

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Berdasarkan asas konkordansi, sistem hukum pidana Indonesia mengadopsi hukum pidana dari Belanda, di mana istilah asal dari “tindak pidana” berasal dari kata “*strafbaar feit*” yaitu istilah Belanda yang dalam bahasa Indonesia diterjemahkan dengan berbagai istilah. selanjutnya munculah beberapa pandangan yang bervariasi dalam bahasa Indonesia sebagai perbuatan pidana, peristiwa pidana, tindak pidana, perbuatan yang dapat dihukum dan lain sebagainya. Bahkan didalam peraturan perundangan-undangan itu sendiri dipergunakan istilah yang tidak sama.¹ Salah satu bentuk tindak pidana yang sering terjadi adalah pemalsuan surat. Pemalsuan surat menjadi ancaman serius di berbagai sektor, termasuk administrasi publik, bisnis, dan keuangan. Tindakan ini dapat menurunkan kepercayaan publik terhadap dokumen resmi, yang pada gilirannya dapat berdampak negatif pada hubungan sosial dan ekonomi. Pemalsuan surat tidak hanya merugikan individu atau entitas yang menjadi korban, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian besar secara materiil maupun immateriil. Misalnya, dalam dunia bisnis, pemalsuan dokumen dapat mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan serta merusak reputasi perusahaan.

Dari perspektif hukum pidana, pemalsuan surat termasuk dalam kategori tindak pidana yang diatur secara tegas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk mengkategorikan suatu perbuatan sebagai pemalsuan meliputi adanya niat jahat dari pelaku untuk menipu dan adanya kerugian yang ditimbulkan akibat tindakan tersebut. Dalam hal ini, pelaku dapat dikenakan sanksi pidana yang bervariasi tergantung pada tingkat keparahan tindakan pemalsuan yang dilakukan. Penegakan hukum yang ketat terhadap tindak pidana pemalsuan surat sangat penting untuk menjaga integritas sistem hukum dan kepercayaan masyarakat.

¹ Lukman Hakim, *Asas-Asas Hukum Pidana: Buku Ajar Bagi Mahasiswa*, Jakarta: Deepublish, 2020, hlm 4.

Pemalsuan surat dalam perspektif hukum pidana di Indonesia diatur secara tegas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), khususnya pada Pasal 263 hingga Pasal 276. Pasal 263 KUHP menjelaskan bahwa pemalsuan surat mencakup dua tindakan utama: membuat surat palsu dan memalsukan surat yang sudah ada. Dalam ayat (1), dijelaskan bahwa barang siapa yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan, atau sebagai bukti dari suatu hal, diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun jika pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian. Sedangkan pada ayat (2), sanksi yang sama juga berlaku bagi mereka yang dengan sengaja menggunakan surat palsu seolah-olah asli, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian².

Unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat meliputi unsur subjektif, yaitu adanya niat untuk menggunakan surat tersebut sebagai dokumen yang asli dan tidak dipalsukan, serta unsur objektif yang mencakup tindakan nyata dari pemalsuan itu sendiri³. Pemalsuan surat dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti pembuatan dokumen palsu untuk kepentingan pribadi atau bisnis, dan sering kali berujung pada penipuan yang merugikan pihak lain. Misalnya, seseorang dapat memalsukan dokumen kepemilikan tanah untuk menjualnya kepada pihak ketiga, yang berpotensi menyebabkan kerugian finansial dan hukum bagi pembeli yang tidak menyadari bahwa dokumen tersebut adalah palsu.

Untuk memahami konteks pemalsuan surat dalam kerangka hukum pidana, penting untuk melihatnya sebagai bagian dari klasifikasi kejahatan yang lebih luas. Pemalsuan surat sering kali terkait erat dengan kejahatan lain seperti penipuan, penggelapan, korupsi, dan penadahan, yang semuanya memiliki dampak besar terhadap sistem hukum, ekonomi, dan sosial masyarakat. Fenomena ini menjadi semakin mengkhawatirkan, mengingat tren peningkatan kejahatan yang tercatat oleh Kepolisian Republik Indonesia selama periode 2022–2023. Data menunjukkan bahwa kejahatan penipuan atau perbuatan curang menempati posisi tertinggi dalam

² P.A.F. Lamintang dan Theo Lamintang, *Delik-Delik Khusus (Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat Bukti dan Peradilan)*, Ed. 2. Cet. 1. Sinar Grafika Jakarta. 2009, hal. 8.

³ Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, 2016, *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kepercayaan Masyarakat Mengenai Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, Jakarta, PT, RajaGrafindoPersada

kategori ini, dengan lonjakan yang signifikan dari tahun ke tahun. Tren ini mencerminkan kebutuhan mendesak untuk memperkuat langkah-langkah pencegahan, penegakan hukum, dan kesadaran masyarakat guna mengurangi dampak merugikan dari kejahatan-kejahatan tersebut, termasuk pemalsuan surat yang sering menjadi awal dari kejahatan lainnya.

Tabel 1

Jumlah Kejadian Kejahatan Terkait Penipuan, Penggelapan, dan Korupsi, 2022–2023⁴

No	Kejahatan	Jumlah Kasus Tahun 2022	Jumlah Kasus Tahun 2023
1	Penipuan/Perbuatan Curang	34.578	48.609
2	Penggelapan	11.689	27.049
3	Korupsi	261	483
4	Penadahan	228	358

Klasifikasi kejahatan ini mencakup kejahatan penipuan/perbuatan curang, penggelapan, korupsi, dan penadahan. Kejadian kejahatan yang tercatat di Polri mengalami peningkatan selama periode 2022–2023 (Tabel 1). Kejahatan penipuan atau perbuatan curang tercatat sebanyak 48.609 kejadian pada 2023, meningkat dari 34.578 pada 2022, menjadikannya jenis kejahatan terbesar dalam kategori klasifikasi ini.

Laporan appraisal atau penilaian aset merupakan dokumen resmi yang disusun oleh penilai berdasarkan hasil analisis atas nilai suatu aset, sesuai dengan ketentuan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang diterbitkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Dalam SPI 2018, laporan penilaian berfungsi sebagai sarana komunikasi utama antara penilai dan pihak yang berkepentingan, seperti klien atau pengguna laporan. Laporan ini wajib disusun secara objektif, transparan, dan akurat untuk memastikan hasil penilaian dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan ekonomi ⁵.

⁴ <https://web-api.bps.go.id> diakses 14 Januari 2025 pukul 15.22 wib

⁵ Aisyah, dkk. Peranan Perusahaan Jasa Penilai Bagi Perbankan Dalam Pemberian Kredit (Studi Kantor Jasa Perusahaan Penilai Cabang Medan). Jurnal Interpretasi Hukum Vol. 4 No. 2 2023

Laporan penilaian memiliki struktur baku yang harus mencakup beberapa elemen penting. Pendahuluan berisi tujuan, latar belakang, serta lingkup pekerjaan. Metodologi penilaian menjelaskan pendekatan yang digunakan, seperti pendekatan pasar, pendapatan, atau biaya, dan alasannya. Kemudian, deskripsi aset memberikan informasi rinci tentang objek penilaian, seperti lokasi, jenis, status hukum, dan kondisi fisiknya. Data dan analisis pasar menguraikan informasi pendukung, termasuk data pembanding atau tren pasar yang relevan. Terakhir, hasil penilaian menyatakan estimasi nilai aset, yang dapat berupa nilai pasar, nilai khusus, atau lainnya sesuai dengan tujuan penilaian. Kesimpulan laporan juga harus menyertakan pernyataan profesional yang menegaskan bahwa penilaian dilakukan sesuai dengan SPI dan KEPI.

Prinsip utama yang diatur dalam KEPI dan SPI 2018 meliputi objektivitas, independensi, transparansi, dan kerahasiaan. Penilai wajib bertindak independen dan tidak boleh dipengaruhi oleh pihak yang berkepentingan terhadap hasil penilaian. Data yang digunakan harus terpercaya, relevan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, informasi yang diperoleh selama proses penilaian harus dijaga kerahasiaannya, kecuali diwajibkan oleh hukum atau disetujui oleh klien untuk diungkapkan.

Laporan penilaian aset memiliki peran strategis dalam berbagai sektor, seperti pembiayaan perbankan, investasi, asuransi, perpajakan, dan pengadaan tanah untuk proyek publik maupun swasta. Sebagai dokumen legal dan profesional, laporan ini memberikan dasar yang kuat untuk pengambilan keputusan yang melibatkan nilai suatu aset. Oleh karena itu, penilai dituntut untuk menyusun laporan secara teliti dan mematuhi semua standar yang berlaku.

Namun, dalam praktiknya, laporan penilaian sering menjadi sasaran manipulasi atau pemalsuan, baik untuk kepentingan tertentu maupun akibat tekanan dari pihak yang berkepentingan. Pemalsuan laporan penilaian aset, selain melanggar hukum, juga mencoreng integritas profesi penilai dan dapat menimbulkan kerugian ekonomi yang besar. Oleh karena itu, SPI dan KEPI 2018 dirancang untuk memastikan penilai bekerja sesuai standar profesionalisme yang tinggi, menjaga akuntabilitas, dan melindungi kepentingan semua pihak.

Salah satu kasus yang relevan adalah kasus yang diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Bangil No. 179/Pid.B/2018/PN.Bil tanggal 3 Juli 2018, di mana terdakwa R. Achmanan Ruzzaly, pimpinan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), terbukti memalsukan laporan penilaian aset atas permintaan pihak Bank BRI. Laporan tersebut mengubah nilai pasar properti yang dijaminkan, sehingga terjadi perbedaan signifikan antara nilai properti yang sebenarnya dan nilai yang dilaporkan. Akibatnya, kredit macet terjadi, dan bank mengalami kerugian finansial yang cukup besar. Terdakwa akhirnya dijatuhi hukuman satu tahun penjara sesuai Pasal 263 ayat (1) KUHP. Kasus ini menunjukkan dampak serius dari pemalsuan laporan penilaian aset terhadap stabilitas keuangan dan kepercayaan publik.

Topik ini penting untuk diteliti karena pemalsuan laporan penilaian aset memiliki dampak luas, tidak hanya terhadap individu yang dirugikan, tetapi juga terhadap institusi keuangan dan kepercayaan terhadap profesi penilai. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan dalam kajian ilmiah sebelumnya, yang lebih banyak membahas pemalsuan surat secara umum tetapi belum mendalami aspek spesifik terkait laporan penilaian aset. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif mengenai motif, modus operandi, serta upaya pencegahan dan penanganan tindak pidana tersebut. Dengan demikian, penelitian ini dapat menjadi kontribusi signifikan bagi pengembangan ilmu hukum dan praktik penegakan hukum, khususnya dalam memastikan kepatuhan terhadap Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk menulis Proposal Tesis yang selanjutnya akan dikembangkan menjadi Tesis dengan judul **“Pertanggungjawaban Hukum Pidana Pemalsuan Surat Berupa Laporan Penilaian Aset Berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasar pada pemaparan di atas, maka permasalahan yang hendak diteliti oleh penulis yakni:

1. Bagaimana pengaturan tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)?

2. Bagaimana pertanggungjawaban tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasar pada rumusan permasalahan, tujuan dilakukannya penelitian yaitu untuk :

1. Untuk menganalisis pengaturan tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).
2. Untuk menganalisis pertanggung jawaban tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

1.3.2 Kegunaan Penelitian

A. Kegunaan Teoritis

Dari segi teoritis (keilmuan), penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan literatur di bidang hukum pidana dan memberikan wawasan mendalam terkait tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset. Penelitian ini juga diharapkan mampu menjelaskan penyebab, dampak, serta solusi hukum atas fenomena ini, sehingga dapat dimanfaatkan untuk pengembangan lebih lanjut dalam bidang kajian hukum dan praktik penilaian aset.

B. Kegunaan Praktis

Dari segi praktis, temuan penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan oleh para pembuat kebijakan, aparat penegak hukum, peneliti, mahasiswa, dan masyarakat umum. Penelitian ini memberikan panduan bagi pihak-pihak terkait untuk mengatasi tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset, serta meningkatkan kesadaran akan pentingnya kepatuhan terhadap Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat

mendorong peningkatan kualitas penegakan hukum dan perlindungan terhadap profesi penilai di Indonesia.

1.4 Kerangka Teoritis

1.4.1 Teori Pertanggungjawaban Pidana

Teori pertanggungjawaban pidana menjadi salah satu landasan penting dalam memahami konsep dasar penjatuhan pidana kepada pelaku tindak pidana. Dalam konteks hukum pidana Indonesia, pertanggungjawaban pidana tidak dapat dipisahkan dari asas fundamental "tidak ada pidana tanpa kesalahan" (*nulla poena sine culpa*). Kesalahan menjadi elemen utama yang menilai keadaan psikis pelaku dan hubungannya dengan perbuatan yang dilakukan, sebagaimana dikemukakan oleh Simons dan Roeslan Saleh. Simons menjelaskan bahwa kesalahan adalah keadaan batin pelaku yang memungkinkan perbuatannya dianggap tercela, sementara Roeslan Saleh menambahkan bahwa kemampuan membedakan perbuatan yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan menjadi dasar utama untuk menentukan tanggung jawab pidana. Pandangan ini sejalan dengan aliran monistis, yang memadukan unsur objektif (perbuatan) dan subjektif (pelaku) dalam menentukan terjadinya tindak pidana. Namun, aliran dualistis memisahkan antara perbuatan sebagai unsur tindak pidana dan pelaku sebagai subjek yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga penjatuhan pidana memerlukan pembuktian yang terpisah atas kedua aspek tersebut. Menurut Barda Nawawi Arief, dalam menilai pertanggungjawaban pidana, perlu dipastikan terlebih dahulu siapa yang menjadi pembuat tindak pidana, dan baru kemudian menilai apakah pembuat tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban. Konsep ini menegaskan bahwa tidak semua pelaku tindak pidana secara otomatis dapat dipidana, karena penilaian pertanggungjawaban sangat bergantung pada sistem perumusan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang.⁶ Teori ini relevan untuk digunakan

⁶ Lukman Hakim. Asas-asas Hukum Pidana. 2020. Yogyakarta : Deepublish Publisher. Hlm.8-10.

dalam menganalisis pertanggungjawaban pidana dalam berbagai kasus, termasuk tindak pidana pemalsuan surat.

1.4.2 Teori Kode Etik / Etika Profesi

Etika profesi penilai di Indonesia diatur melalui Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). KEPI ini merupakan pedoman utama yang harus diikuti oleh para penilai publik dalam menjalankan tugasnya. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa praktik penilaian dilakukan dengan integritas, objektivitas, dan profesionalisme yang tinggi. KEPI disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), organisasi yang menaungi para penilai di Indonesia. Dengan adanya KEPI, diharapkan kepercayaan masyarakat terhadap profesi penilai tetap terjaga, karena penilaian yang dilakukan harus transparan, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Prinsip-prinsip dasar dalam KEPI mencakup integritas, objektivitas, kompetensi, kerahasiaan, profesionalisme, dan kepatuhan terhadap hukum serta standar yang berlaku. Integritas menuntut penilai untuk jujur, adil, dan tidak melakukan tindakan yang merusak reputasi profesi. Objektivitas mengharuskan penilai memberikan pendapat yang independen dan tidak bias, berdasarkan fakta dan data yang valid. Kompetensi menekankan pentingnya pengetahuan dan keterampilan yang memadai, serta komitmen untuk terus belajar dan mengembangkan diri. Kerahasiaan mewajibkan penilai untuk menjaga informasi klien, kecuali ada izin atau tuntutan hukum. Profesionalisme menuntut penilai untuk bertindak dengan cara yang mencerminkan martabat profesi, sementara kepatuhan terhadap hukum dan standar memastikan bahwa penilai selalu mengikuti aturan yang berlaku.⁷

Selain prinsip-prinsip tersebut, penilai publik juga memiliki tanggung jawab besar, baik kepada klien, masyarakat, maupun profesi itu sendiri. Kepada klien, penilai harus memberikan layanan yang berkualitas dan laporan yang akurat. Kepada masyarakat, penilai harus memberikan pendapat yang independen dan dapat dipercaya, karena hasil penilaian sering kali digunakan

⁷ MAPPI.2018. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018. Jakarta : MAPPI.

untuk kepentingan publik, seperti transaksi properti atau penilaian aset perusahaan. Kepada profesi, penilai wajib menjaga reputasi dan citra baik profesi penilai publik.

Pelanggaran terhadap KEPI dapat berakibat serius, mulai dari peringatan, pembekuan izin praktik, hingga pencabutan lisensi. Sanksi ini diberikan oleh MAPPI setelah melalui proses investigasi dan sidang etik. Oleh karena itu, KEPI tidak hanya sekadar aturan, tetapi juga menjadi landasan moral bagi para penilai publik dalam menjalankan tugasnya. Dengan mematuhi KEPI, penilai publik tidak hanya melindungi kepentingan klien dan masyarakat, tetapi juga menjaga integritas dan kredibilitas profesi penilai publik di Indonesia.

1.5 Kerangka Konseptual

Penggunaan terminologi penulis penelitian tunduk pada batasan tertentu dan didasarkan pada pemahaman mendasar, di antaranya:

1. Tindak Pidana Pemalsuan Surat : Pemalsuan surat diatur dalam Pasal 263 KUHP dan mencakup tindakan membuat atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak atau perikatan, dengan tujuan untuk digunakan seolah-olah surat tersebut asli⁸.
2. Surat: Surat adalah dokumen yang memiliki kekuatan hukum dan digunakan sebagai bukti dalam proses hukum, termasuk laporan penilaian aset yang diatur dalam Pasal 263 KUHP⁹.
3. Pelaku: Pelaku dalam tindak pidana pemalsuan surat adalah individu yang terlibat dalam pembuatan atau penggunaan surat palsu, dan dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku¹⁰.
4. Laporan Penilaian Aset: Laporan ini merupakan dokumen yang berisi informasi mengenai nilai aset dan penting untuk berbagai transaksi serta kepentingan hukum, seperti yang diatur dalam ketentuan pemalsuan surat¹¹.

⁸ Pasal 263 Kitab Undang – Undang Hukum Pidana

⁹ Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cetakan ke2, 2002), hlm. 98.

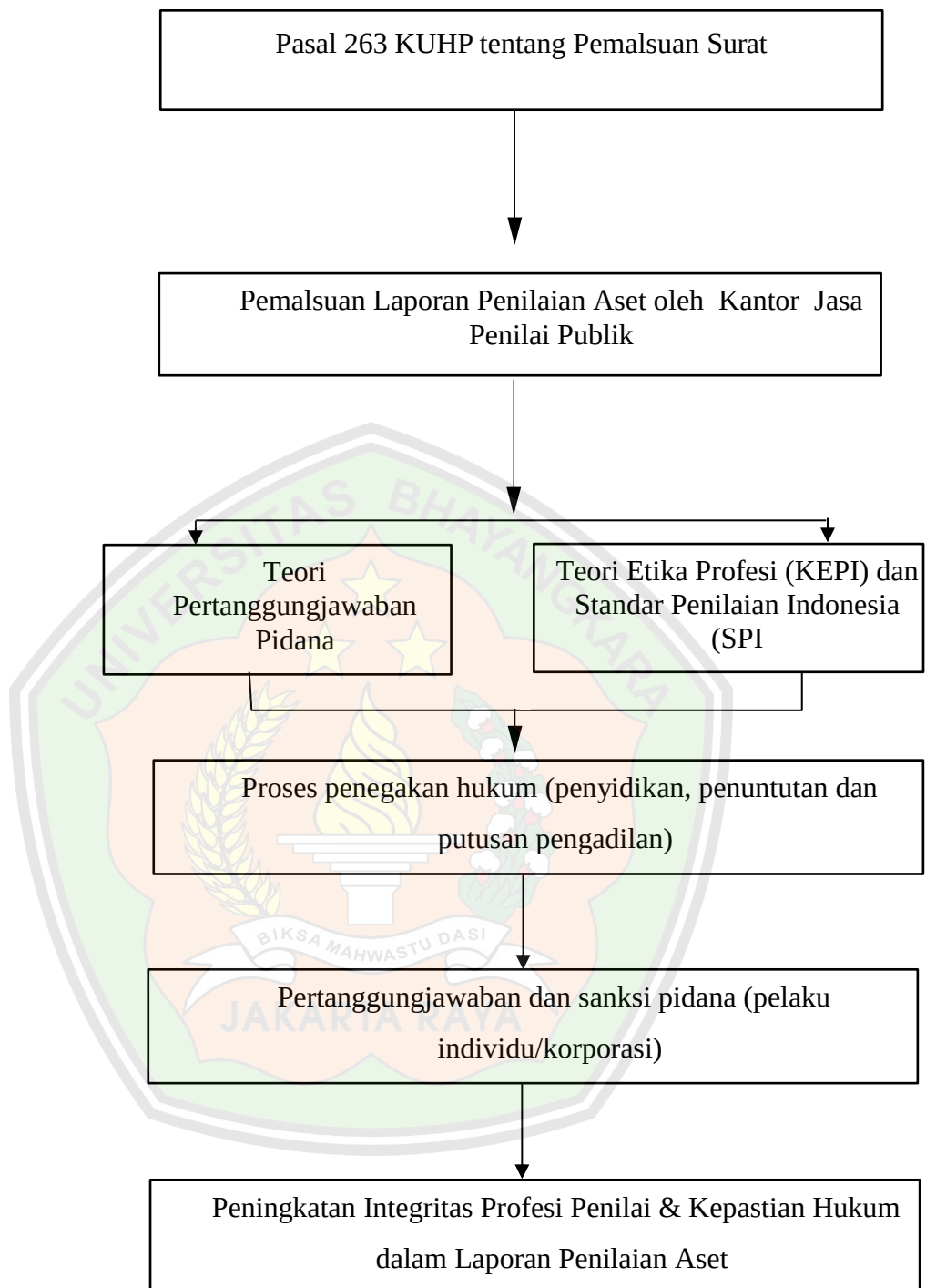
¹⁰ Cita, dkk. *Tindak Pidana Pemalsuan Surat*. Journal Publicuho - Vol 7. No.1 . 2024.

¹¹ Regina, dkk. *Analisis Yuridis Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat Yang Dilakukan Pegawai Notaris (Studi Putusan Pn Karanganyar No.36/Pid.B/2021/Pn.Krg)*. Jurnal Normatif Vol 3 No. 1. 2023.

5. Pasal 263 KUHP: Pasal ini mengatur tentang pemalsuan surat dan menetapkan sanksi bagi mereka yang terbukti melakukan tindak pidana tersebut, termasuk pemalsuan akta otentik dan dokumen penting lainnya¹².
6. Etika Profesi : seperangkat norma dan aturan yang mengatur perilaku profesional yang diakui dan diatur oleh hukum, dengan sanksi hukum bagi pelanggarnya.

1.6 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam tesis ini dibangun untuk menjelaskan alur logis antara norma hukum pidana dan norma profesi penilai publik dalam menanggapi tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Pemalsuan laporan penilaian aset yang diatur dalam Pasal 263 KUHP merupakan tindakan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian hukum maupun ekonomi, baik bagi lembaga keuangan maupun masyarakat luas. Tindak pidana ini tidak hanya melanggar unsur pidana formil dan materil, tetapi juga bertentangan dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), yang mengharuskan penilai bersikap objektif, independen, dan profesional. Oleh karena itu, analisis dalam tesis ini menggunakan dua teori utama, yaitu Teori Pertanggungjawaban Pidana untuk menilai unsur kesalahan (*mens rea*) dan perbuatan melawan hukum (*actus reus*) pelaku, serta Teori Etika Profesi untuk mengkaji pelanggaran kode etik yang turut memperkuat pembuktian niat jahat dan unsur kesengajaan. Kerangka ini menjelaskan bahwa proses hukum terhadap pelaku pemalsuan harus melalui tahapan penyidikan, penuntutan, hingga putusan pengadilan yang menegaskan pertanggungjawaban pidana, baik terhadap pelaku individu maupun entitas KJPP. Berdasarkan kerangka tersebut, rumusan masalah yang dijawab mencakup aspek pengaturan tindak pidana pemalsuan surat oleh KJPP dan pertanggungjawaban pelaku dalam konteks hukum pidana serta etika profesi penilai.



1.7 Penelitian Terdahulu

Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu mengenai tindak pidana pemalsuan surat, beserta penjelasan singkat mengenai isi dan kesimpulannya. Penelitian-penelitian ini memberikan wawasan yang beragam tentang isu ini dan akan dibandingkan dengan tesis yang akan dibuat mengenai pemalsuan surat berupa

laporan penilaian aset sesuai dengan Pasal 263 KUHP.

No.	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Tesis yang Akan Dibuat
1	Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Pemalsuan Surat Sertifikat Tanah (Jusmiarni, 2020) ¹³	Menganalisis penerapan hukum pidana terhadap pemalsuan surat sertifikat tanah.	Yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif	Penerapan hukum pidana sudah sesuai, tetapi penegakan hukum perlu diperkuat untuk keadilan korban.	Fokus pada pemalsuan sertifikat tanah, sedangkan tesis akan membahas pemalsuan laporan penilaian aset.
2	Kajian Hukum tentang Pemalsuan Surat (Dian Pratiwi Ahmad et al., 2023) ¹⁴	Mengkaji pengaturan pemalsuan surat dalam hukum positif Indonesia.	Yuridis normatif dengan studi literatur	Pemalsuan surat diatur jelas dalam KUHP, tetapi penerapan hukum perlu lebih efektif.	Bersifat umum tentang pemalsuan surat, sedangkan tesis akan fokus pada laporan penilaian aset (Pasal 236 KUHP).
3	Tinjauan Yuridis terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat Sehat (Aprilya Zachra Alwi, 2021) ¹⁵	Menganalisis pengaturan hukum dan penegakan hukum terkait pemalsuan surat sehat.	Yuridis normatif dengan analisis kasus	Pentingnya pengaturan hukum dan perhatian penegak hukum untuk mencegah pemalsuan surat sehat.	Fokus pada pemalsuan surat sehat, sedangkan tesis akan membahas pemalsuan laporan penilaian aset.
4	Analisis Yuridis	Menganalisis pertanggungjawaban	Yuridis normatif	Pegawai notaris dapat	Fokus pada pemalsuan

¹³ Jusmiarni. Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Pemalsuan Surat Sertifikat Tanah Yang Dapat Mengakibatkan Kerugian Pada Orang Lain. Skripsi. UIN Alauddin Makassar. 2016

¹⁴ Dian Pratiwi Ahmad et al. Kajian Hukum Tentang Pemalsuan Surat Dalam Hukum Positif Di Indonesia. Skripsi. Fakultas Hukum Unsrat. 2023.

¹⁵ Aprilya Zachra Alwi. Tinjauan Yuridis terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat Sehat. Skripsi Universitas Hasanudin. 2021.

No.	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Tesis yang Akan Dibuat
	Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat oleh Pegawai Notaris (Regina et al., 2023) ¹⁶	pidana pegawai notaris dalam pemalsuan surat.	dengan studi putusan pengadilan	dijerat Pasal 263 KUHP jika memalsukan surat keterangan (covernote) palsu.	surat oleh pegawai notaris, sedangkan tesis akan membahas pemalsuan laporan penilaian asset

1.8 Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan peneliti dalam hal ini diantaranya:

1.8.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku. Metode ini digunakan untuk menelaah dan mengkaji konstruksi hukum secara normatif terhadap suatu peristiwa hukum yang menjadi objek kajian, dalam hal ini tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder.²¹ Pendapat ini sejalan dengan pandangan Peter Mahmud Marzuki yang menyatakan bahwa penelitian hukum normatif menitikberatkan pada telaah terhadap hukum sebagai sistem norma, yang terdiri atas asas hukum, norma hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²²

Penggunaan pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini menjadi sangat relevan mengingat permasalahan yang dikaji berkaitan dengan

²¹ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan Kelima, (Jakarta: UI Press, 2014), hlm. 14.

²² Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga Belas, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017), hlm. 35.

keberadaan laporan penilaian aset sebagai objek tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana norma hukum pidana mengatur dan memberikan perlindungan terhadap keabsahan dokumen penilaian aset serta menilai kesesuaian penerapan hukum dalam praktik peradilan.

Selain itu, pendekatan yuridis normatif ini juga memungkinkan penulis untuk mengkaji Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) sebagai norma hukum sektoral yang menjadi rujukan dalam praktik profesi penilai. Dengan demikian, pendekatan ini mendukung analisis yang komprehensif terhadap isu hukum yang diangkat, sekaligus menjadi dasar dalam merumuskan model penanganan dan pencegahan tindak pidana pemalsuan dalam konteks laporan penilaian aset.

Penelitian ini bertujuan untuk memahami unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat yang diatur dalam Pasal 263 KUHP dan bagaimana aturan tersebut diterapkan dalam konteks laporan penilaian aset. Fokusnya adalah menganalisis bagaimana laporan penilaian aset palsu memenuhi elemen tindak pidana, termasuk niat, motif, dan dampaknya terhadap pihak yang dirugikan. Penelitian juga mencakup kajian putusan pengadilan untuk memahami pola penegakan hukum terkait kasus ini.

Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi langkah-langkah pencegahan dan mengevaluasi proses hukum terhadap kasus pemalsuan laporan penilaian aset. Hal ini mencakup analisis mekanisme pencegahan melalui penerapan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), yang dirancang untuk memastikan integritas dan profesionalisme dalam penyusunan laporan penilaian aset. Evaluasi terhadap proses hukum dilakukan dengan menganalisis penyidikan, penuntutan, dan putusan hakim dalam kasus ini untuk menilai konsistensi dalam penerapan hukum pidana.

Penelitian ini dirancang untuk memberikan pemahaman yang komprehensif tentang aspek yuridis pemalsuan surat berupa laporan penilaian

aset, sekaligus mengevaluasi upaya pencegahan dan penanganan hukum yang relevan. Dengan menggunakan metode yuridis normatif dan analisis dokumen, penelitian diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang mendukung konsistensi penegakan hukum serta pencegahan kasus serupa melalui penguatan standar dan etika profesi penilai.

1.8.2 Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum, pendekatan merupakan kerangka berpikir atau cara pandang yang digunakan oleh peneliti untuk menelaah permasalahan hukum secara sistematis. Pendekatan ini menjadi penting karena menentukan arah analisis serta sumber data hukum yang digunakan dalam penelitian. Pemilihan pendekatan yang tepat akan membantu peneliti memperoleh pemahaman yang mendalam terhadap objek kajian, serta menghasilkan argumentasi hukum yang rasional dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan dalam penelitian hukum terdiri atas beberapa macam, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).¹ Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji aturan hukum yang relevan, sementara pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis putusan pengadilan terkait. Pendekatan historis penting untuk melihat perkembangan norma hukum dari waktu ke waktu, sedangkan pendekatan perbandingan memungkinkan adanya analisis terhadap sistem hukum di negara lain. Adapun pendekatan konseptual dipakai untuk menggali pengertian atau konsep-konsep hukum yang bersifat teoritis.²³ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan tiga pendekatan utama, yaitu pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan-pendekatan ini membantu penulis untuk menganalisis tindak

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga Belas, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017), hlm. 95–108.

pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset berdasarkan Pasal 263 KUHP. Berikut penjelasan lebih lanjut:

Pendekatan kasus digunakan untuk mempelajari dan menganalisis kasus-kasus yang telah diputuskan oleh pengadilan terkait pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset. Dengan mempelajari kasus-kasus tersebut, penulis dapat memahami bagaimana Pasal 263 KUHP diterapkan oleh hakim dalam praktik. Analisis ini memberikan gambaran konkret mengenai cara hukum pidana menangani tindak pidana seperti pemalsuan laporan penilaian aset. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*). Dalam pendekatan ini, penulis menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Pasal 263 KUHP yang mengatur tentang pemalsuan surat, serta peraturan terkait lainnya, seperti Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Pendekatan ini bertujuan untuk mengevaluasi apakah aturan hukum yang ada sudah memadai untuk mencegah dan menangani tindak pidana pemalsuan laporan penilaian aset. Pendekatan konseptual digunakan untuk memperdalam pemahaman penulis tentang tindak pidana pemalsuan surat dalam konteks laporan penilaian aset. Penulis menggali teori hukum, pandangan para ahli, dan literatur terkait untuk memahami secara mendalam bagaimana pemalsuan laporan penilaian aset terjadi, apa dampaknya, dan bagaimana solusi hukum yang ideal.

Dengan menggunakan ketiga pendekatan ini, penelitian diharapkan dapat memberikan analisis yang komprehensif mengenai tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset, serta memberikan rekomendasi untuk memperbaiki penerapan hukum dan mencegah terulangnya kasus serupa di masa depan.²⁴

1.8.3 Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum, pemahaman mengenai sumber bahan hukum sangat penting karena menjadi dasar dalam melakukan analisis normatif terhadap isu hukum yang diteliti. Bahan hukum adalah segala sesuatu yang

²⁴ Haryono, dalam Johny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2005 hlm. 249

digunakan oleh peneliti hukum untuk mengkaji dan memecahkan permasalahan hukum yang sedang diteliti. Secara umum, bahan hukum dibagi ke dalam tiga jenis, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, traktat atau perjanjian internasional, dan dokumen resmi negara. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli hukum. Sementara itu, bahan hukum tersier adalah bahan yang menunjang pemahaman terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.²⁵

Hal senada juga disampaikan oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, yang menyatakan bahwa bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas dan kekuatan mengikat karena bersumber langsung dari lembaga pembentuk hukum. Sedangkan bahan hukum sekunder membantu menjelaskan atau menafsirkan bahan hukum primer.²⁶ Dalam penelitian hukum normatif, ketepatan memilih dan menggunakan bahan hukum sangat menentukan ketajaman analisis serta keabsahan argumentasi hukum yang dibangun oleh peneliti.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer berupa Pasal 263 KUHP, Standar Penilaian Indonesia (SPI), serta Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), sebagai dasar norma yang dikaji. Selanjutnya, bahan hukum sekunder digunakan untuk memperkaya perspektif teoretis dan analitis, berupa buku-buku ajar, artikel jurnal, dan pendapat ahli yang membahas tentang pemalsuan surat, hukum pidana, serta praktik penilaian aset. Untuk menunjang

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga Belas, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017), hlm. 141–143.

²⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 13.

pemahaman konseptual, digunakan pula bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum sebagai referensi tambahan.

Peneliti mengumpulkan tiga sumber bahan hukum, di antaranya:

1. Bahan Hukum Primer

Merupakan dokumen yang sifatnya mengikat atau berstatus otoritatif, di antaranya :

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- c. Peraturan Menteri Keuangan No. 228 tahun 2019
- d. Kode Etik Profesi Penilai Indonesia (KEPI) dan Standart Penilaian Indonesia (SPI) tahun 2018

2. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan kategori bahan yang menjelaskan dan menginterpretasikan dari dokumen hukum utama. Hal ini termasuk rancangan UU, buku teks, artikel ilmiah dan publikasi, serta pandangan ahli dalam bidang hukum. Sumber daya hukum sekunder mencakup berbagai publikasi hukum yang tidak berstatus resmi. Ini termasuk literatur hukum, seperti buku tentang teori dan praktik hukum, jurnal ilmiah hukum, laporan tentang masalah hukum, kamus terminologi hukum, komentar tentang putusan pengadilan, serta sumber media cetak dan elektronik.

3. Bahan Hukum Tersier

Merupakan sumber penjelasan dan petunjuk yang berkenaan dengan bahan hukum primer serta sekunder. Sumber daya ini dapat mencakup kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, serta ensiklopedia hukum.²⁷

1.8.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum normatif, pengumpulan bahan hukum merupakan tahap krusial untuk memperoleh data yang diperlukan dalam menganalisis isu hukum yang diteliti. Teknik ini berbeda dari penelitian empiris yang mengandalkan observasi lapangan, karena penelitian normatif lebih

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (jakarta : Universitas Indonesia, 1986). Hlm. 11

menitikberatkan pada pengumpulan bahan pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yang berarti peneliti menghimpun bahan hukum dari berbagai sumber seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dokumen resmi, buku, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli. Proses ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menelaah norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.²⁸

Senada dengan itu, Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menyatakan bahwa teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian hukum normatif dilaksanakan dengan cara menginventarisasi semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum, menelaah doktrin dari literatur hukum, serta mengumpulkan putusan pengadilan sebagai bahan analisis.²⁹ Oleh karena itu, kegiatan seperti penelusuran database hukum, pengkajian literatur akademik, dan penelaahan produk hukum resmi menjadi bagian dari teknik pengumpulan yang sistematis.

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan dengan penelitian kepustakaan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum. Bahan-bahan di dapat melalui pemeriksaan, pembacaan, penyelidikan, analisis, dan pencatatan karya-karya yang relevan, literatur, dan referensi yang berkaitan dengan pokok bahasan tesis ini.³⁰ Penggunaan bahan hukum sebagai penunjang penelitian terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, serta tersier, dimana nantinya dipergunakan oleh penulis untuk melakukan analisis putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan, kemudian menganalisis kasus-kasus terkait topik penelitian yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan hukum tersebut.

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga Belas, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017), hlm. 178–180.

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 42–43.

³⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.35

1.8.5 Metode Analisis

Metode analisis merupakan tahap penting dalam penelitian yang berfungsi untuk mengolah, menginterpretasi, dan menarik kesimpulan dari data yang telah dikumpulkan. Dalam konteks penelitian tesis, terutama penelitian hukum, metode analisis harus dilakukan secara sistematis agar hasil penelitian dapat menjawab rumusan masalah secara tepat dan valid.

Menurut Sugiyono, metode analisis adalah proses pengolahan data yang meliputi pengorganisasian data, kategorisasi, serta interpretasi untuk memperoleh makna dan kesimpulan yang logis.³¹ Dalam penelitian kualitatif, metode analisis umumnya bersifat deskriptif dan analitis, dengan fokus pada pemahaman mendalam terhadap fenomena hukum yang diteliti.

Sementara itu, Moleong mengemukakan bahwa analisis data adalah proses menelaah dan menafsirkan data yang diperoleh agar dapat dijadikan bahan untuk menyusun laporan penelitian.³² Analisis dalam penelitian hukum normatif biasanya berupa analisis isi (content analysis), analisis yuridis (legal analysis), atau analisis doktrinal yang menitikberatkan pada studi terhadap norma hukum yang berlaku serta penerapannya dalam praktik.

Dalam penelitian hukum normatif, metode analisis yang digunakan sering kali disebut sebagai analisis yuridis normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, analisis yuridis normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menguraikan norma-norma hukum yang relevan untuk menjawab permasalahan hukum yang dikaji, serta membandingkan berbagai sumber hukum yang ada agar memperoleh kesimpulan yang logis dan sistematis.³³

Oleh karena itu, dalam penelitian tesis yang membahas aspek hukum pemalsuan laporan penilaian aset, metode analisis digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan literatur hukum yang

³¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 246.

³² Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2018), hlm. 235.

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga Belas, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017), hlm. 195–198.

berkaitan dengan tindak pidana pemalsuan surat. Analisis ini bertujuan untuk menemukan hubungan kausalitas antara norma hukum dan fakta hukum serta untuk mengevaluasi efektifitas penerapan hukum dalam praktik.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode deskriptif analitis untuk mengkaji bahan hukum yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran umum mengenai tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset berdasarkan Pasal 263 KUHP. Penulis menganalisis ketentuan hukum yang berlaku, termasuk unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat dan bagaimana hukum pidana mengatur sanksi terhadap pelaku. Fokus analisis diarahkan pada bagaimana pemalsuan laporan penilaian aset dapat terjadi, misalnya akibat penyalahgunaan wewenang atau pelanggaran terhadap SPI dan KEPI.

Selain itu, penulis mengevaluasi langkah-langkah hukum yang dapat diambil untuk mencegah dan menangani kasus serupa. Penelitian ini membahas peran penting SPI dan KEPI dalam menjaga profesionalisme dan mencegah praktik yang bertentangan dengan hukum. Penulis juga menyoroti relevansi Pasal 263 KUHP dalam konteks pemalsuan laporan penilaian aset, termasuk implikasinya terhadap kerugian pihak-pihak terkait.

Melalui pendekatan deskriptif analitis, penelitian ini berupaya menjelaskan bagaimana tindak pidana pemalsuan surat berupa laporan penilaian aset diatur dan ditangani dalam sistem hukum Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi yang konkret bagi para penegak hukum, penilai, dan pihak terkait untuk mencegah pelanggaran serupa di masa depan serta memperkuat kepatuhan terhadap SPI dan KEPI