan akan tanah.

Kondisi seperti itu memicu munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan dimana tanah menjadi objek perebutan, perampasan dan lain sebagainya. Oleh sebab itu maka pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memberi kekuatan atau bukti yang kuat (dalam bentuk sertifikat) bagi pemegang hak atas tanah tersebut bahwa ia-lah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar. Selain di kalangan masyarakat, baik antar keluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antarpemangku kepentingan (pengusaha, BUMN dan pemerintah). Hal itu membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki.

Hal itu membuat banyaknya pemberitaan mengenai mafia tanah semakin sering muncul dalam pemberitaan media social dank anal berita nasional, karena adanya berbagai macam permasalahan baru dan modus pelik yang muncul seiring dengan berkembangnya penduduk. Tidak sedikit masyarakat yang mengalamikerugian atau penipuan dalam kasus sengketa tanah, dikarenakan adanya tangan- tangan nakal dari mafia tanah yang terus merajalela. Kepastian hukum juga menjadi salah satu teori yang dapat diterapkan pada persoalan pertanahan yang sangat pelik ini, terutama terkait tujuan utama kepastian hukum yang diharapkan dapat memberikan rasa aman kepada masyarakat dengan terlindunginya hak-hak yang dimiliki oleh masyarakat.

Pemberantasan mafia tanah menjadi pekerjaan rumah yang harus segera dituntaskan oleh segala pihak berwenang yang terkait, yakni dari pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Pihak Kepolisian RI, serta semua elemen pendukung yang akan selalu terlibat dalam segala kepentingan persoalan pertanahan. Meskipun bukan suatu persoalan pertanahan bukanlah suatu persoalan yang mudah penanganannya, akan tetapi membutuhkan tindakan pencegahan dan pemberantasan segera dari pihak –pihak yang terkait tersebut.

Kasus terbaru datang dari keluarga aktris Indonesia, Nirina Zubir mengadukan perkara dugaan mafia tanah pemalsuan surat dan/atau pemalsuan akta autentik, penggelapan, dan pencucian uang ke Polda Metro Jaya. Penyidik berhasil mengamankan tiga pelaku, (terdiri dari) dua orang suami-istri yang merupakan mantan asisten rumah tangga almarhum. Satu tersangka (lain) adalah notaris. Awalnya almarhum ibunda Nirina memercayai Riri, si asisten rumah tangga untuk mengurus pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB), surat kuasapun di berikan.

Karena terlalu percaya almarhum memberikan sertifikatnya, sehingga timbul niat pelaku memalsukan surat autentik untuk menguasai sertifikatnya. Kemudian tersangka Riri mengubah nama salah satu sertifikat tanah menjadi nama suaminya. Sementara lima sertifikat lainnya ia ubah dengan namanya sendiri. Jadi ada keenam surat itu diam-diam ditukar namanya jadi nama mereka. Terus ada sebagian diagunkan ke bank dan sebagian lagi dia jual dan dugaan kami adalah akhirnya uang-uang itu dipakai modalnya dia untuk memiliki sekarang bisnis ayam frozen yang cabangnya sudah melebihi dari 5 cabang. Jadi seperti itulah," ungkap Nirina.

Akibat tindakan tersebut, keluarga Nirina mengalami kerugian hingga milyaran. Kurang lebih Rp17 miliar yang di Jakarta dan Gunung Putri," kata Nirina di Polda Metro Jaya, Jakarta. Nirina juga mengatakan bahwa Riri melakukan kejahatan tersebut dengan bantuan notaris. Menurutnya, Riri dan komplotannya telah berhasil mengelabui sang ibunda. Melihat kasus yang menimpa Nirina Zubir yang sertifikat tanahnya direkayasa atau dilakukan penggelapan oleh asisten rumah tangganya merupakan suatu tindakan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum.

Polisi pun menjerat para tersangka kasus mafia tanah milik keluarga Nirina Zubir dengan Pasal 263 dan atau Pasal 264 dan atau Pasal 266 dan atau Pasal 372 KUHP dan atau Pasal 3, 4, 5 Undang-Undang Nomor 8 tahun 2010. Mengacu pada Pasal 28 H Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hasil amandemen dijelaskan, setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Perlindungan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah seperti kasus Nirina Zubir diatas perlu diperhatikan karena tidak terlepas adanya kejahatan pemalsuan dokumen hal demikian merupakan tindakan pidana. Penggunaan Pasal



tindak pidana pemalsuan surat yang merupakan pemberatan terhadap tindak pidana pemalsuan surat sederhana (Pasal 263 KUHP), yaitu tindak pidana pemalsuan surat dalam Pasal 264 ayat (1) ke 1 KUHP, yaitu pemalsuan surat dalam akta otentik, seperti antara lain Akta Notaris, Akta PPAT, Akta Kelahiran, dan sebagainya. Tindak pidana ini merupakan bagian dari apa yang oleh S.R.Sianturi dinamakan pemalsuan surat yang dikualifikasi, yang salah satu di antaranya yaitu pemalsuan dalam akta otentik.<sup>13</sup>

Tindak pidana pemalsuan surat dirumuskan dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ("KUHP") yang menyatakan sebagai berikut ini:

- 1) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selamalamanya enam tahun.
- 2) Dengan hukuman serupa itu juga dihukum, barangsiapa dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakan dapat mendatangkan sesuatu kerugian.

R. Soesilo menjelaskan bentuk-bentuk pemalsuan surat dalam Pasal 263 KUHP sebagai berikut:

1. Membuat surat palsu: membuat isinya bukan semestinya (tidak benar), atau membuat surat sedemikian rupa sehingga menunjukkan asal surat itu 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 mengurangkan, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu;
3. Memalsu tanda tangan juga termasuk pengertian memalsu surat pasal ini; Demikian

pula penempelan foto orang lain dari pemegang yang berhak (misalnya foto dalam ijazah sekolah) harus dipandang sebagai pemalsuan surat.<sup>14</sup>

Jika seseorang memalsukan surat pernyataan kepemilikan tanah dan tanda tangan maka perbuatan tersebut patut diduga merupakan suatu tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 263 KUHP.

Selanjutnya, di dalam Pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa:

- 1) 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;
- 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.

R Soesilo<sup>15</sup> mengatakan bahwa yang diartikan dengan surat dalam bab ini adalah segala surat, baik yang ditulis dengan tangan, dicetak, maupun ditulis memakai mesin tik, dan lain-lainnya.

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

<sup>13</sup> S.R. Sianturi, *Tindak Pidana di KUHP Berikut Uraianannya*, Alumni AHM-PTHM, Jakarta, 1983, hlm. 41

<sup>14</sup> R. Soesilo. 1991. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komenta-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politeia, Bogor, hal. 195-196.

<sup>15</sup> *Ibid*

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 menurut Soesilo dilakukandengan 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 mengurangkan, 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).

Unsur-unsur pidana dari tindak pidana pemalsuan surat selain yang disebut di atas adalah:

1. Pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan;
2. Penggunaannya harus dapat mendatangkan kerugian. Kata "dapat" maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup;
3. Yang dihukum menurut pasal ini tidak saja yang memalsukan, tetapi juga sengaja menggunakan surat palsu. Sengaja maksudnya bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum. Sudah dianggap "mempergunakan" misalnya menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu di tempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan.
4. Dalam hal menggunakan surat palsu harus pula dibuktikan bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus dapat mendatangkan kerugian.<sup>16</sup>

Pada dasarnya pihak Kepolisian dapat melakukan penyidikan terhadap dugaan tindak pidana pemalsuan surat hanya apabila terdapat bukti permulaan yang cukup. Selanjutnya untuk dapat mengetahui keaslian tanda tangan dalam

surat pernyataan kepemilikan tanah perlu dilakukan pengujian di bagian laboratorium forensik kriminalistik di Kepolisian daerah tempat setempat Adapun dokumen palsu yang diuji tersebut dapat berupa dokumen asli maupun fotokopi.

Namun tentunya harus ada dukungan dari alat bukti lainnya untuk memperkuat bahwa telah terjadi pemalsuan yang dilakukan oleh oknum terlapor tersebut guna mencari keuntungan. Alat bukti lainnya dapat berupa keterangan saksi maupun surat berupa dokumen-dokumen yang menunjukkan bahwa tanah yang dimaksud benar adalah milik orang tua dari nirina zubir, bukan milik terlapor.

Pasal 264 KUHP secara keseluruhan, menurut terjemahan Tim Penerjemah BPHN, berbunyi sebagai berikut,

1. Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, bila dilakukan terhadap:
  - 1) akta-akta otentik;
  - 2) surat utang atau sertifikat utang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
  - 3) surat sero atau utang atau sertifikat sero atau utang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
  - 4) talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam nomor 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
  - 5) surat kredit atau surat dagang yang disediakan untuk diedarkan.
2. Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat (1), yang isinya tidak asli atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsukan, bila pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 264 ayat (1) ke 1 KUHP mengancam pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun terhadap pemalsuan surat yang dilakukan di dalam akta otentik. Pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya."<sup>17</sup> Akta otentik biasanya yaitu Akta Notaris, Akta Pejabat Pembuat

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 196

<sup>17</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Subekti, R. dan R.

Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet. 27, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995, hlm. 475.

Akta Tanah (PPAT), Akta Kelahiran dan akta-akta lainnya yang diterbitkan instansi Catatan Sipil dan Kependudukan, putusan pengadilan, dan sebagainya.

Sertifikat hak milik yang telah diterbitkan oleh pelaku mafia tanah merupakan produk pertanahan yang cacat prosedur dan dapat dibatalkan sesuai dengan Permen ATR/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan setelah ditemukan adanya rekayasa dalam penerbitan SHM tersebut dan diduga palsu. Saat ini 4 No sertifikat dari 6 sertifikat telah di blokir oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), serta masih menunggu putusan hukum tetap untuk membatalkan sertifikat lain dan mengembalikannya kepada keluarga Nirina Zubir.

Para pelaku bisa di jerat dengan Pasal 378 KUHP, pasal ini menjabarkan penipuan sebagai tindakan yang dilakukan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan jalan melawan hukum karena walnya pelaku yakni asisten rumah tangga (ART) keluarga Nirina bernama Riri Khasmita dipercaya oleh ibunda Nirina almarhumah Cut Indria Martini untuk mengurus pembayaran PBB diberi kuasa oleh almarhumah.

Berangkat dari kepercayaan korban, pelaku mengubah kepemilikan beberapa sertifikat atas namanya dan suami Endrianto, yang juga ditetapkan sebagai tersangka. Selanjutnya, pelaku juga menggadaikan sertifikat tersebut ke bank. Kemudian, beberapa sertifikat lainnya dijual oleh pelaku, Pasal 378 sendiri berbunyi:

"Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengantipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang ataupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun".

Pasal 378 KUPH sendiri memuat beberapa unsur, yaitu:

1. Barang siapa.
2. Dengan maksud.
3. Untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum.
4. Dengan penggunaan nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat, rangkaiankebohongan.
5. Menggerakkan atau membujuk orang lain untuk menyerahkan barang, memberi utang, atau menghapus piutang.

Belajar dari kasus Nirina, masyarakat agar tidak memercayakan pengurusan sertifikat tanah dengan orang lain atau pihak ketiga. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)berupaya untuk memerangi mafia tanah, salah satunya dengan mengeluarkan sertifikat tanah berbentuk digital alias elektronik. Dengan demikian, masyarakat hanya menggunakan notasi sehingga tidak ada lagi sertifikat dalam bentuk salinan cetak. Selain mencegah munculnya mafia tanah, sertifikat digital ini akan memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa.

Sertifikat elektronik merujuk pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang terbit pada awal tahun 2021. Di dalam beleid itu disebutkan penerbitan sertifikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog menjadi bentuk digital. "Untuk penerbitan sertifikat elektronik nantinya dapat dilaksanakan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yangbelum terdaftar, dikutip dari laman resmi Kementerian ATR/BPN

Kasus mafia tanah yang terjadi yaitu pada kasus Nirina Zubir menunjukkan pentingnya transformasi digital di Kementerian ATR/BPN. Sertipikat tanah diubah menjadi elektronik, maka sertipikat menjadi sulit untuk dipalsukan. Karena tanda tangan elektronik akan susah disamarkan. "Maka itu dengan kasus Nirina Zubir ini, masyarakat wajib tahu betul bahwa pentingnya untuk segera bermigrasi ke sertipikat elektronik. Masyarakat wajib di berikan edukasi untuk bisa memahami bahwa sertipikat elektronik itu bisa mengamankan hak milik mereka. Tidak bisa dipalsukan, tidak mudah rusak, dan tidak akan pernah hilang, berkali-kali lebih baik daripada sertipikat analog.

Akibat hukum terhadap pemalsuan akta otentik yang dilakukan oleh seorang notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, didasarkan yaitu pada aturan yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), dimana notaris apabila terlibat dalam suatu tindak pidana dan setiap akta dibuat olehnya tidak bersumber, maka diberikan hukuman melalui 3 (tiga) ketentuan berikut, antara lain:

1. Berdasarkan ketentuan yang pertama menurut Peraturan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dapat diterapkan sanksi, yaitu berupa pemecatan jabatan atau notaris diberhentikan dari jabatannya oleh

Pemerintah maupun Menteri dikarenakan telah lalai dan melanggar Kode Etik Profesi Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta. Penerapan sanksi secara administratif atau kode etik notaris yang dijatuhkan dapat berupa teguran secara lisan, baik tertulis sampai dengan pemberhentian tidak hormat dari Majelis Pengawas.

2. Setelah melewati ketentuan pertama selanjutnya dapat ditingkatkan berdasarkan ketentuan yang kedua, yaitu menurut Sanksi Keperdataan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang wajib membayar ganti kerugian kepada para pihak yang dirugikan.
3. Tahap akhir dapat ditindaklanjuti berdasarkan ketentuan yang ketiga, yaitu menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 264 Ayat (1) mengenai pemalsuan surat diperberat, sedangkan Pasal 266 Ayat (1), pelaku penghadap atau Klien yang menyuruh Notaris melakukan untuk memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik dan bunyi dari masing-masing Ayat (2) antara Pasal 264 dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Isinya sama, yaitu tentang pembuatan akta dengan kesengajaan memakai akta seolah-olah isinya benar.

BPN merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap penerbitan sertifikat ganda akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya dengan mencabut/membatalkan salah satu sertifikat yang dinyatakan batal oleh PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 menjelaskan bahwa kasus pertanahan yang dalam penanganan BPN RI dinyatakan selesai dengan Kriteria Penyelesaian sebagai berikut :

1. Kriteria Satu (K1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa;
2. Kriteria Dua (K2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertifikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
3. Kriteria Tiga (K3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak; d. Kriteria Empat (K4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya

menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai.

4. Kriteria Lima (K5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Prosedur pembuatan sertifikat secara umum:
  - a. Pengurusan di Kantor BPN.
  - b. Pengukuran ke lokasi.
  - c. Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik.
  - d. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB)Prosedur balik nama:
  - a. Tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dari Kantor kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya diserahkan kepada Pembeli.
  - b. Pencoretan nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat, kemudian diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
  - c. Nama pemegang hak yang baru (Pembeli) ditulis pada halaman serta kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
  - d. Kurun waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari), Pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas namanya di Kantor Pertanahan.
2. Akibat hukum terhadap pemalsuan akta otentik yang dilakukan oleh seorang notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, didasarkan yaitu pada aturan yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Menurut Peraturan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dapat diterapkan sanksi, yaitu berupa pemecatan jabatan atau notaris diberhentikan dari jabatannya oleh Pemerintah maupun Menteri dikarenakan telah lalai dan melanggar Kode Etik. Sanksi Keperdataan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang wajib membayar ganti kerugian kepada para pihak yang dirugikan. menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 264 Ayat (1) mengenai pemalsuan surat

diperberat, sedangkan Pasal 266 Ayat (1), pelaku penghadap atau Klien yang menyuruh Notaris melakukan untuk memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik dan bunyi dari masing-masing Ayat (2) antara Pasal 264 dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Isinya sama, yaitu tentang pembuatan akta dengan kesengajaan memakai akta seolah-olah isinya benar. BPN merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap penerbitan sertifikat ganda akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya dengan mencabut/membatalkan salah satu sertifikat yang dinyatakan batal oleh PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

## B. Saran

1. Pelaksanaan perlindungan hukum terhadap warga masyarakat pemilik tanah masih jauh dari harapan, hal ini terlihat dari banyaknya kasus mafia tanah yang dalam setiap kesempatan banyak melibatkan para pelaku adalah oknum dari Notaris bahkan pegawai Badan Pertanahan Nasional, ini menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah untuk bisa menindak tegas dengan sanksi penjara bagi para pelaku yang terlibat, termasuk mencabut izin Notaris dan memecat pelaku Oknum dari badan pertanahan nasional yang terlibat.
2. Kebutuhan akan adanya digitalisasi sistem elektronik saat ini sangat penting, apabila tanah terdaftar secara online di sistem, akan lebih mudah ditemukan data tanahnya dibandingkan dengan data manual, terlebih dengan keamanan data yang berlapis. "Ini bisa mengurangi kecenderungan sertifikat tanah ganda, bahkan menghindari mafia tanah. Saran untuk Pemerintah agar segera mempercepat proses transformasi digitalisasi sistem elektronik ini untuk badan pertanahan nasional sehingga kasus mafia tanah akan hilang di masa yang akan datang.

### DAFTAR PUSTAKA

- Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1999.
- Maria S. W. Sumardjono, *Reorientasi Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Kompas, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet.27, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995.

- R. Soesilo. 1991. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentari-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politeia, Bogor.
- Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982.

### Sumber Lainnya

<https://news.detik.com/berita/d-5815454/art-balik-nama-6-sertifikat-tanah-keluarga-nirina-zubir-pakai-figur-palsu-di-akses>