

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PIDANA
PEMALSUAN SURAT BERUPA LAPORAN
PENILAIAN ASET BERDASARKAN PASAL 263
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA (KUHP)**

TESIS

Oleh :

RAMA RAMADHAN

202320252006



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2025**

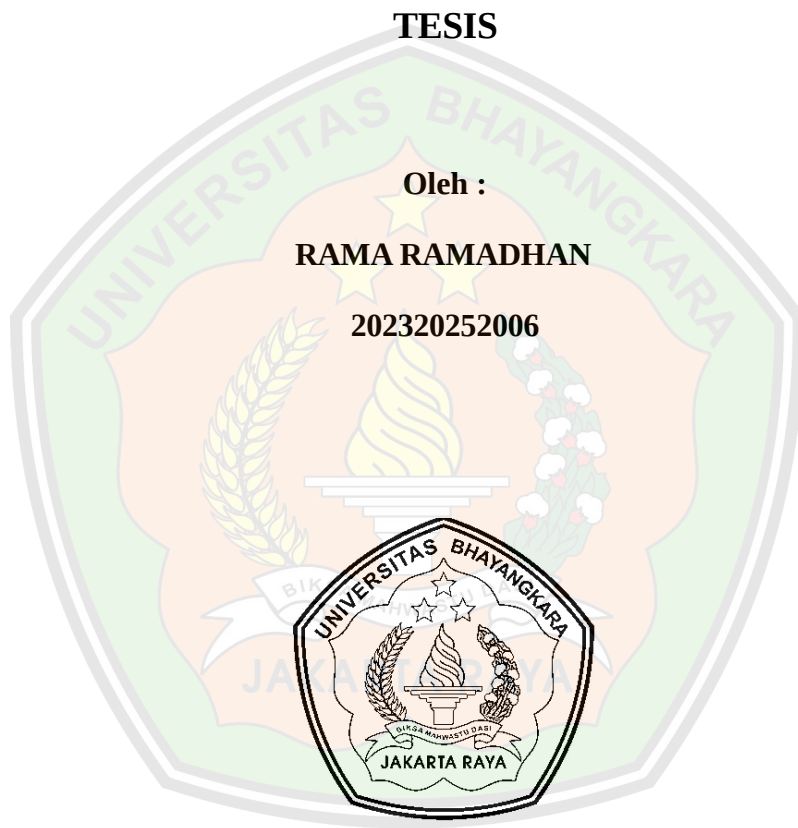
**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PIDANA
PEMALSUAN SURAT BERUPA LAPORAN
PENILAIAN ASET BERDASARKAN PASAL 263
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA (KUHP)**

TESIS

Oleh :

RAMA RAMADHAN

202320252006



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Tesis : Pertanggungjawaban Hukum Pidana Pemalsuan
Surat Berupa Laporan Penilaian Aset
Berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang-Undang
Hukum Pidana (KUHP)

Nama Mahasiswa : Rama Ramdhan

Nomor Pokok Mahasiswa : 202320252006

Program Studi / Fakultas : Magister Ilmu Hukum / Hukum



Jakarta, 29 Juli 2025

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Lukman Hakim, S.H., M.H.
NIDN. 0319077606

Dr. H. Joko Sriwidodo, SH., MH., M.Kn.
NIDN. 0316097103

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Tesis : Pertanggungjawaban Hukum Pidana Pemalsuan
Surat Berupa Laporan Penilaian Aset
Berdasarkan Pasal 263 Kitan Undang-Undang
Hukum Pidana (KUHP)
Nama Mahasiswa : Rama Ramadhan
Nomor Pokok Mahasiswa : 202320252006
Program Studi / Fakultas : Magister Ilmu Hukum / Hukum
Tanggal Lulus Ujian Tesis : 25 Juli 2025

Jakarta, 29 Juli 2025

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Dr. Lukman Hakim, S.H., M.H
NIDN. 0319077606

Penguji I : Dr. Lusia Sulastri, S.H., M.H
NIDN. 0127117401

Penguji II : Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H
NIDN. 0307037003

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi Dekan Fakultas Hukum
Magister Ilmu Hukum

Dr. Edi Saputra Hasibuan, S.H., MH
NIDN. 0313046804

Prof. Dr. St. Laksanto Utomo, S.H., M.Hum
NIDN. 8976950022

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Rama Ramadhan

Nomor Pokok Mahasiswa : 202320252006

TTL : Bekasi, 24 April 1990

Prodi : Magister Ilmu Hukum/ Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa tesis saya yang berjudul " Pertanggungjawaban Hukum Pidana Pemalsuan Surat Berupa Laporan Penilaian Aset Berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang – Undang Hukum Pidana (KUHP)" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhaangkara Jakarta Raya dengan peraturan yang berlaku.

Jakarta, 25 Juli 2025
Yang membuat pernyataan



Rama Ramadhan

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Rama Ramdhan
NPM : 202320252006
TTL : Bekasi, 24 April 1990
Prodi : Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : TESIS

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non Exclusive Royalty-Free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Pertanggungjawaban Hukum Pidana Pemalsuan Surat Berupa Laporan Penilaian Aset Berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang – Undang Hukum Pidana (KUHP)** Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 25 Juli 2025
Yang membuat pernyataan,



Rama Ramadhan

ABSTRAK

Rama Ramadhan. 202320252006. “Pertanggungjawaban Hukum Pidana Pemalsuan Surat Berupa Laporan Penilaian Aset Berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang – Undang Hukum Pidana (KUHP)”

Tesis ini membahas mengenai tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), yang secara yuridis diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Laporan penilaian aset merupakan dokumen resmi yang memiliki fungsi strategis dalam transaksi ekonomi, seperti pembiayaan perbankan, perpajakan, dan akuisisi aset. Namun, dalam praktiknya, laporan ini kerap disalahgunakan atau dipalsukan demi kepentingan tertentu, yang berpotensi menimbulkan kerugian hukum dan ekonomi bagi pihak ketiga.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan pendekatan kasus untuk menganalisis pengaturan hukum dan pertanggungjawaban pidana atas tindakan pemalsuan laporan penilaian aset. Hasil penelitian menunjukkan bahwa laporan penilaian aset yang dipalsukan dapat memenuhi unsur tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP, khususnya jika disusun dengan itikad buruk untuk menyesatkan atau menguntungkan pihak tertentu. Selain itu, pelanggaran terhadap Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) menjadi dasar pertanggungjawaban pidana maupun administratif bagi pelaku, baik secara individu maupun korporasi. Penegakan hukum yang tegas diperlukan guna menjaga integritas profesi penilai serta kepercayaan masyarakat terhadap sistem pembuktian hukum di Indonesia.

Kata Kunci: Pemalsuan, Laporan Penilaian Aset, Pertanggungjawaban Pidana

ABSTRACT

Rama Ramadhan. 202320252006. "Criminal Law Liability for Forgery of Asset Valuation Reports Based on Article 263 of the Indonesian Penal Code (KUHP)"

This thesis analyzes the criminal offense of document forgery in the form of asset valuation reports committed by Public Appraisal Firms (KJPP), as regulated under Article 263 of the Indonesian Penal Code (KUHP). Asset valuation reports are official documents with a strategic role in economic transactions, such as banking, taxation, and asset acquisition. However, in practice, these reports are often subject to manipulation or forgery for specific interests, potentially causing legal and financial losses to third parties.

This research employs a normative juridical method and case approach to examine the legal framework and criminal liability concerning the forgery of asset valuation reports. The findings reveal that forged asset valuation reports may fulfill the elements of criminal forgery as stipulated in Article 263 of the Penal Code, especially when created with malicious intent to mislead or provide undue advantage. Furthermore, violations of the Indonesian Valuation Standards (SPI) and the Indonesian Code of Ethics for Appraisers (KEPI) form the basis for both criminal and administrative liability, whether on the part of individual appraisers or corporate entities. Firm law enforcement is essential to uphold the integrity of the appraisal profession and maintain public trust in Indonesia's legal evidentiary system.

Keywords: Document Forgery, Asset Valuation Report, Public Appraisal Firm (KJPP), Criminal Liability, SPI, KEPI.

KATA PENGANTAR

Bismillaahirrahmaanirrahiim.

Assalamualaikum wr. wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan ridho-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Pertanggungjawaban Hukum Pidana Pemalsuan Surat Berupa Laporan Penilaian Aset Berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)”. Tesis ini diajukan untuk melengkapi persyaratan mencapai gelar strata dua yakni Magister Ilmu Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulis menyadari banyak kendala dan rintangan dalam penyelesaian skripsi ini. Tetapi berkat bimbingan, dukungan, motivasi, saran dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, untuk itu saya sebagai penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Irjen Pol (Purn) Prof. Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M, selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Prof. Dr. St. Laksanto Utomo, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Dr. Edi Saputra Hasibuan, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Dr. Lukman Hakim, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Tesis 1 yang telah membimbing dan berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan arahan penulis dari awal penulisan tesis ini dengan penuh kesabaran dan keikhlasan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

5. Dr. H. Joko Sriwidodo, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tesis II serta Dosen Pembimbing Akademik Penulis, yang telah membimbing dan berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan arahan penulis dengan penuh kesabaran dan keikhlasan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya terimakasih telah berperan penting dalam proses Pendidikan penulis dan telah memberikan Ilmu Pengetahuan kepada penulis.
7. Teruntuk Bapak Dr. Effendri Rais, MM, CLI (MAPPI) Cert. selaku pimpinan KJPP Effendri rais yang telah memberikan bea siswa kepada saya dan Sahabat Kantor KJPP Effendri Rais yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis selama masa perkuliahan dan memberikan semangat untuk penulis.

Terimakasih kepada semua pihak-pihak yang sudah memberikan bantuannya, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan. Penulis berharap semoga karya tulis ilmiah “tesis” ini dapat menambahkan wawasan dan bermanfaat bagi penulis dan pembaca baik di masa sekarang maupun di masa yang akan datang.

Jakarta, 25 Juli 2025



Rama Ramadhan
202320252007

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN.....	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.2 Kegunaan Penelitian.....	6
1.4. Kerangka Teoretis.....	7
1.5. Kerangka Konseptual.....	9
1.6. Kerangka Pemikiran.....	10
1.7. Penelitian Terdahulu.....	11
1.8. Metode Penelitian.....	13
1.8.1. Jenis Penelitian.....	13
1.8.2. Pendekatan Penelitian	15
1.8.3. Sumber Bahan Hukum.....	20

1.8.4.	Teknik Pengumpulan Bahan hukum.....	22
1.8.5.	Metode Analisis.....	24
BAB II TINJAUAN UMUM HUKUM PIDANA PEMALSUAN SURAT.....		
2.1	Pemalsuan Surat dalam hukum pidana	26
2.1.1	Pengertian Pemalsuan Surat.....	26
2.1.2	Unsur Pemalsuan Surat.....	28
2.2	Laporan Penilaian Aset dalam Konteks Pemalsuan Surat.....	31
2.2.1	Pengertian Laporan Penilaian Aset.....	31
2.2.2	Fungsi dan Karakteristik Hukum atas laporan penilaian aset	32
2.2.3	Modus pemalsuan laporan penilaian aset	33
2.2.4	Relevansi Pidana terhadap Pemalsuan Laporan Penilaian Aset.....	35
BAB III ANALISIS TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT BERUPA LAPORAN PENILAIAN ASET YANG DILAKUKAN OLEH KJPP.....		
3.1	Pengaturan Hukum tentang pemalsuan surat	37
3.2	Unsur Tindak Pidana dalam kasus pemalsuan laporan penilaian aset.....	42
3.3	Pertanggungjawaban Pidana bagi penilai dan pihak terkait.....	46
BAB IV ANALISIS PERTANGGUNGJAWABAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT BERUPA LAPORAN PENILAIAN ASET SESUAI STANDAR PENILAIAN INDONESIA (SPI) DAN KODE ETIK PENILAI INDONESIA (KEPI).....		
4.1	Studi Kasus dan relevansi yurisprudensi.....	51
4.2	Strategi Pencegahan Pemalsuan oleh KJPP dan Penilai Publik.....	54
4.3	Peran Organisasi Profesi dan Pemerintah.....	56
4.4	Penegakan Hukum terhadap Pelaku Pemalsuan.....	58
4.5	Rekomendasi Penguatan Sistem Hukum.....	74
BAB V PENUTUP.....		
5.1	Simpulan.....	80
5.2	Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....		82
LAMPIRAN.....		

MOTTO

“Ketika dunia terasa sunyi dan langkah-langkah mulai kehilangan arah, aku belajar bahwa keyakinan tak selalu harus lantang. Terkadang, cukup dengan satu doa dalam diam, Tuhan menjawab dengan cara-Nya yang paling lembut.”

“Aku pernah berdiri di titik paling lelah, di mana rasanya menyerah adalah pilihan yang wajar. Tapi aku memilih melangkah lagi, karena aku percaya: usaha yang dilakukan dalam kesunyian adalah bentuk keimanan yang paling jujur.”

“Hidup tidak selalu tentang menjadi yang terkuat. Kadang, cukup dengan tetap berdiri saat semua ingin rebah, itu sudah cukup mulia. Di sanalah aku temukan arti dari keteguhan yang tidak terlihat, dan keberanian yang tak perlu disorot.”

PERSEMBAHAN

Karya ini aku persembahkan, pertama dan terutama, untuk diriku sendiri—yang tidak sempurna, sering ragu, kadang goyah, namun tetap memilih berjalan. Untuk setiap malam yang dipenuhi kekhawatiran, setiap pagi yang diawali dengan harapan baru, dan setiap hari yang dilalui dengan penuh perjuangan. Terima kasih telah bertahan, bahkan saat tidak ada yang tahu betapa beratnya langkah itu.

Kepada kedua orang tuaku yang doanya tak pernah putus menjadi cahaya dalam setiap gelapku—terima kasih atas cinta tanpa syarat yang menjadi alas setiap pijakanku. Untuk keluargaku yang menjadi tempatku kembali, baik dalam keberhasilan maupun kegagalan. Untuk sahabat dan orang-orang terdekat yang hadir tanpa banyak tanya, tapi cukup untuk membuatku merasa tidak sendiri.