

PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA TERHADAP PEMALSUAN SERTIFIKAT TANAH: ANALISIS HUKUM AGRARIA DAN PENERAPANNYA DI INDONESIA**Reza Fatika Yuniar**

Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung

Jl. Zainal Abidin Pagar Alam No. 26, Labuhan Ratu, Kedaton, 35142,

Bandar Lampung, Indonesia

E-mail: rezafatikaynr@gmail.com

Abstrak: Sertifikat tanah merupakan alat bukti terkuat dan sah secara hukum dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Namun, maraknya pemalsuan sertifikat tanah telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi masyarakat, merusak kredibilitas sistem administrasi pertanahan, serta mengancam kepastian hukum agraria. Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan sertifikat tanah dalam hukum agraria, pengaturan hukum pidana terkait pemalsuan sertifikat tanah, serta bentuk pertanggungjawaban pidana pelakunya berdasarkan praktik penegakan hukum di Indonesia. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus, dengan sumber data berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemalsuan sertifikat tanah termasuk tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP, dengan ancaman pidana penjara hingga enam tahun, dan pertanggungjawaban dapat dikenakan kepada pelaku utama, penyuluh, maupun pembantu (Pasal 55-56 KUHP). Kendala penegakan hukum meliputi lemahnya pengawasan administrasi, sulitnya pembuktian forensik, dan adanya kolusi dengan oknum aparat. Upaya pencegahan memerlukan integrasi sistem digital pertanahan yang aman, peningkatan integritas aparat, sosialisasi hukum kepada masyarakat, dan penegakan hukum yang tegas. Penelitian ini menegaskan pentingnya sinergi antar instansi dan penerapan teknologi modern untuk memperkuat perlindungan hukum atas sertifikat tanah di Indonesia.

Kata kunci: sertifikat tanah, pemalsuan, pertanggungjawaban pidana, hukum agraria, KUHP.

Abstract: Land certificates are the strongest and most legally valid evidence of land ownership rights in Indonesia. However, the widespread practice of land certificate forgery has caused both material and immaterial losses to the public, undermined the credibility of land administration, and threatened legal certainty in the agrarian sector. This study aims to examine the position of land certificates in agrarian law, the criminal law provisions related to land certificate forgery, and the forms of criminal liability imposed on offenders based on law enforcement practices in Indonesia. The research method employed is normative juridical with a statutory and case study approach, utilizing data from legislation, court decisions, and relevant literature. The findings show that land certificate forgery constitutes the crime of document forgery as regulated in Article 263 of the Indonesian Criminal Code (KUHP), carrying a maximum imprisonment of six years, with liability

Article history

Received: Agustus 2025

Reviewed: Agustus 2025

Published: Agustus 2025

Plagiarism checker no 472

Doi : prefix doi :

10.8734/causa.v1i2.365

Copyright : author

Publish by : causa



This work is licensed under a [creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

applicable to the principal offender, the instigator, and the accomplice (Articles 55-56 KUHP). Law enforcement challenges include weak administrative oversight, difficulties in forensic proof, and collusion with certain officials. Preventive measures require the implementation of a secure digital land administration system, enhancement of official integrity, legal awareness for the public, and consistent law enforcement. This study underscores the need for inter-agency synergy and the use of modern technology to strengthen legal protection of land certificates in Indonesia.

Keywords: Land Certificate, Forgery, Criminal Liability, Agrarian Law, Indonesia

1. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Sertifikat tanah merupakan bukti sah dan paling kuat secara hukum yang menunjukkan hak kepemilikan seseorang atau badan hukum atas suatu bidang tanah. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), sertifikat tanah memiliki fungsi vital sebagai landasan kepastian hukum atas hak atas tanah. Keberadaan sertifikat tanah sebagai bukti hak yang resmi memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya untuk menjamin kepastian dan keamanan dalam transaksi pertanahan serta mencegah sengketa yang berkepanjangan. Hal ini menjadi sangat krusial mengingat tanah merupakan sumber daya alam yang strategis dan sangat bernilai bagi kehidupan ekonomi, sosial, dan politik bangsa.

Namun, seiring dengan pentingnya sertifikat tanah tersebut, Indonesia menghadapi tantangan serius berupa meningkatnya kasus pemalsuan sertifikat tanah yang akhir-akhir ini semakin marak. Pemalsuan ini dilakukan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab dengan memanipulasi dokumen tanah sehingga menghasilkan sertifikat palsu yang dapat digunakan untuk penguasaan tanah tanpa hak. Praktik kejahatan ini tidak hanya merugikan masyarakat pemilik sah tanah tetapi juga menimbulkan kerugian besar bagi negara dalam hal pengelolaan dan pengawasan aset tanah nasional. Dampak nyata yang sering terjadi antara lain sengketa tanah yang panjang, kerugian ekonomi para pihak yang dirugikan, dan melemahkan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan yang diatur oleh negara.

Secara hukum, pemalsuan sertifikat tanah bukan hanya merupakan pelanggaran terhadap hukum agraria tetapi juga merupakan tindak pidana yang dapat dikenai sanksi pidana. Pemalsuan dokumen dalam hal ini termasuk dalam kategori tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal ini mengancam pelaku pemalsuan dokumen dengan hukuman pidana penjara yang cukup berat sebagai upaya untuk memberikan efek jera dan melindungi kepentingan hukum masyarakat dan negara. Penegakan hukum terhadap pelaku pemalsuan sertifikat tanah perlu diperkuat agar berlangsung adil dan efektif sehingga menjadi peringatan keras terhadap tindakan merugikan tersebut.

Penelitian empiris yang dilakukan oleh Dr. Zainudin Hasan, S.H., M.H., dosen Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, memberikan pandangan mendalam dan kontekstual mengenai tanggung jawab pidana dalam kasus pemalsuan sertifikat tanah yang terjadi di wilayah Badan Pertanahan Nasional Bandar Lampung. Dalam penelitiannya yang berjudul "Criminal Liability in Land Certificate Forgery at Bandar Lampung National Land Agency", Dr. Hasan memaparkan bagaimana kasus pemalsuan sertifikat tanah merupakan tindak pidana serius yang merusak integritas dan kredibilitas lembaga pertanahan sekaligus merugikan banyak pihak. Ia meneliti berbagai modus operandi yang digunakan pelaku serta bagaimana aspek hukum pidana di Pasal 263 KUHP diterapkan dalam proses peradilan untuk menangani perkara tersebut.

Dalam kajiannya, Dr. Hasan menyoroti berbagai faktor penyebab maraknya pemalsuan sertifikat tanah, seperti lemahnya pengawasan internal di Badan Pertanahan Nasional, kolusi antara oknum aparat dengan pelaku kejahatan, serta kurang optimalnya sistem administrasi pertanahan. Penelitian ini juga mengupayakan rekomendasi hukum supaya penanganan kasus pemalsuan sertifikat tanah tidak hanya mengedepankan hukuman pidana semata tetapi juga mekanisme restorative justice yang dapat memulihkan hak-hak korban dan mencegah konflik berlarut-larut. Dengan sistem penegakan hukum yang komprehensif, diharapkan kesadaran masyarakat dan aparat terkait akan pentingnya menjaga keabsahan sertifikat tanah dapat tumbuh, sekaligus memperkuat perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah di Indonesia.

Sebagai implikasi dari penelitian ini, penting sekali bagi pihak berwenang untuk memperketat tata kelola administrasi pertanahan melalui inovasi sistem digitalisasi serta transparansi yang tinggi untuk mengantisipasi dan menekan peluang terjadinya pemalsuan. Upaya edukasi dan pelatihan bagi para petugas Badan Pertanahan Nasional juga menjadi aspek penting agar seluruh proses administrasi berjalan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Lebih jauh, masyarakat harus difasilitasi untuk mendapatkan akses informasi yang jelas dan benar terkait kepemilikan hak atas tanah sebagai upaya pencegahan terjadinya penipuan oleh oknum tidak bertanggung jawab.

Secara keseluruhan, latar belakang persoalan ini menunjukkan bagaimana pentingnya sertifikat tanah sebagai dokumen legal sesuai UUPA, tantangan nyata berupa tindakan pemalsuan sertifikat yang merugikan banyak pihak, serta bagaimana hukum pidana di Pasal 263 KUHP dapat menjadi instrumen penegakan hukum yang efektif. Penelitian Dr. Zainudin Hasan memperkuat pemahaman praktis dan normatif serta memberikan alternatif solusi hukum yang lebih berimbang dalam menangani kasus pemalsuan sertifikat tanah, khususnya di wilayah Bandar Lampung, namun juga relevan bagi konteks nasional dalam menjaga kedaulatan dan ketertiban hukum pertanahan.

Melihat besarnya dampak pemalsuan sertifikat tanah terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat, diperlukan analisis yang komprehensif untuk memahami pengaturannya dalam Hukum Agraria serta penerapan sanksi pidana terhadap pelakunya untuk menganalisis kedudukan sertifikat tanah dalam hukum agraria, menjelaskan ketentuan pidana terkait pemalsuan sertifikat tanah dan menguraikan bentuk pertanggungjawaban pidana pelaku berdasarkan praktik penegakan hukum di Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 adalah instrumen hukum fundamental yang mengatur hak atas tanah di Indonesia dengan tujuan utama mengatur kepemilikan dan pemanfaatan tanah demi kemakmuran rakyat. UUPA menerapkan prinsip bahwa seluruh tanah di Indonesia adalah milik bersama bangsa Indonesia dan dikuasai oleh negara, namun negara memberikan hak-hak atas tanah (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya) kepada individu maupun badan hukum secara terbatas dan terukur sesuai peraturan. Prinsip ini dimaksudkan agar tanah tidak dikuasai secara sewenang-wenang serta diperoleh dan digunakan secara adil.

Pasal 16 UUPA mengatur hak-hak atas tanah yang diakui, yakni:

1. Hak Milik: Hak terkuat dan paling penuh, hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dengan kewarganegaraan tunggal. Hak milik memungkinkan pemilik menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah secara penuh sekaligus sebagai jaminan hukum tertinggi atas kepemilikan tanah. Hanya tanah yang berstatus hak milik yang dapat diwakafkan.
2. Hak Guna Usaha: Hak untuk mengusahakan tanah Negara untuk keperluan pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu.
3. Hak Guna Bangunan: Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dengan batas waktu tertentu.

4. Hak Pakai: Hak menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara atau milik orang lain, biasanya dengan ketentuan tertentu.
5. Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan: Hak-hak lain yang lebih bersifat sementara atau khusus sesuai peraturan.

Pengaturan ini bertujuan mengelola sumber daya tanah secara efisien dan adil, memastikan setiap hak mempunyai batasan dan fungsi jelas agar dapat mendukung pembangunan nasional serta memperhatikan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

UUPA menekankan pentingnya kepastian hukum dalam pengelolaan tanah melalui sertifikasi dan pendaftaran tanah sebagai mekanisme administratif untuk memudahkan pengakuan terhadap hak atas tanah yang sah dan untuk menghindari konflik kepemilikan. Sertifikat tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional adalah bukti resmi yang menguatkan hak atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah merupakan salah satu aspek yang sangat vital dalam menjamin kepastian dan keamanan hukum, membuka kesempatan bagi pemilik untuk mengoptimalkan tanahnya sesuai hukum tanpa takut adanya klaim ilegal atau sengketa.

Pasal 17 UUPA mengatur soal batas maksimum atau minimum luas tanah yang boleh dimiliki oleh satu keluarga atau badan hukum. Pemerintah berwenang mengatur batasan ini demi mencegah monopoli tanah dan memastikan distribusi yang adil kepada rakyat, terutama kaum yang lemah secara ekonomi. Ketentuan ini juga menjadi dasar bagi penerapan reforma agraria untuk redistribusi tanah yang tidak dikelola secara produktif.

Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan atau hak yang sah atas suatu bidang tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah ini bukan sekadar dokumen administratif, melainkan instrumen hukum yang sangat penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Dengan sertifikat, seseorang atau badan hukum diakui secara resmi sebagai pemegang hak yang sah sehingga memiliki legitimasi kuat untuk menguasai, memanfaatkan, dan melakukan transaksi terhadap tanah yang dimilikinya.

Fungsi utama sertifikat tanah tidak hanya sebagai alat pembuktian kepemilikan, tetapi juga sebagai instrumen yang memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya. Melalui sertifikat ini, pemilik tanah mendapatkan jaminan keamanan hukum dari ancaman klaim atau sengketa yang tidak sah. Sertifikat tanah juga mempermudah proses mutasi, seperti jual beli, warisan, sewa, pegadaian, atau penggunaan sebagai jaminan kredit di lembaga keuangan. Keberadaan sertifikat tanah menghilangkan ketidakpastian hukum yang kerap menjadi sumber konflik agraria dan sengketa kepemilikan tanah di Indonesia.

Lebih dari itu, sertifikat tanah memiliki peran strategis dalam administrasi pertanahan nasional yang diatur dalam sistem pendaftaran tanah. Proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat adalah upaya pemerintah untuk menerapkan prinsip kepastian hukum atas hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Dengan pendaftaran tanah yang rapi dan sistematis, informasi mengenai data fisik dan yuridis (hukum) tanah, seperti batas, lokasi, luas, status hak, dan pemilik, teradministrasi dengan baik. Hal ini mendukung penciptaan tertib administrasi pertanahan dan memudahkan pengelolaan tanah secara profesional dan transparan.

Selain itu, sertifikat tanah juga meningkatkan nilai ekonomis tanah tersebut. Tanah yang telah bersertifikat memiliki nilai jual yang lebih tinggi dan menarik minat investasi karena kejelasan status hukum dan risiko hukum yang rendah. Artinya, sertifikat berperan dalam menggerakkan perekonomian nasional melalui sektor agraria. Dalam berbagai transaksi, sertifikat tanah diterima secara luas sebagai jaminan sah dan memberikan rasa aman bagi para pelaku transaksi baik pembeli, penjual, maupun lembaga keuangan yang memberikan kredit.

Namun, penting untuk dicatat bahwa sertifikat tanah hanya berlaku jika dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan proses pendaftarannya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hal ini menghindari terjadinya pemalsuan dokumen atau penerbitan sertifikat ganda yang bisa menyebabkan sengketa dan menimbulkan kerugian secara hukum maupun finansial bagi pihak terkait.

Secara garis besar, keberadaan sertifikat tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah pondasi utama bagi terciptanya kepastian hukum dalam hak atas tanah di Indonesia. Sertifikat tanah tidak hanya melindungi hak-hak pemilik tanah, tetapi juga mengatur tata kelola aset pertanahan yang berkontribusi pada pembangunan nasional yang berkelanjutan dan berkeadilan sosial.

Pemalsuan sertifikat tanah merupakan pelanggaran hukum serius karena menyangkut hak atas properti yang bersifat fundamental dan dilindungi oleh negara. Dalam konteks hukum pidana Indonesia, tindakan ini diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang mencakup pemalsuan surat, termasuk surat tanah atau sertifikat sebagai bukti kepemilikan.

Pasal 263 ayat (1) KUHP menyatakan bahwa siapa saja yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan, atau pembebasan hutang, serta surat yang diperuntukkan sebagai bukti sesuatu hal dengan maksud untuk mempergunakannya seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, dapat dikenai pidana penjara paling lama enam tahun jika dari pemalsuan tersebut menimbulkan kerugian. Ayat (2) menambahkan ancaman pidana yang sama kepada pihak yang dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah asli dan menimbulkan kerugian.

Dalam hal pemalsuan sertifikat tanah, pelaku dapat membuat dokumen palsu, mengubah dokumen asli tanpa hak, atau menggunakan dokumen palsu tersebut untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak yang tidak berhak. Tindakan ini merugikan pemilik sah tanah dan mengancam kepastian hukum pertanahan, yang pada akhirnya dapat menimbulkan sengketa yang berkepanjangan dan mengganggu ketertiban sosial.

Unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam tindak pidana pemalsuan surat menurut Pasal 263 adalah:

1. Adanya perbuatan membuat atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak atau pembebasan hutang.
2. Surat tersebut dibuat dengan maksud untuk digunakan atau diperintahkan digunakan seolah-olah surat asli dan tidak dipalsukan.
3. Penggunaan surat palsu tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak lain.

Selain itu, dalam praktik hukum, unsur niat jahat (*mens rea*) dan perbuatan nyata (*actus reus*) menjadi dasar pertanggungjawaban pidana. Pelaku harus secara sadar dan sengaja melakukan pemalsuan serta menggunakan surat palsu tersebut untuk memperoleh keuntungan atau mengakibatkan kerugian bagi orang lain.

Sanksi pidana penjara hingga enam tahun bertujuan memberikan efek jera dan menjaga kepastian hukum serta melindungi kepentingan masyarakat dan negara dari praktik kriminal ini. Penegakan hukum terhadap pelaku pemalsuan sertifikat tanah mesti dilakukan secara tegas dan adil agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum yang memadai.

Kasus nyata menunjukkan modus operandi pemalsuan sertifikat tanah dapat berupa pemalsuan tanda tangan, perubahan data fisik dan yuridis dalam sertifikat, hingga kolusi dengan oknum pejabat pertanahan. Oleh karena itu, pengawasan administrasi pertanahan dan penerapan teknologi digitalisasi data menjadi langkah strategis untuk mencegah kejadian pemalsuan di masa depan.

Dalam ranah hukum pidana, pertanggungjawaban seseorang atas tindak pidana tidak hanya bergantung pada adanya perbuatan yang dilarang (*actus reus*), tetapi juga harus disertai

dengan niat atau kesadaran jahat (*mens rea*). Kedua unsur ini menjadi fondasi utama dalam menilai apakah seorang pelaku dapat secara sah dipidana atas perbuatannya.

Dalam konteks kasus pemalsuan sertifikat tanah, unsur *actus reus* merujuk pada tindakan nyata yang dilakukan pelaku, yaitu pembuatan, perubahan, atau penggunaan dokumen palsu yang menyangkut hak atas tanah. Perbuatan ini dilakukan secara melawan hukum dan menimbulkan efek hukum yang merugikan pihak lain, misalnya mengalihkan hak tanah kepada pihak yang tidak berhak atau memperoleh keuntungan secara ilegal. Contohnya adalah pemalsuan tanda tangan, perubahan data fisik maupun yuridis pada sertifikat tanah, atau pengajuan dokumen palsu ke Badan Pertanahan Nasional. Semua tindakan tersebut merupakan *actus reus* yang harus dibuktikan dalam perkara pidana.

Sementara itu, unsur *mens rea* adalah elemen kesengajaan atau niat jahat yang harus ada dalam diri pelaku saat melakukan tindak pidana. Dalam pemalsuan sertifikat tanah, *mens rea* menunjukkan bahwa pelaku menyadari dan dengan sengaja melakukan tindakan pemalsuan tersebut untuk memperoleh keuntungan atau merugikan pihak lain. Kesadaran ini bukan sekadar perbuatan tanpa sadar, tetapi perbuatan yang dilakukan dengan ilmu dan kehendak penuh, misalnya menyadari bahwa dokumen yang dipakai palsu namun tetap menggunakannya untuk mengurus sertifikat. Bukti-bukti yang menunjukkan adanya niat ini sangat menentukan dalam proses peradilan agar tidak ada penuntutan semena-mena terhadap orang yang tidak bersalah.

Teori pertanggungjawaban pidana menegaskan pula prinsip keadilan bahwa seseorang hanya dapat dipertanggungjawabkan jika memenuhi kedua unsur ini secara kumulatif. Artinya, tidak cukup hanya membuktikan adanya perbuatan (*actus reus*), tetapi juga harus ada niat jahat (*mens rea*). Hal ini bertujuan melindungi hak asasi terdakwa agar tidak dipidana tanpa kesengajaan nyata. Prinsip tersebut juga penting untuk mencegah penyalahgunaan hukum, memastikan bahwa hanya pelaku yang benar-benar bersalah secara moral dan hukum yang dikenakan sanksi. Oleh karena itu, dalam perkara pemalsuan sertifikat tanah, pengadilan harus menilai dengan teliti semua bukti yang mengarah pada adanya kesengajaan dan perbuatan nyata pelaku.

Dalam praktiknya, unsur-unsur tersebut sering diuji melalui bukti fisik dokumen palsu, saksi, dan keterangan ahli forensik tanda tangan serta dokumen. Contoh nyata dalam kasus pemalsuan surat tanah di pengadilan adalah pembuktian bahwa pelaku secara sadar menggunakan dokumen palsu untuk memperoleh hak atas tanah secara ilegal. Tanpa bukti kesengajaan tersebut, kesalahan pemalsuan bisa sulit dibuktikan, sehingga terdakwa berpotensi bebas.

Secara keseluruhan, integrasi unsur *mens rea* dan *actus reus* serta penerapan teori pertanggungjawaban pidana memastikan sistem hukum pidana berjalan adil dan dapat dipercaya, sekaligus memberikan perlindungan terhadap masyarakat dan negara dari praktik pemalsuan sertifikat tanah yang merugikan kepastian hukum dan keamanan kepemilikan tanah.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan studi kasus (*case approach*). Pendekatan yuridis normatif dipilih karena fokus penelitian ini adalah menganalisis aturan hukum yang mengatur pertanggungjawaban pidana terhadap pemalsuan sertifikat tanah, baik dari perspektif Hukum Agraria maupun Hukum Pidana. Pendekatan *statute* digunakan untuk mengkaji ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta regulasi terkait lainnya. Sementara itu, pendekatan *case* digunakan untuk menelaah putusan dan praktik penegakan hukum terhadap kasus pemalsuan sertifikat tanah, termasuk studi pada kasus yang terjadi di Bandar Lampung sebagaimana dibahas dalam jurnal karya Dr. Zainudin Hasan.

Sumber data penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan terkait. Bahan hukum sekunder mencakup buku-buku, jurnal ilmiah, artikel, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang mendukung pemahaman istilah dan konsep.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) untuk menghimpun dan mengkaji dokumen-dokumen yang relevan. Analisis data dilakukan secara kualitatif, dengan menafsirkan ketentuan hukum yang berlaku, membandingkannya dengan teori, dan mengaitkannya dengan fakta empiris dari kasus yang diteliti, sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang logis dan komprehensif.

C. Rumusan Masalah

Sertifikat tanah memiliki kedudukan penting sebagai bukti hak yang diakui secara hukum dan menjadi dasar kepastian hak atas tanah. Namun, maraknya kasus pemalsuan sertifikat tanah menunjukkan lemahnya pengawasan dan masih terbukanya celah penyalahgunaan. Fenomena ini tidak hanya menimbulkan sengketa pertanahan, tetapi juga berimplikasi pada ranah pidana karena melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan kondisi tersebut, muncul pertanyaan yang perlu dijawab dalam penelitian ini:

1. Bagaimana kedudukan sertifikat tanah dalam sistem hukum agraria Indonesia?
2. Bagaimana pengaturan hukum pidana terhadap pemalsuan sertifikat tanah?
3. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban pidana bagi pelaku pemalsuan sertifikat tanah?

2. Pembahasan

A. Kedudukan Sertifikat Tanah dalam Sistem Hukum Agraria

Sertifikat tanah memiliki kedudukan sebagai alat bukti terkuat atas hak milik yang diakui secara hukum dalam sistem agraria Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang resmi diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat ini menggambarkan data fisik dan yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang memiliki kekuatan hukum *prima facie*, yaitu berlaku sebagai bukti awal yang kuat di hadapan pengadilan.

Kepastian hukum yang diberikan oleh sertifikat tanah menjadi sangat penting dalam transaksi jual beli, pewarisan, dan berbagai aktivitas hukum lain yang berhubungan dengan hak atas tanah. Dengan adanya sertifikat yang sah, segala bentuk sengketa kepemilikan tanah dapat diidentifikasi dan diminimalkan. Oleh karena itu, sertifikat tanah berperan tidak hanya sebagai jaminan kepastian hukum tetapi juga sebagai basis pembangunan nasional melalui pengaturan dan perlindungan hak-hak agraria.

B. Pengaturan Pidana atas Pemalsuan Sertifikat Tanah

Pemalsuan sertifikat tanah merupakan pelanggaran serius yang dapat mengancam keamanan dan kepastian hukum agraria. Tindak pidana ini diatur dalam Pasal 263 KUHP, yang menyatakan bahwa pemalsuan surat dapat dikenakan hukuman pidana penjara paling lama enam tahun. Pemalsuan sertifikat tanah tidak hanya menimbulkan dampak hukum pidana, tetapi juga menyangkut aspek administrasi pertanahan yang harus dijaga integritasnya.

Selain KUHP, peraturan pertanahan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan pedoman teknis dan prosedur dalam pendaftaran tanah guna mempersulit terjadinya pemalsuan. Namun demikian, kelemahan sistem pengawasan administrasi dan prosedur pendaftaran sering dimanfaatkan oleh pelaku untuk melakukan pemalsuan.

C. Pertanggungjawaban Pidana Pelaku Pemalsuan Sertifikat Tanah

Unsur-unsur tindak pidana pemalsuan sertifikat tanah terdiri dari: (1) adanya surat yang dipalsukan atau dibuat palsu, dalam hal ini sertifikat tanah; (2) adanya maksud untuk menggunakan atau mempergunakan surat tersebut seolah-olah asli dan benar; (3) perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain atau pihak yang dirugikan. Pelaku dapat dianalisis sebagai pelaku utama, penyuruh, dan pembantu sesuai dengan ketentuan Pasal 55 dan Pasal 56 KUHP yang mengatur pertanggungjawaban pidana terhadap seluruh pihak yang terlibat.

Studi kasus di Bandar Lampung menunjukkan modus operandi pelaku yang menduplikasi atau memodifikasi dokumen sertifikat tanah kemudian menjual tanah tersebut kepada pihak lain yang tidak tahu menahu. Hal ini menyebabkan kerugian materil dan immateril yang cukup besar bagi korban. Kasus ini juga menyoroti pentingnya peningkatan profesionalisme aparat penegak hukum dan administrasi pertanahan dalam melaksanakan fungsi pengawasan dan pengamanan dokumen vital ini.

D. Kendala Penegakan Hukum atas Pemalsuan Sertifikat Tanah

Penegakan hukum dalam kasus pemalsuan sertifikat tanah menghadapi berbagai kendala. Seringkali, pengawasan administrasi pertanahan masih lemah, terutama di lapangan yang secara langsung berinteraksi dengan masyarakat. Selain itu, pembuktian tindak pidana pemalsuan dokumen agraria sangat kompleks karena biasanya memerlukan bukti-bukti forensik dokumen, saksi ahli, dan prosedur perbandingan dokumen yang rumit.

Pelaku juga cenderung menggunakan teknik canggih untuk menutupi jejaknya, misalnya dengan mengubah data di kantor pendaftaran tanah atau berkolusi dengan oknum aparat. Oleh karena itu, proses hukum menjadi lambat dan berbelit-belit serta potensi korupsi dan kolusi juga menjadi perhatian serius dalam penegakan hukum.

E. Upaya Pencegahan dan Penanggulangan Pemalsuan Sertifikat Tanah

Upaya pencegahan dan penanggulangan pemalsuan sertifikat tanah harus dilakukan secara terpadu dan berkelanjutan yaitu:

1. Meningkatkan integritas, kompetensi, dan akuntabilitas petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi kunci utama. Pelatihan berkelanjutan serta sistem reward and punishment dapat diberlakukan untuk menjaga kualitas pelayanan administratif.
2. Teknologi digitalisasi administrasi pertanahan menjadi solusi terbaru dan strategis. Dengan penerapan sistem digital berbasis blockchain dan biometrik, dokumen pertanahan dapat terlindungi dari rekayasa dan pemalsuan karena jejak digital yang transparan dan tidak dapat diubah. Integrasi sistem digital ini juga mempermudah monitoring dan audit internal serta pihak berwenang dalam menelusuri keaslian dokumen.
3. Sosialisasi hukum kepada masyarakat tentang pentingnya menggunakan jasa resmi dan waspada terhadap dokumen palsu harus ditingkatkan. Kesadaran masyarakat sebagai pengguna layanan pertanahan merupakan bentuk pengamanan tambahan.
4. Penegakan hukum yang tegas terhadap pelaku pemalsuan harus diprioritaskan guna memberikan efek jera. Kolaborasi antarinstansi terkait seperti kepolisian, kejaksaan, dan BPN diperlukan untuk membentuk tim khusus supaya penanganan kasus dapat lebih efektif dan menyeluruh.

3. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

Pemalsuan sertifikat tanah merupakan tindak kejahatan serius yang merusak tatanan hukum agraria di Indonesia serta mengancam kepastian dan perlindungan hak atas tanah. Tindakan pemalsuan ini tidak hanya menyebabkan kerugian materiil bagi pemilik sah, tetapi juga merusak kredibilitas dan integritas sistem administrasi pertanahan nasional. Sertifikat tanah sendiri memiliki kedudukan hukum yang sangat penting sebagai bukti kuat kepemilikan dalam sistem hukum agraria, sehingga perlindungan terhadap keasliannya harus menjadi prioritas utama untuk menjaga ketertiban hukum dan keadilan sosial. Penegakan hukum terhadap pelaku pemalsuan sertifikat tanah perlu dilakukan secara tegas dan efektif dengan dasar ketentuan hukum yang ketat, seperti Pasal 263 KUHP, yang mengancam pidana penjara hingga enam tahun. Pertanggungjawaban pidana ini dapat dikenakan tidak hanya kepada pelaku utama, tetapi juga kepada penyuruh dan pembantu sesuai prinsip dalam Pasal 55 dan 56 KUHP. Namun, dalam praktik, penegakan hukum masih menghadapi kendala-kendala signifikan, antara lain lemahnya pengawasan administrasi pertanahan, sulitnya pembuktian secara forensik terhadap dokumen palsu, serta adanya kolusi antara pelaku pemalsuan dengan oknum aparat, yang secara langsung memperlambat proses hukum dan mengurangi efektivitas penindakan. Oleh sebab itu, sinergi antara aparat penegak hukum dengan lembaga pertanahan menjadi sangat diperlukan guna menciptakan sistem pengawasan dan penanganan kasus pemalsuan sertifikat tanah yang komprehensif dan berkelanjutan demi menjaga kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan yang diperoleh, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Penguatan Pengawasan Administrasi Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu meningkatkan sistem pengawasan internal dengan memperkuat prosedur penerbitan sertifikat tanah melalui mekanisme verifikasi berlapis dan audit berkala, sehingga potensi terjadinya pemalsuan dapat diminimalisir.

2. Penerapan Teknologi Digital yang Transparan dan Aman

Pemerintah sebaiknya mempercepat implementasi digitalisasi data pertanahan menggunakan teknologi blockchain, biometrik, dan tanda tangan digital untuk mencegah pemalsuan dan duplikasi dokumen. Teknologi ini harus didukung oleh sistem keamanan siber yang andal serta keterbukaan akses publik untuk memeriksa keabsahan sertifikat tanah.

3. Peningkatan Kapasitas dan Integritas Aparat

Petugas BPN, notaris, PPAT, serta aparat penegak hukum memerlukan pelatihan berkala mengenai tata kelola pertanahan yang sesuai prosedur hukum. Diperlukan pula sistem reward and punishment yang tegas untuk menegakkan integritas dan akuntabilitas aparatur.

4. Sosialisasi Hukum kepada Masyarakat

Edukasi publik mengenai tata cara pengecekan keaslian sertifikat tanah dan prosedur pertanahan resmi perlu digencarkan agar masyarakat lebih waspada terhadap praktik penipuan dan dapat menghindari jasa perantara ilegal.

5. Penegakan Hukum yang Tegas dan Konsisten

Aparat penegak hukum harus memberikan sanksi maksimal kepada pelaku pemalsuan sertifikat tanah, termasuk pihak yang membantu atau memfasilitasi, sesuai Pasal 263, 55, dan 56 KUHP, guna memberikan efek jera dan menjaga kepastian hukum di bidang pertanahan.

4. Daftar Pustaka

- [1] Abas, Devi Nurfadillah. (2023). Kedudukan hukum sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan tidak sesuai prosedur administrasi di kantor pertanahan. Tesis, Universitas Islam Sultan Agung.
- [2] Abdul Mukmin. (n.d.). Manfaat Sertifikat Tanah sebagai Upaya Penertiban Administrasi di Bidang Pertanahan. Jurnal Widya Gama Mahakam. Diakses dari <https://journal.uwgm.ac.id/yuriska/article/download/192/140/287>
- [3] Badan Pertanahan Nasional. (1997). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jakarta: BPN.
- [4] Hasan, Zainudin. (2019). "Pemalsuan Sertifikat Tanah dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum Agraria di Bandar Lampung." Jurnal Hukum Agraria, Vol. 7 No. 2, pp. 132-150.
- [5] Hasan, Zainudin. (2023). Criminal liability in land certificate forgery at Bandar Lampung National Land Agency. Ius Poenale, 4(1), 31-42. <https://doi.org/10.25041/ip.v4i1.2911>
- [6] Hasan, Z., Indroko, F. A. A., Pratama, R. T. J., & Febrianti, A. D. (2023). Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris/PPAT dalam pengurusan sertifikat hak milik rumah di Lampung. Sol Justicia, 6(1), 17-23.
- [7] Indonesia. (1960). Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Jakarta: Pemerintah RI.
- [8] Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- [9] Indonesia. (n.d.). Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 263, 55, dan 56.
- [10] Jufri, N. (2023). Pemalsuan surat tanah rinci dan sanksi tindak pidana [PDF]. Universitas Bosowa Repository. <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/handle/123456789/843>
- [11] Mahmud, Cahyo. (2021). Digitalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia: Peluang dan Tantangan. Jakarta: Prenadamedia Group.
- [12] Nasution, Ridwan. (2020). Penegakan Hukum atas Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen di Indonesia. Bandung: Refika Aditama.
- [13] Nurhadi, Anwar. (2018). Pelayanan Publik dan Integritas Aparatur dalam Sistem Pertanahan. Yogyakarta: Lembaga Studi Agraria.
- [14] Putri, Y., & Prasetyo, A. (2024). Pertanggungjawaban pidana dalam tindak pidana pemalsuan surat tanah. Jurnal Hukum dan Peradilan, 8(3), 620-635.
- [15] Sardjono, A. (2017). Hukum Pidana: Asas-Asas dan Pertanggungjawaban Pidana. Jakarta: Rajawali Pers.
- [16] Siregar, Antonius. (2017). Perlindungan Hukum atas Hak atas Tanah: Perspektif Yuridis dan Sosiologis. Jakarta: Rajawali Pers.
- [17] Warouw, G. (2024). Kajian yuridis pemalsuan surat sederhana (Pasal 263 KUHP) dalam hukum pidana. Lex Crimen, 3(2). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/32029>
- [18] Wibowo, Dedi. (2022). "Blockchain sebagai Solusi Keamanan Dokumen Pertanahan." Jurnal Teknologi Informasi dan Sistem Komputer, Vol. 10, No. 1, pp. 45-55.
- [19] Halo JPN. (2024). Apa yang dapat dilakukan jika terjadi sengketa karena sertifikat tanah palsu. Diakses 14 Agustus 2025 dari <https://halojpn.id/publik/d/permohonan/2024-A565>