

Tindak Pidana Pemalsuan Surat Berupa Laporan Penilaian Aset Pasal 263 KUHP

Rama Ramadhan¹, Lukman Hakim², Joko Sriwidodo³

Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Email: rama2dhan@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.31599/x1ncs730>

Submitted: Mar 3, Jun 2025; Reviewed: May 2, 2025; Accepted: Jun 10, 2025

Abstract

This study examines the criminal act of forging asset valuation reports perpetrated by Public Appraisal Firms (KJPP), as governed by Article 263 of the Indonesian Penal Code (KUHP). Asset valuation reports serve as critical official documents in economic activities, including banking, taxation, and asset acquisitions. However, these reports are frequently manipulated or falsified for specific purposes, potentially leading to legal and economic harm to third parties. The study adopts a normative juridical approach combined with a case study method to analyze the legal framework and criminal accountability related to the forgery of asset valuation reports. The findings indicate that falsified asset valuation reports may meet the criteria for criminal forgery under Article 263 of the KUHP, particularly when produced with malicious intent to deceive or benefit certain parties. Additionally, breaches of the Indonesian Valuation Standards (SPI) and the Indonesian Code of Ethics for Appraisers (KEPI) provide grounds for both criminal and administrative accountability for individuals and corporate entities. Robust law enforcement is crucial to preserve the integrity of the appraisal profession and to uphold public confidence in Indonesia's legal evidence system.

Keywords: Document Forgery, Asset Valuation Report, KJPP, Criminal Accountability, SPI, KEPI.

Abstrak

Penelitian ini mengkaji tindak pidana pemalsuan dokumen berupa laporan penilaian aset yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), yang diatur secara hukum dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Laporan penilaian aset adalah dokumen resmi yang memainkan peran penting dalam transaksi ekonomi, seperti pembiayaan bank, perpajakan, dan akuisisi aset. Namun, dalam praktiknya, dokumen ini sering dimanipulasi atau dipalsukan untuk kepentingan tertentu, yang dapat menyebabkan kerugian hukum dan finansial bagi pihak lain. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan pendekatan kasus untuk menganalisis regulasi hukum serta pertanggungjawaban pidana terkait pemalsuan laporan penilaian aset. Hasil penelitian menunjukkan bahwa laporan penilaian aset yang dipalsukan dapat memenuhi unsur-unsur tindak pidana berdasarkan Pasal 263 KUHP, terutama jika dibuat dengan niat jahat untuk menipu atau menguntungkan pihak tertentu. Selain itu, pelanggaran terhadap Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) menjadi landasan untuk pertanggungjawaban pidana dan administratif, baik bagi individu maupun korporasi. Penegakan hukum yang konsisten diperlukan untuk menjaga integritas profesi penilai dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pembuktian hukum di Indonesia.

Kata kunci: *Pemalsuan Dokumen, Laporan Penilaian Aset, KJPP, Pertanggungjawaban Pidana, SPI, KEPI.*

Pendahuluan

Berdasarkan asas konkordansi, sistem hukum pidana Indonesia mengambil inspirasi dari hukum pidana Belanda, di mana istilah “tindak pidana” berasal dari frasa Belanda “*strafbaar feit*”¹. Istilah ini diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia dengan berbagai variasi, seperti perbuatan pidana, peristiwa pidana, tindak pidana, atau perbuatan yang dapat dihukum. Variasi istilah ini bahkan muncul dalam peraturan perundang-undangan, menunjukkan kurangnya keseragaman dalam penggunaan terminologi. Hal ini mencerminkan kompleksitas dalam memahami konsep tindak pidana di Indonesia, yang menjadi dasar penegakan hukum pidana.

Salah satu bentuk tindak pidana yang sering terjadi adalah pemalsuan surat, yang menjadi ancaman serius di berbagai sektor, seperti administrasi publik, bisnis, dan keuangan. Pemalsuan surat dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap dokumen resmi, yang pada akhirnya berdampak negatif pada hubungan sosial dan ekonomi. Tindakan ini tidak hanya merugikan individu atau organisasi tertentu, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian material dan non-material yang signifikan, seperti kerugian finansial dalam transaksi bisnis atau kerusakan reputasi perusahaan.

Dari sudut pandang hukum pidana, pemalsuan surat diatur secara ketat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), khususnya pada Pasal 263 hingga Pasal 276. Pasal 263 KUHP mendefinisikan pemalsuan surat sebagai tindakan membuat surat palsu atau mengubah surat yang sudah ada, yang dapat menimbulkan hak, kewajiban, atau bukti tertentu. Jika surat tersebut digunakan dan menyebabkan kerugian, pelaku dapat dihukum penjara hingga enam tahun. Sanksi ini juga berlaku bagi mereka yang sengaja menggunakan surat palsu seolah-olah asli, sebagaimana diatur dalam ayat (2) Pasal 263 KUHP².

Unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat mencakup unsur subjektif, yaitu niat jahat untuk menipu dengan menggunakan dokumen seolah-olah sah, serta unsur objektif, yaitu tindakan nyata membuat atau memalsukan surat³. Pemalsuan surat dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti pembuatan dokumen kepemilikan tanah palsu untuk dijual kepada pihak ketiga, yang berpotensi menimbulkan kerugian finansial dan hukum. Tindakan ini sering kali terkait dengan kejahatan lain, seperti penipuan, penggelapan,

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

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, hlm. 8.

³ Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.

atau korupsi, yang memperparah dampaknya terhadap sistem hukum, ekonomi, dan sosial.

Data dari Kepolisian Republik Indonesia periode 2022–2023 menunjukkan peningkatan signifikan dalam kasus penipuan dan perbuatan curang, dengan jumlah kasus meningkat dari 34.578 pada 2022 menjadi 48.609 pada 2023⁴. Kejahatan ini, bersama dengan penggelapan, korupsi, dan penadahan, menunjukkan tren yang mengkhawatirkan, yang menegaskan perlunya langkah pencegahan dan penegakan hukum yang lebih kuat. Pemalsuan surat, sebagai pemicu banyak kejahatan lain, memerlukan perhatian khusus untuk menjaga integritas sistem hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap dokumen resmi.

Laporan penilaian aset, yang disusun oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), merupakan dokumen strategis dalam transaksi ekonomi, seperti pembiayaan bank, perpajakan, dan akuisisi aset⁵. Namun, laporan ini sering menjadi sasaran manipulasi untuk kepentingan tertentu, seperti yang terjadi dalam kasus Putusan PN Bima No. 179/Pid.B/2018/PN.Bil, di mana pimpinan KJPP memalsukan nilai properti, menyebabkan kerugian finansial bagi bank. Penelitian ini relevan untuk mengkaji pemalsuan laporan penilaian aset, dengan tujuan memberikan wawasan tentang motif, modus operandi, dan solusi hukum untuk mencegah pelanggaran serupa, sekaligus memperkuat kepatuhan terhadap SPI dan KEPI.

Metode

Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus, perundang-undangan, dan konseptual untuk menganalisis tindak pidana pemalsuan laporan penilaian aset oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), yang diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)⁶. Pendekatan yuridis normatif, sebagaimana dijelaskan oleh Soerjono Soekanto, berfokus pada studi dokumen dengan meneliti bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, serta bahan hukum sekunder seperti literatur dan pandangan ahli⁷. Pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji putusan pengadilan terkait pemalsuan laporan penilaian aset, pendekatan perundang-undangan menelaah norma hukum seperti Pasal 263 KUHP, SPI, dan KEPI, sementara pendekatan konseptual menggali teori hukum untuk memahami motif, dampak, dan solusi hukum⁸. Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, KUHP, Peraturan Menteri Keuangan No. 228/2019, serta SPI dan KEPI 2018, sedangkan bahan hukum

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.

⁶ Aprilya Zachra Alwi, *Tinjauan Yuridis terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat Sehat*, Skripsi Universitas Hasanudin, 2021.

⁷ Regina et al., *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.

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Kelima, Jakarta: UI Press, 2014, hlm. 14.

sekunder mencakup buku, jurnal ilmiah, dan pendapat ahli, dengan bahan hukum tersier seperti kamus hukum sebagai penunjang⁹. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, yang melibatkan pemeriksaan dan analisis dokumen hukum. Dengan metode analisis deskriptif analitis, penelitian ini mengevaluasi unsur-unsur tindak pidana, efektivitas penegakan hukum, dan langkah pencegahan melalui SPI dan KEPI, bertujuan memberikan rekomendasi untuk mencegah pelanggaran serupa dan meningkatkan integritas profesi penilai.

Pembahasan

Pemalsuan Surat Dalam Hukum Pidana

Pemalsuan surat merupakan tindak pidana yang mengancam kepercayaan masyarakat terhadap dokumen resmi dan sistem administrasi, dengan konsekuensi serius terhadap hukum, ekonomi, dan kepercayaan publik. Tindakan ini dapat mengganggu proses pengambilan keputusan dan menyebabkan kerugian material serta non-material bagi pihak yang bergantung pada keabsahan dokumen. Dalam hukum pidana Indonesia, pemalsuan surat diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP, yang berbunyi: “Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan, atau pembebasan utang, atau yang dimaksudkan sebagai bukti sesuatu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar, diancam pidana penjara paling lama enam tahun”¹⁰. Berdasarkan ketentuan ini, pemalsuan surat mencakup dua tindakan utama:

1. Membuat surat palsu, yaitu menyusun dokumen yang seolah-olah berasal dari pihak berwenang atau berisi informasi resmi, padahal tidak demikian.
2. Memalsukan surat yang sudah ada, yaitu mengubah isi dokumen asli untuk mengubah makna atau tujuannya.

Surat dalam konteks ini mencakup dokumen hukum seperti akta otentik, surat kuasa, sertifikat, laporan keuangan, dan laporan penilaian aset. Menurut Adami Chazawi, pemalsuan surat menyerang integritas sistem pembuktian hukum dan kepercayaan publik terhadap dokumen tertulis, menjadikannya delik formil yang terpenuhi saat surat palsu dibuat, tanpa memerlukan kerugian actual¹¹. Sudarto menambahkan bahwa pemalsuan surat memiliki dimensi ganda: sebagai kejahatan terhadap ketertiban umum dan perlindungan kepentingan individu, tergantung pada jenis surat dan konteksnya¹². Dalam lingkup profesional seperti perbankan atau jasa penilai, pemalsuan dokumen seperti laporan penilaian aset oleh KJPP sangat merusak karena dokumen tersebut menjadi dasar keputusan strategis, merugikan pihak ketiga dan mencoreng integritas institusi. Berbeda dengan penipuan yang berfokus pada tipu muslihat, pemalsuan surat

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga Belas, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017, hlm. 35.

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 263 ayat (1).

¹¹ Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 201–202.

¹² Sudarto, *Hukum Pidana I*, Yayasan Badan Penerbit Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1986, hlm. 105.

menekankan pembuatan atau pengubahan dokumen, meskipun sering menjadi bagian dari skema penipuan untuk keuntungan tidak sah.

Berdasarkan Pasal 263 KUHP dan doktrin hukum pidana, unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat meliputi:

1. Tindakan membuat atau memalsukan surat, seperti menyusun dokumen fiktif atau mengubah dokumen asli.
2. Surat tersebut memiliki nilai hukum, yaitu dapat menimbulkan hak, kewajiban, atau berfungsi sebagai alat bukti.
3. Adanya niat untuk menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah asli.
4. Tindakan tersebut berpotensi atau telah menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Unsur subjektif terletak pada niat jahat (*dolus*) untuk menipu dengan menyamarkan surat palsu sebagai asli, sedangkan unsur objektif adalah tindakan nyata pembuatan atau pemalsuan. R. Soesilo menegaskan bahwa tindakan ini merupakan “perbuatan material” yang harus terbukti dilakukan oleh pelaku¹³.

Dalam dunia profesional, seperti perbankan, keuangan, atau jasa penilai, dokumen resmi seperti laporan penilaian aset memiliki peran kunci dalam pengambilan keputusan. Pemalsuan dokumen ini, seperti yang dilakukan oleh KJPP, tidak hanya menyebabkan kerugian finansial, tetapi juga merusak kepercayaan publik dan integritas profesi. Contohnya, memalsukan laporan penilaian aset untuk meningkatkan plafon kredit bank dapat memicu kerugian besar jika kredit macet terjadi.

A. Kelemahan Regulasi dalam Mengatur Grooming

Laporan penilaian aset adalah dokumen resmi yang disusun oleh penilai bersertifikat atau KJPP berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), berfungsi sebagai alat bukti hukum dan dasar pengambilan keputusan dalam transaksi perbankan, perpajakan, investasi, atau litigasi¹⁴. Laporan ini harus objektif, transparan, dan independen, mencakup unsur seperti pendahuluan, metode penilaian (pasar, pendapatan, atau biaya), data pembanding, hasil estimasi nilai, dan pernyataan tanggung jawab penilai¹⁵. Pemalsuan laporan ini, seperti merekayasa nilai aset atau menggunakan identitas KJPP palsu, memenuhi unsur tindak pidana Pasal 263 KUHP karena dapat menimbulkan hak, kewajiban, atau berfungsi sebagai alat bukti, dengan potensi kerugian finansial dan hukum¹⁶. Menurut SPI 2018, laporan harus memenuhi prinsip objektivitas dan keterandalan untuk menjaga kepercayaan pengguna jasa¹⁷,

¹³ R. Soesilo, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentar-Komentarnya, Politeia, Jakarta, 1996, hlm. 192.

¹⁴ KEPI (2018), Kode Etik Penilai Indonesia, MAPPI.

¹⁵ Aisyah, dkk. (2023), “Laporan Penilaian Aset dan Standar Profesional Penilai Publik,” Jurnal Ekonomi dan Hukum, Vol. 11, No. 2, hlm. 135.

¹⁶ Sudiro, Achmad (2022), “Etika Profesi dan Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen,” Jurnal Hukum dan Etika, Vol. 8, No. 1, hlm. 47.

¹⁷ SPI (2018), Standar Penilaian Indonesia Edisi VII, MAPPI: Jakarta.

sedangkan Peraturan Menteri Keuangan No. 228/PMK.01/2019 menegaskan tanggung jawab hukum penilai ¹⁸. Achmad Sudiro menyoroti bahwa pemalsuan laporan aset merusak etika profesi dan kepercayaan terhadap institusi hukum dan keuangan.

Modus Pemalsuan Laporan Penilaian Aset

Modus pemalsuan laporan penilaian aset meliputi:

1. Rekayasa Nilai Aset: Penilai sengaja melebihkan (overvaluation) atau mengurangi (undervaluation) nilai aset atas permintaan klien untuk keuntungan tertentu, seperti meningkatkan plafon kredit atau mengurangi pajak.
2. Penggunaan Identitas Palsu: Laporan disusun oleh pihak tanpa izin resmi, tetapi mencatut nama KJPP untuk tampak sah.
3. Pemalsuan Tanda Tangan dan Cap Resmi: Laporan menggunakan tanda tangan atau cap palsu untuk memberikan kesan legalitas.
4. Manipulasi Data Pembanding: Data pasar atau metode penilaian dimanipulasi untuk menghasilkan nilai yang tidak sesuai fakta.
5. Duplikasi Laporan Lama: Laporan lama digunakan kembali untuk objek berbeda tanpa penilaian ulang.

Penelitian Cita dkk. (2024) menunjukkan bahwa pemalsuan ini merusak sistem keuangan karena menjadi dasar keputusan strategis ¹⁹, sementara Regina dkk. (2023) mengindikasikan keterlibatan internal KJPP dalam manipulasi laporan ²⁰.

Pemalsuan laporan penilaian aset memenuhi unsur Pasal 263 KUHP jika laporan disusun tidak sah, digunakan untuk memperoleh keuntungan, memiliki niat jahat, dan menyebabkan kerugian. Contohnya, dalam Putusan PN Bima No. 179/Pid.B/2018/PN.Bil, terdakwa memalsukan nilai properti untuk kredit bank, menyebabkan kerugian dan dijatuhi pidana penjara satu tahun ²¹. Pemalsuan ini juga melanggar KEPI, yang mewajibkan independensi dan objektivitas, dengan sanksi administratif seperti pencabutan izin. Penegakan hukum yang tegas diperlukan untuk menjaga integritas profesi penilai dan stabilitas sistem keuangan, dengan pengawasan ketat dari MAPPI dan Kementerian Keuangan.

B. Pengaturan Hukum tentang Pemalsuan Surat

Pemalsuan surat diatur dalam Pasal 263 KUHP, yang menetapkan pidana penjara hingga enam tahun bagi pelaku yang membuat atau memalsukan surat dengan maksud digunakan seolah-olah sah, jika surat tersebut dapat menimbulkan hak, kewajiban, atau berfungsi sebagai alat bukti. Pasal ini mencakup dua tindakan: (1) membuat surat palsu, dan (2) mengubah surat asli untuk menyesatkan. Adami Chazawi menegaskan bahwa

¹⁸ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Jasa Penilai Publik.

¹⁹ Cita, dkk. (2024), "Tindak Pidana Pemalsuan Surat," *Journal Publicuho*, Vol. 7, No. 1, hlm. 84.

²⁰ Regina, dkk. (2023), "Analisis Yuridis terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat oleh Pegawai Notaris," *Jurnal Normatif*, Vol. 3, No. 1, hlm. 62.

²¹ Putusan Pengadilan Negeri Bima No. 179/Pid.B/2018/PN.Bil.

pemalsuan surat menyerang kepercayaan publik terhadap sistem administrasi dan pembuktian hukum²². Surat yang dimaksud bukan hanya akta otentik, tetapi juga dokumen seperti laporan penilaian aset yang memiliki nilai hukum dalam transaksi keuangan, peradilan, atau administrasi²³. Sebagai delik formil, tindak pidana terpenuhi saat surat palsu dibuat, meskipun kerugian belum terjadi, tetapi kerugian aktual memperkuat pembuktian. Dalam kasus laporan penilaian aset, pemalsuan seperti penggunaan stempel KJPP tanpa izin atau tanda tangan fiktif melanggar Pasal 263 KUHP, KEPI, dan Peraturan Menteri Keuangan No. 228/PMK.01/2019, yang mengatur profesionalisme penilai. Sanksi pidana, administratif (pencabutan izin), dan etik (pembekuan keanggotaan MAPPI) diterapkan untuk menjaga integritas profesi dan sistem keuangan.

C. Unsur Tindak Pidana dalam Kasus Pemalsuan Laporan Penilaian Aset

Unsur tindak pidana pemalsuan laporan penilaian aset berdasarkan Pasal 263 KUHP meliputi:

1. Surat yang Dibuat atau Dipalsukan: Laporan penilaian aset yang disusun tanpa izin, menggunakan nama KJPP fiktif, atau memalsukan tanda tangan penilai dianggap “surat palsu” meskipun tampak sah secara lahiriah²⁴.
2. Nilai Hukum Surat: Laporan ini dapat menimbulkan hak (misalnya kredit bank) atau berfungsi sebagai alat bukti dalam peradilan, sehingga memenuhi unsur ini²⁵.
3. Niat Menggunakan Surat Palsu: Pelaku sengaja menyusun laporan fiktif untuk digunakan seolah-olah sah, seperti untuk mendapatkan kredit, dengan kesengajaan (dolus) sebagai unsur subjektif²⁶.
4. Potensi Kerugian: Pemalsuan laporan aset dapat menyebabkan kerugian finansial (misalnya kredit macet) atau hukum (misalnya pajak yang dihindari), baik aktual maupun potensial.

Keempat unsur ini harus terpenuhi secara kumulatif. Misalnya, laporan penilaian aset yang memalsukan nilai properti untuk kredit bank memenuhi unsur-unsur ini karena menyesatkan pihak ketiga dan merusak kepercayaan terhadap sistem hukum dan keuangan.

²² Chazawi, Adami (2005), *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 207.

²³ Sudarto (1986), *Hukum dan Hukum Pidana*, Bandung: Alumni, hlm. 137.

²⁴ MAPPI (2018), *Standar Penilaian Indonesia Edisi VII*, Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.

²⁵ Aisyah, dkk. (2023), “Laporan Penilaian Aset dan Fungsinya dalam Pembuktian Hukum,” *Jurnal Ekonomi dan Hukum*, Vol. 11, No. 2, hlm. 139.

²⁶ Soesilo, R. (1996), *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentari-komentarnya*, Jakarta: Politeia, hlm. 192.

D. Pertanggungjawaban Pidana bagi Penilai dan Pihak Terkait

Pertanggungjawaban pidana dalam pemalsuan laporan penilaian aset mensyaratkan perbuatan melawan hukum dan kesalahan (*dolus* atau *culpa*) pada pelaku²⁷. Kesengajaan terjadi ketika penilai sengaja membuat laporan palsu untuk keuntungan, sedangkan kelalaian terjadi jika lalai memverifikasi data, menyebabkan laporan tidak sah. Dalam profesi penilai, yang diatur ketat oleh SPI dan KEPI, kelalaian berat dianggap pelanggaran serius. Pertanggungjawaban juga dapat menysar KJPP sebagai korporasi jika pemalsuan dilakukan atas kebijakan atau kelalaian pengawasan internal, sesuai doktrin *corporate criminal liability*, dengan sanksi seperti denda atau pencabutan izin²⁸. Kategori pertanggungjawaban meliputi:

1. Pelaku Utama: Penilai yang langsung memalsukan laporan.
2. Pembantu/Turut Serta: Pihak yang mendukung pemalsuan, seperti menyediakan data manipulasi.
3. Korporasi: KJPP yang memfasilitasi atau mendapat keuntungan dari pemalsuan.

Pendekatan multilapis ini memastikan keadilan, dengan penegakan hukum berdasarkan KUHP, KEPI, dan Peraturan Menteri Keuangan No. 228/2019, untuk melindungi integritas profesi dan sistem keuangan.

E. Studi Kasus dan Relevansi Yurisprudensi

Dalam hukum pidana, perbedaan antara *das Sollen* (norma hukum ideal) dan *das Sein* (realitas praktik) sangat penting untuk memahami penerapan hukum terhadap pemalsuan laporan penilaian aset. Pasal 263 KUHP secara normatif mengatur bahwa pembuatan atau penggunaan surat palsu dengan niat menipu, yang dapat menimbulkan hak, kewajiban, atau sebagai alat bukti, diancam pidana penjara hingga enam tahun²⁹. Namun, dalam praktik, pemalsuan laporan penilaian aset sering melibatkan jaringan pelaku, termasuk pimpinan KJPP, staf administratif, atau pihak eksternal seperti bank atau klien, sebagaimana terlihat dalam Putusan PN Bima No. 179/Pid.B/2018/PN.Bil, PN Jakarta Selatan No. 221/Pid.B/2020/PN.Jkt.Sel, PN Surabaya No. 314/Pid.B/2019/PN.Sby, dan PN Medan No. 451/Pid.B/2021/PN.Mdn³⁰. Dalam kasus Bima, pimpinan KJPP memalsukan nilai properti untuk mendapatkan kredit bank, memenuhi unsur kesengajaan (*mens rea*) dan menyebabkan kerugian finansial, sehingga dihukum penjara satu tahun. Hakim mempertimbangkan bukti laporan manipulasi dan keterangan saksi ahli, menegaskan bahwa pelanggaran ini merusak kepercayaan publik terhadap profesi penilai. Kasus Jakarta Selatan melibatkan staf KJPP yang mengesahkan laporan fiktif yang disusun pihak tidak bersertifikat, menunjukkan tanggung jawab hukum meski bukan pelaku utama, dengan sanksi pidana percobaan berdasarkan Pasal 55 KUHP. Kasus

²⁷ Arief, Barda Nawawi (2010), *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, Jakarta: Kencana, hlm. 129.

²⁸ Muladi (1995), *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, Bandung: Alumni, hlm. 74.

²⁹ Putusan Pengadilan Negeri Bima No. 179/Pid.B/2018/PN.Bil.

³⁰ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 221/Pid.B/2020/PN.Jkt.Sel.

Surabaya menyoroiti direktur perusahaan properti yang menggunakan penilai tidak resmi untuk menarik investasi dengan laporan palsu, dihukum penjara dua tahun karena menyesatkan investor ³¹. Kasus Medan mengungkap kolusi antara auditor bank dan penilai untuk meloloskan kredit bermasalah, menegaskan penerapan Pasal 263 dan Pasal 55 KUHP untuk pelaku turut serta ³². Yurisprudensi ini menjembatani kesenjangan antara norma dan praktik, memperluas pertanggungjawaban ke pelaku utama, pembantu, dan pihak kolusi, serta menekankan pentingnya integritas laporan sebagai alat bukti hukum dan dasar keputusan ekonomi. Pendekatan hakim yang kontekstual ini memastikan hukum pidana relevan dengan kompleksitas kejahatan modern, mendorong penegakan hukum yang adil dan efektif.

F. Strategi Pencegahan Pemalsuan oleh KJPP dan Penilai Publik

Pencegahan pemalsuan laporan penilaian aset memerlukan pendekatan terintegrasi untuk menjaga integritas profesi penilai dan stabilitas ekonomi. Strategi meliputi:

1. Sistem Pengendalian Mutu (SPM): KJPP harus menerapkan SPM menyeluruh, mencakup verifikasi data, pengumpulan informasi lapangan, dan audit rutin oleh pihak independen, dengan prinsip “empat mata” untuk pemeriksaan ganda guna mendeteksi manipulasi dini.
2. Pelatihan Etika dan Kepatuhan: Pelatihan berbasis KEPI harus menekankan independensi, objektivitas, dan konsekuensi hukum, menggunakan studi kasus nyata untuk meningkatkan kesadaran etis.
3. Digitalisasi Proses Penilaian: Teknologi seperti blockchain atau e-validation memberikan identifikasi digital unik untuk mencegah pemalsuan, dengan kolaborasi MAPPI, OJK, dan Kementerian Keuangan untuk platform nasional.
4. Transparansi: Laporan harus mematuhi prinsip full disclosure, mencantumkan asumsi, metode, dan pernyataan independensi untuk mengurangi intervensi klien.
5. Whistleblowing System (WBS): WBS dengan anonimitas pelapor dan prosedur tindak lanjut jelas mendeteksi kecurangan dini, membangun budaya transparan.
6. Evaluasi Berkala: MAPPI dan Kementerian Keuangan harus melakukan audit berbasis risiko dan review mutu untuk memastikan kepatuhan terhadap SPI dan KEPI.

G. Peran Organisasi Profesi dan Pemerintah

Kolaborasi antara MAPPI dan Kementerian Keuangan krusial untuk mencegah pemalsuan laporan penilaian aset melalui pengawasan, edukasi, dan penegakan disiplin.

- a. Peran MAPPI: MAPPI mengatur sertifikasi dan resertifikasi penilai untuk memastikan kompetensi, menegakkan KEPI yang menekankan integritas dan

³¹ Putusan PN Surabaya No. 314/Pid.B/2019/PN.Sby.

³² Putusan PN Medan No. 451/Pid.B/2021/PN.Mdn.

objektivitas, serta memberikan sanksi seperti skorsing atau pencabutan keanggotaan untuk pelanggaran etik. MAPPI juga menyelenggarakan seminar, pelatihan, dan WBS untuk deteksi dini kecurangan, memperkuat budaya transparansi³³.

- b. Peran Kementerian Keuangan: Melalui DJKN dan BSP3, Kementerian melakukan audit teknis dan administratif, mencabut izin praktik untuk pelanggaran berat berdasarkan PMK No. 228/PMK.01/2019, dan berkolaborasi dengan Kepolisian, Kejaksaan, dan OJK untuk penegakan hukum pidana³⁴. Kementerian juga memperbarui regulasi untuk mengakomodasi teknologi seperti blockchain, mendukung integritas laporan. Sinergi ini memperkuat perlindungan hukum dan kepercayaan publik terhadap profesi penilai.

H. Penegakan Hukum terhadap Pelaku Pemalsuan

Penegakan hukum terhadap pemalsuan laporan penilaian aset melibatkan pendekatan pidana, administratif, dan etik.

- a. Jalur Pidana: Pasal 263 KUHP menjadi dasar menjerat pelaku yang sengaja membuat atau menggunakan laporan palsu, dengan ancaman penjara hingga enam tahun, seperti dalam Putusan PN Bima No. 179/Pid.B/2018/PN.Bil, di mana pimpinan KJPP dihukum karena memalsukan nilai aset untuk kredit bank⁷¹. Bukti seperti data manipulasi atau tanda tangan palsu memperkuat pembuktian niat jahat dan kerugian.
- b. Jalur Administratif: Berdasarkan PMK No. 228/PMK.01/2019, Kementerian Keuangan dapat memberikan sanksi berupa teguran, pembekuan, atau pencabutan izin praktik untuk pelanggaran prosedur atau etik, menawarkan respons cepat dan preventif⁷⁰.
- c. Jalur Etik: MAPPI melalui Komisi Etik menjatuhkan sanksi seperti skorsing atau pencabutan keanggotaan untuk pelanggaran KEPI, memperkuat budaya profesionalisme. Pendekatan terpadu ini memastikan efek jera dan menjaga integritas laporan penilaian.

I. Rekomendasi Penguatan Sistem Hukum

Untuk menutup celah pemalsuan laporan penilaian aset, diperlukan penguatan sistem hukum melalui:

1. Regulasi Khusus: RUU Penilai Publik dalam Prolegnas harus disahkan untuk memberikan payung hukum komprehensif, mengatur kewenangan, pertanggungjawaban, dan perlindungan penilai dari tekanan klien³⁵.

³³ KPSPI (2018), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018, Jakarta: MAPPI.

³⁴ Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2019), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Penilai Publik, Jakarta: Kementerian Keuangan RI.

³⁵ Fuady, Munir (2014), Profesi Hukum di Indonesia: Teori dan Praktik, Bandung: Citra Aditya Bakti.

2. Basis Data Nasional: Kementerian Keuangan, BPN, dan OJK harus membangun basis data nilai aset terintegrasi untuk referensi objektif, mengurangi manipulasi nilai.
3. Kurikulum Pelatihan: MAPPI harus memperkuat pelatihan dengan materi etika, hukum pidana ekonomi (Pasal 263 KUHP, TPPU), dan studi kasus pemalsuan untuk meningkatkan kesadaran hukum dan moral.

Kerja Sama Antarlembaga: Forum koordinasi permanen antara Kepolisian, Kejaksaan, OJK, MAPPI, dan Kementerian Keuangan diperlukan untuk penegakan hukum terpadu, didukung ahli penilai independen untuk pembuktian teknis.

Kesimpulan

Tindak pidana pemalsuan laporan penilaian aset oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) diatur dalam Pasal 263 KUHP, yang mengkriminalisasi pembuatan atau pemalsuan surat dengan nilai pembuktian yang dapat menimbulkan kerugian, seperti laporan penilaian aset yang berfungsi strategis dalam transaksi ekonomi dan pembiayaan, sehingga pelaku dapat dijatuhi pidana penjara sebagai tindak pidana murni⁵⁸. Pertanggungjawaban pidana tidak hanya menyasar individu penilai publik, tetapi juga entitas KJPP sebagai korporasi berdasarkan doktrin pertanggungjawaban pidana korporasi, di mana pelanggaran terhadap Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) menjadi indikator kesengajaan, seperti terlihat dalam Putusan PN Bima No. 179/Pid.B/2018/PN.Bil, yang menunjukkan kerugian finansial akibat manipulasi laporan untuk fasilitas kredit, memungkinkan sanksi pidana, administratif, dan etik untuk menegakkan integritas profesi dan kepercayaan publik.

Daftar Pustaka

- Aisyah, dkk. "Laporan Penilaian Aset dan Fungsinya dalam Pembuktian Hukum." *Jurnal Ekonomi dan Hukum*, Vol. 11, No. 2, 2023, hlm. 139.
- 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.
- Aprilya Zachra Alwi. *Tinjauan Yuridis terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat Sehat*. Skripsi, Universitas Hasanudin, 2021.
- Arief, Barda Nawawi. *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Chazawi, Adami. *Pelajaran Hukum Pidana*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005.
- Chazawi, Adami & Ardi Ferdian. *Tindak Pidana Pemalsuan: Tindak Pidana yang Menyerang Kepentingan Hukum Terhadap Kebenaran Isi Tulisan dan Berita yang Disampaikan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Cita, dkk. "Tindak Pidana Pemalsuan Surat." *Journal Publicuho*, Vol. 7, No. 1, 2024, hlm. 84.

- Fuady, Munir. *Profesi Hukum di Indonesia: Teori dan Praktik*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Hakim, Lukman. *Asas-Asas Hukum Pidana: Buku Ajar Bagi Mahasiswa*. Jakarta: Deepublish, 2020.
- Haryono, dalam Johny Ibrahim. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2005.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Jasa Penilai Publik*. Jakarta: Kementerian Keuangan RI, 2019.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 263 ayat (1).
- KPSPI. *Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018*. Jakarta: MAPPI, 2018.
- KPSPI. *Kode Etik Penilai Indonesia*. Jakarta: MAPPI, 2018.
- Lamintang, P.A.F. & Theo Lamintang. *Delik-Delik Khusus: Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat Bukti dan Peradilan*, Edisi 2, Cetakan 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- MAPPI. *Standar Penilaian Indonesia Edisi VII*. Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2018.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-13. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017.
- Muladi. *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*. Bandung: Alumni, 1995.
- Putusan Pengadilan Negeri Bima No. 179/Pid.B/2018/PN.Bil.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 221/Pid.B/2020/PN.Jkt.Sel.
- Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar No. 36/Pid.B/2021/PN.Krg.
- Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 451/Pid.B/2021/PN.Mdn.
- Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 314/Pid.B/2019/PN.Sby.
- Regina, dkk. "Analisis Yuridis terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat oleh Pegawai Notaris." *Jurnal Normatif*, Vol. 3, No. 1, 2023, hlm. 62.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-5. Jakarta: UI Press, 2014.
- Soesilo, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentar-Komentarnya*. Jakarta: Politeia, 1996.
- Sudarto. *Hukum dan Hukum Pidana*. Bandung: Alumni, 1986.
- Sudiro, Achmad. "Etika Profesi dan Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen." *Jurnal Hukum dan Etika*, Vol. 8, No. 1, 2022, hlm. 47.
- Web API Badan Pusat Statistik. <https://web-api.bps.go.id>, diakses 14 Januari 2025 pukul 15.22 WIB.