

## KEPASTIAN HUKUM BAGI KORBAN PENIPUAN JUAL BELI TANAH YANG BERSERTIFIKAT HAK MILIK: STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 873/PID/2021/PT SBY

*LEGAL CERTAINTY FOR VICTIMS OF LAND SALE AND PURCHASE FRAUD WITH CERTIFIED OWNERSHIP RIGHTS: A CASE STUDY OF DECISION NUMBER 873/PID/2021/PT SBY*

Dimas Bayu Sangaji<sup>1\*</sup>, Wahyu Prawesthi<sup>2</sup>

Universitas Dr. Soetomo Surabaya, Indonesia

\*Email Correspondence: sangaji2573@gmail.com

### Abstract

Land fraud involving certified ownership titles poses significant threats to legal certainty in Indonesia, with cases surging from 4,000 in 2021 to nearly 8,000 in 2025 per Ministry of ATR/BPN data. Enforcement under Article 378 of the Criminal Code prioritizes imprisonment over victim restitution, as evident in High Court Decision No. 873/Pid/2021/PT SBY, leaving victims without full recovery. This study aims to analyze legal certainty for victims of certified land sale fraud and propose restorative justice enhancements. It employs normative juridical research with statutory, case, and conceptual approaches. The population comprises relevant laws, doctrines, and court decisions; purposive sampling selects the aforementioned decision, KUHP Article 378, KUHAP Article 98, and supporting literature. Primary data from regulations and secondary from books/journals are analyzed qualitatively via description, classification, and legal syllogism. Findings reveal inadequate restitution integration, resulting in partial justice and prison overcrowding. In conclusion, restitution should be mandated as principal punishment in property crimes to balance retribution and restoration.

**Keywords:** Criminal Code, Land Fraud, Legal Certainty, Restorative Justice, Victim Restitution.

### Abstrak

Penipuan jual beli tanah bersertifikat hak milik mengancam kepastian hukum di Indonesia, dengan kasus melonjak dari 4.000 pada 2021 menjadi hampir 8.000 pada 2025 menurut data Kementerian ATR/BPN. Penegakan berdasarkan Pasal 378 KUHP lebih menekankan penjara daripada restitusi korban, seperti dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 873/Pid/2021/PT SBY, sehingga korban tidak pulih sepenuhnya. Penelitian ini bertujuan menganalisis kepastian hukum bagi korban dan mengusulkan penguatan keadilan restoratif. Menggunakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Populasi meliputi undang-undang, doktrin, dan putusan pengadilan terkait; sampel purposif yaitu putusan tersebut, Pasal 378 KUHP, Pasal 98 KUHAP, serta literatur pendukung. Data primer dari regulasi dan sekunder dari buku/jurnal dianalisis secara kualitatif melalui deskripsi, klasifikasi, dan silogisme hukum. Hasil menunjukkan integrasi restitusi yang lemah, menyebabkan keadilan parsial dan overkapasitas lapas. Kesimpulannya, restitusi wajib dijadikan pidana pokok pada kejahatan harta benda untuk keseimbangan retribusi dan restorasi.

**Kata kunci:** Keadilan Restoratif, Kepastian Hukum, KUHP, Penipuan Tanah, Restitusi Korban.

### PENDAHULUAN

Dalam masyarakat Indonesia yang terus berkembang, kejahatan seperti tindak pidana penipuan semakin kompleks seiring kemajuan teknologi dan nilai ekonomi tanah yang tinggi. Fenomena mafia tanah, termasuk penipuan jual beli tanah bersertifikat hak milik, sering melibatkan pemalsuan dokumen dan tipu muslihat yang merugikan korban secara

finansial dan yuridis. Kasus-kasus ini marak di berbagai daerah, di mana pelaku memanfaatkan kelemahan verifikasi untuk menguasai aset bernilai tinggi tanpa hak sah.

Perkembangan modus penipuan tanah mencakup duplikasi sertifikat dan penyalahgunaan proses balik nama, yang mengancam kepastian hukum nasional. Data Kementerian ATR/BPN menunjukkan lonjakan kasus dari 4.000 pada 2021 menjadi hampir 8.000 pada 2025, menandakan urgensi penanganan terintegrasi. Fenomena ini tidak hanya merusak kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan, tetapi juga memperburuk ketidakadilan bagi masyarakat kecil.

Penegakan hukum pidana penipuan jual beli tanah masih terfokus pada sanksi kurungan berdasarkan Pasal 378 KUHP, sementara ganti rugi korban sering terabaikan meskipun diatur dalam Pasal 98 KUHAP. Hal ini menyebabkan korban tidak memperoleh pemulihan penuh, seperti dalam Putusan Nomor 873/Pid/2021/PT SBY di mana pelaku hanya dihukum penjara tanpa restitusi memadai. Kurangnya prioritas pada restorative justice memperlemah rasa keadilan dan memungkinkan pelaku lolos dari pertanggungjawaban ekonomi.

Kelemahan sistem administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertifikat ganda dan kolusi oknum, memperparah masalah ini. Korban sering kalah dalam gugatan perdata karena beban pembuktian tinggi, meskipun ada bukti tipu muslihat. Penelitian menunjukkan faktor internal pelaku seperti niat jahat dan jaringan mafia, ditambah rendahnya literasi hukum masyarakat, menjadi pemicu utama. Absennya pedoman pemidanaan yang mengintegrasikan sanksi pidana dengan ganti rugi menciptakan ketidakseimbangan. Putusan pengadilan kerap mengabaikan kerugian korban, menyebabkan overkapasitas lapas tanpa manfaat restoratif. Reformasi diperlukan untuk menjadikan restitusi sebagai pidana pokok dalam kejahatan harta benda.[Efendi, n.d.]

Penelitian ini bertujuan menganalisis kepastian hukum bagi korban penipuan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui studi kasus Putusan Nomor 873/Pid/2021/PT SBY, dengan fokus pada penguatan sanksi ganti rugi. Urgensinya terletak pada meningkatnya kasus mafia tanah yang mengancam stabilitas ekonomi dan sosial, di mana korban saat ini hanya mendapat keadilan parsial tanpa pemulihan aset. Kebaruan penelitian ini adalah usulan integrasi restorative justice sebagai pidana pokok, berbeda dari pendekatan retributif konvensional, untuk memastikan keseimbangan hak korban dan pelaku sesuai perkembangan KUHP baru.

## METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif yang difokuskan pada kajian hukum positif, asas-asas hukum, serta teori hukum terkait tindak pidana penipuan dan kepastian hukum bagi korban. Pendekatan utama meliputi pendekatan perundang-undangan dengan menelaah berbagai regulasi seperti KUHP Pasal 378, pendekatan kasus melalui analisis Putusan Nomor 873/Pid/2021/PT SBY, serta pendekatan konseptual untuk mengonstruksi konsep kepastian hukum dan restorative justice. Menurut Sugiyono, metode yuridis normatif bersifat kualitatif dengan penekanan pada analisis norma

hukum tertulis untuk mengungkap ketidaksesuaian implementasi hukum. Pendekatan ini juga selaras dengan Emzir yang menekankan kajian normatif melalui pendekatan kualitatif pada peraturan perundang-undangan.

Instrumen penelitian terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti KUHP, UUPA, dan KUHAP Pasal 98, serta putusan pengadilan terkait, didukung bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal ilmiah, dan literatur internet. Teknik analisis data menggunakan metode yuridis normatif dengan interpretasi kualitatif, mencakup deskripsi, klasifikasi, dan silogisme hukum untuk menguji konsistensi norma terhadap kasus empiris. Sudaryono menjelaskan bahwa analisis ini melibatkan pengujian validitas instrumen melalui studi pustaka untuk memastikan reliabilitas interpretasi data hukum. Cresswell menambahkan bahwa dalam desain penelitian normatif, teknik ini mengintegrasikan review literatur dan analisis tematik untuk membangun argumen logis.

Populasi penelitian mencakup seluruh peraturan perundang-undangan positif, atas hukum, doktrin, dan putusan pengadilan yang relevan dengan tindak pidana penipuan jual beli tanah bersertifikat hak milik serta kepastian hukum korban. Sampel dipilih secara purposif, yaitu Putusan Nomor 873/Pid/2021/PT SBY sebagai studi kasus representatif, beserta regulasi terkait seperti KUHP Pasal 378 dan KUHAP Pasal 98, serta literatur pendukung seperti karya Mulyadi dan Waluyo. Sugiyono menyatakan bahwa sampling purposif dalam penelitian normatif efektif untuk memilih data relevan yang mewakili populasi norma hukum. Emzir memperkuat bahwa sampel kasus tunggal seperti ini cukup untuk analisis mendalam pada kajian hukum normatif.

Prosedur penelitian dimulai dengan studi pendahuluan untuk merumuskan masalah berdasarkan pendahuluan tesis, dilanjutkan pengumpulan data primer dan sekunder melalui library research. Selanjutnya, dilakukan klasifikasi dan interpretasi data dengan pendekatan statutori, kasus, dan konseptual, diakhiri sintesis untuk menyimpulkan rekomendasi kepastian hukum bagi korban. Sudaryono menguraikan prosedur ini secara bertahap, termasuk validasi data dan pengujian hipotesis normatif untuk menghasilkan rekomendasi restoratif. Cresswell menekankan urutan logis ini dalam desain kualitatif, dengan etika penelitian terintegrasi sepanjang proses.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak milik**

Kejahatan sebagai suatu fenomena yang kompleks harus dipahami dari berbagai sisi yang berbeda. Hal ini dibuktikan dalam keseharian, kita dapat menangkap berbagai komentar tentang suatu peristiwa kejahatan yang berbedabeda satu dengan yang lain. Perkembangan teknologi informasi, pengetahuan, bahkan perkembangan hukum, ikut pula berimbang kepada perkembangan kejahatan. Sederhananya, peraturan perundang-undangan yang semakin banyak dan rumit seolah-olah memaksa pelaku kejahatan untuk semakin kreatif dan inovatif dalam melaksanakan kegiatannya. Perkembangan teknologi informasi, pengetahuan, bahkan perkembangan hukum, ikut pula berimbang kepada perkembangan kejahatannya.

Kejahatan sebagai fenomena sosial yang terjadi dimuka bumi mungkin tidak akan ada habis-habisnya. Tindak pidana di masyarakat dapat terjadi kapan saja dan di mana saja. Jenis tindak pidana itu sendiri beraneka ragam, mulai dari pencurian, pemerkosaan, narkotika, perjudian dan penipuan. Hal ini berdampak pada Perkembangan hukum dalam kehidupan bermasyarakat, semakin menuntut adanya kepastian hukum, baik hubungan hukum individu maupun subyek hukum (Mulyadi, n.d.). pada prinsipnya penegakan hukum itu tiada lain bertujuan untuk menciptakan kondisi bagi setiap anggota masyarakat dapat menikmati ketertiban dan kepastian hukum yang bertintikan keadilan. Tujuan demikian ternyata tidak dapat dicapai hanya melalui pendekatan yurisdiksi formal saja akan tetapi harus dipandu dengan pendekatan-pendekatan lain yang berorientasi pada kokohnya persatuan dan kesatuan bangsa serta selalu memperhatikan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat. Jadi tujuan hukum bukan hanya untuk hukum belaka, namun lebih luas lagi yaitu guna menunjang, mendampingi, dan mengamankan pembangunan serta hasil-hasil pembangunan.

Sebagai konsekuensi logis dari berhasilnya pembangunan yang kita laksanakan, maka perkembangan masyarakat tentu saja semakin kompleks. Hal ini juga membawa dampak dalam pelaksanaan penegakan hukum, sehingga dirasakan penegakan hukum tidak cukup dilaksanakan melalui pendekatan yuridis saja. Dengan demikian, praktik penegakkan hukum yang selama ini berorientasi pada pendekatan yuridis, kiranya perlu dilengkapi dengan pendekatan sosio politik dan pendekatan sosio kultural.

Pendekatan sosio politik berarti bahwa pelaksanaan penegakan hukum itu bertujuan guna mewujudkan ketertiban dan stabilitas yang diperlukan bagi pembangunan nasional serta kokohnya persatuan dan kesatuan bangsa. Pendekatan sosio kultural dalam penegakkan hukum berarti bahwa penerapan norma atau ketentuan hukum, perlu memperhatikan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, sehingga rasa keadilan masyarakat dapat lebih terpenuhi oada gilirannya akan meningkatkan kepercayaan hukum (Waluyo, n.d.).

Istilah tindak pidana dipakai sebagai terjemahan dari istilah *strafbaar feit* atau *delict*, tetapi didalam berbagai perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dikenal dengan istilah-istilah yang tidak seragam dalam menerjemahkan *strafbaar feit*. Tindak pidana merupakan suatu istilah yang mengandung suatu pengertian dasar dalam ilmu hukum, sebagai istilah yang dibentuk dengan kesadaran dalam memberikan ciri tertentu pada peristiwa hukum pidana. Tindak pidana mempunyai pengertian yang abstrak dari peristiwa-peristiwa yang konkret dalam lapangan hukum pidana, sehingga tindak pidana haruslah diberikan arti yang bersifat ilmiah dan ditentukan dengan jelas untuk dapat memisahkan dengan istilah yang dipakai sehari-hari dalam kehidupan masyarakat (Tomalili, n.d.).

Penipuan merupakan kejahatan yang dilakukan oleh seseorang dengan jalan membohongi orang lain atau tipu daya secara melawan hak demi untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar bagi pribadinya, baik itu barang maupun uang. Karena penipuan itu cederung melakukan kebohongan dan merugikan orang lain.

Tindak pidana penipuan yang diatur dalam ketentuan pasal 378 kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang dimaksud dengan penipuan yaitu: “Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama

palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun". Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) sendiri pada pasal 378 menegaskan bahwa seseorang yang melakukan kejahatan penipuan diancam dengan sanksi pidana. Walaupun demikian masih dirasa kurang efektif dalam penegakkan terhadap pelanggarnya, karena dalam penegakan hukum pidana tidak hanya cukup dengan diaturnya suatu perbuatan didalam suatu undang-undang, namun dibutuhkan juga aparat hukum sebagai pelaksana atas ketentuan undang-undang serta lembaga yang berwenang untuk menangani suatu kejahatan seperti kepolisian, kejaksaan, pengadilan (Sadiqin, n.d.). Tindak pidana adalah kelakuan manusia yang patut dipidana dan dilakukan dengan kesalahan. Orang yang melakukan perbuatan pidana akan mempertanggungjawabkan perbuatan dengan pidana apabila ia mempunyai kesalahan, seseorang mempunyai kesalahan apabila pada waktu melakukan perbuatan dilihat dari segi masyarakat menunjukkan pandangan normatif mengenai kesalahan yang dilakukan.

Secara sederhana dapat dikatakan bahwa tindak pidana adalah perbuatan yang pelakunya seharusnya dipidana. Tindak pidana mempunyai pengertian yang abstrak dari peristiwa-peristiwa yang konkret dalam lapangan hukum pidana, sehingga tindak pidana haruslah diberikan arti yang bersifat alamiah dan ditentukan dengan jelas untuk dapat memisahkan dengan istilah yang dipakai sehari-hari dalam kehidupan masyarakat (Soekanto, n.d.). Tindak pidana merupakan suatu istilah yang mengandung suatu pengertian dasar dalam ilmu hukum, sebagai istilah yang dibentuk dengan kesadaran dalam memberikan ciri tertentu pada peristiwa hukum pidana. Tindak pidana mempunyai pengertian yang abstrak dari peristiwa-peristiwa yang kongkrit dalam lapangan hukum pidana, sehingga tindak pidana haruslah diberikan arti yang bersifat ilmiah dan ditentukan dengan jelas untuk dapat memisahkan dengan istilah yang dipakai sehari-hari dalam kehidupan masyarakat (Sadiqin, n.d.).

Unsur-unsur tindak pidana penipuan dalam KUHP produk nasional terdapat dalam Buku Kedua tentang Tindak Pidana yang terdapat pada Bab XXVII Pasal 492 KUHP Nasional yang menetapkan bahwa: "Setiap Orang yang dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau kedudukan palsu, menggunakan tipu muslihat atau rangkaian kata bohong, menggerakkan orang supaya menyerahkan suatu barang, memberi utang, membuat pengakuan utang, atau menghapus piutang, dipidana karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak kategori V". Unsur-unsur tindak pidana penipuan dalam Pasal 492 KUHP Nasional di antaranya:

- a. Setiap orang, merujuk pada orang perseorangan atau korporasi yang melakukan tindak pidana;
- b. Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, yang berarti ada keuntungan pada diri si pelaku atau keuntungan bagi orang lain dengan berbagai tindakan yang melawan aturan hukum;

- c. Dengan memakai salah satu alat atau lebih alat penggerak penipuan seperti nama palsu, kedudukan palsu, tipu muslihat, dan rangkaian kata bohong; dan
- d. Menggerakan orang supaya menyerahkan suatu barang, memberi utang, membuat pengkuan utang atau menghapus piutang.

Terkait unsur-unsur penipuan pada Pasal 492 KUHP Nasional pada dasarnya memiliki perbedaan namun terdapat juga beberapa persamaan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP Kolonial. Perbedaan antara kedua pasal tersebut, yaitu:

- a. Penggunaan istilah “setiap orang” pada KUHP Nasional dan bukan lagi dengan istilah “barang siapa” sesuai KUHP Kolonial. Makna kata siap orang juga mengalami perluasan makna, yang mana dapat dimaknai sebagai subjek hukum yang bukan hanya merujuk pada orang perorangan, tetapi juga telah menyentuh aspek korporasi sebagai subjek yang dapat melakukan tindak pidana.
- b. Penggunaan istilah “kedudukan palsu” pada KUHP Nasional, dan bukan lagi menggunakan istilah “martabat palsu” sesuai KUHP Kolonial. Makna daripada kedudukan palsu adalah suatu kedudukan yang digunakan dan diciptakan atau memiliki hak-hak tertentu, padahal sesungguhnya ia tidak memiliki hak-hak tertentu itu. Jadi kedudukan palsu ini jauh lebih luas pengertiannya daripada sekadar mengaku memiliki suatu jabatan tertentu sebagaimana bentuk dari martabat palsu.
- c. Penambahan istilah “membuat pengakuan utang” pada KUHP Nasional yang mana sebelumnya belum ditemukan istilah ini dalam KUHP Kolonial. Menggerakkan orang lain supaya membuat pengakuan utang ialah membujuk seseorang dengan berbagai cara yang disebut dalam ketentuan ini, untuk memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapus piutang. Dengan demikian, perbuatan yang langsung merugikan itu tidak secara langsung dilakukan, tetapi oleh pihak tertentu. Perbuatan penipuan baru selesai dengan terjadinya perbuatan dari pihak yang dirugikan sebagaimana dikehendaki pelaku (Delvi, 2024).

Tanah merupakan salah satu aset bernilai tinggi yang memiliki peran strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum di Indonesia. Sebagai negara dengan sistem agraria yang kompleks, kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi hal yang sangat penting dalam mencegah terjadinya konflik serta memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah. Salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam sistem pertanahan Indonesia adalah munculnya sertifikat hak milik ganda. Fenomena ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga berpotensi menimbulkan sengketa yang berkepanjangan, baik di ranah administratif maupun peradilan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan di Indonesia memiliki peran penting dalam memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

BPN bertugas untuk melakukan pendaftaran tanah, mengeluarkan sertifikat kepemilikan, serta menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat tumpang tindih kepemilikan tanah. Namun, dalam banyak kasus, BPN juga sering kali menjadi pihak yang dipersalahkan atas terbitnya sertifikat ganda, baik karena kelalaian administrasi maupun

karena adanya dugaan penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pertanahan (Ayu and Nur, n.d.).

Sertifikat Hak Milik merupakan alas hak kepemilikan tanah yang memiliki status paling tinggi dibandingkan dengan alas hak kepemilikan tanah lain selain Sertifikat yang diterbitkan sebagai produk hukum Instansi Pemerintah yakni Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat Hak Milik memberikan kewenangan penuh bagi pemiliknya untuk mengelola, memanfaatkan dan atau mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain tanpa adanya batasan waktu serta dapat diturunkan kepada anak atau yang disebut dengan waris.

Dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik bagi pemilik tanah maka sebenarnya lahir pula kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut karena tidak rentan terkena permasalahan sengketa tanah, bahwa Sertifikat Hak Milik juga memiliki nilai ekonomi yang tinggi yang menyebabkan sering kali dijadikan obyek penipuan oleh mafia tanah. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Maka tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidang bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantaraan pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 19 UUPA ayat (1). Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa: "Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam Pasal 2 ayat (1) yang mengatur terkait tugas pokok PPAT sebagai pejabat yang memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Hak Milik atas tanah baik itu untuk mendapatkan hak pertama kali maupun peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA). Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan recht cadaster/legal cadaster. Jaminan kepastian hukum hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak (Roby and Bahrul, n.d.).

Penipuan dalam hal jual beli digolongkan menjadi 2 bentuk, yaitu; penipuan yang dilakukan oleh pembeli yang diatur dalam Pasal 379a dan kejahatan yang dilakukan oleh

penjual yang diatur dalam Pasal 383 dan 386. A. Penipuan yang dilakukan oleh pembeli. Menurut Pasal 379a yang berbunyi : Barang siapa menjadikan sebagai mata pencaharian atau kebiasaan untuk membeli benda-benda, dengan maksud supaya dengan tanpa pembayaran seluruhnya, memastikan kekuasaanya terhadap benda-benda itu, untuk diri sendiri maupun orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 4 tahun. Dalam bahasa asing kejahatan ini dinamakan flessentrekkerij. Dan baru dimuat dalam KUHP pada tahun 1930.

Kejahatan ini biasanya banyak terjadi di kota-kota besar, yaitu orang yang biasanya membeli secara bon barang-barang untuk dirinya sendiri atau orang lain dengan maksud sengaja tidak akan membayar lunas. Model yang dilakukan biasanya dengan mencil atau kredit. Dengan barang yang sudah diserahkan apabila pembeli tidak membayarnya lunas, sehingga merugikan penjual. Dalam hukum perdata hal ini disebut wanprestasi. Akan tetapi, apabila sudah dijadikan mata pencaharian atau kebiasaan seperti maksud semula tidak ingin membayar lunas, maka disebut tindak pidana.

Bawa Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik merupakan masalah yang kompleks dan sering terjadi di masyarakat. Dalam hal modus penipuan yang semakin beragam warga Masyarakat diharapkan selalu waspada dan berhati-hati ketika melaksanakan penjualan atau pembelian obyek tanah, padahal seharusnya dengan diterbitkannya alas hak kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik pemegang hak memiliki kepastian hukum berkaitan dengan penguasaan fisik dan yuridis dibandingkan dengan alas hak kepemilikan tanah berupa Letter C/Petok D/SK Gubernur. Namun, hal tersebut tidak menjadikan jaminan kemanan bagi pemegang hak karena semakin banyak modus tindak pidana penipuan yang sasarannya adalah Tanah dengan Sertifikat Hak Milik.

Modus pemalsuan ikatan jual beli yang kemudian diajukan baliknama sertifikat merupakan senjata andalan daripada oknum tindak pidana penipuan yang saat ini marak terjadi. Dalam hal ini Pemerintah dapat melaksanakan pembatalan proses baliknama tersebut dengan dasar cacat prosedur dan administrasi karena dilakukan dengan proses yang illegal/melawan hukum. Peran serta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut dengan Notaris PPAT sangat dignifikan dalam melaksanakan proses pembuatan akta tanah dengan memastikan baik penjual maupun pembeli atau para pihak adalah benar dan berwenang melaksanakan proses transaksi jual beli tanah bersertifikat. Ketika proses pembuatan sampai dengan penandatanganan Akta Tanah harus menghadirkan para pihak dihadapkan kepada PPAT dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang bertransaksi.

Hal tersebut diatas juga tetap tidak menjamin dengan meniadakan tindak pidana penipuan, oleh karena kewaspadaan utama adalah ada pada masing-masing pemegang hak atas tanah/pemilik sertifikat. Masyarakat harus memiliki pengetahuan hukum yang cukup ketika akan melaksanakan proses peralihan tanah baik menjual atau membeli dengan mencari informasi dasar atas obyek tanah tersebut serta informasi pribadi dari penjual atau pembeli untuk mengetahui riwayat sosial apakah pernah melakukan tindakan yang mengarah kepada penipuan atau tidak. Hal ini dirasa penting karena tanah merupakan obyek tindak

pidana penipuan dengan nilai materi yang tinggi, sehingga diharapkan dengan adanya kewaspaan yang tinggi dari warga masyarakat pemilik tanah dapat mengurangi adanya kemungkinan menjadi korban dari tindak pidana penipuan.

Adapun beberapa unsur-unsur kejahatan pembeli yang berfokus pada penelitian ini menurut Pasal 379a yaitu:

a. Unsur-Unsur objektif:

- 1) Perbuatan membeli;
- 2) Benda-benda yang dibeli;
- 3) Dijadikan sebagai mata pencaharian atau kebiasaan.

b. Unsur-Unsur Subjektif:

- 1) Dengan maksud menguasai benda tersebut untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain;
- 2) Tidak membayar lunas harganya. Agar pembeli tersebut bisa menjadikan barang-barang tersebut sebagai mata pencaharian maka setidaknya harus terdiri dari dua perbuatan dan tidaklah cukup apabila terdiri dari satu perbuatan saja. Akan tetapi, hal ini tidak mutlak harus terdiri dari beberapa perbuatan (Mulyadi, n.d.).

Maraknya modus kejahatan mafia tanah mendorong pembentukan Satuan Tugas (Satgas) mafia tanah mulai dari tingkat pusat hingga tingkat daerah dan bekerjasama termasuk Kementerian ART/BPN dengan Polri. Adapun dasar pembentukan satgas mafia tanah adalah sebagai berikut :

- a. Nota Kesepahaman Antara Kementerian ATR/BPN dengan Polri tanggal 17 Maret 2017 No. 3/SKB/III/2017 dan B/26/III/2017 tentang Kerjasama di Bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang;
- b. Pedoman Kerja Antara Kementerian ATR dengan Polri tanggal 12 Juni 2017 No. 26/SKB-900/VI/2017 dan 49/VI/2017 tentang Kerjasama di Bidang Agraria/ Pertanahan dan Tata Ruang;
- c. Keputusan Bersama Kabareskrim dan Dirjen Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah No.: B/01/V/2018/Bareskrim-34/SKB-800/V/2018 tanggal 8 Mei 2018 tentang Satgas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah (Alber Manurung, n.d.).

Adapun beberapa Faktor Penyebab Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah

a. Faktor Internal dari Pelaku

- 1) Niat jahat (mens rea): Adanya kehendak pelaku untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum.
- 2) Modus penipuan yang canggih dan sistematis: Melibatkan jaringan mafia tanah, termasuk makelar, oknum pejabat, dan penyalahgunaan legalitas.

b. Faktor Korban / Masyarakat

- 1) Kurangnya pemahaman hukum: Banyak korban tidak memahami aspek legal dalam transaksi tanah.
- 2) Kurangnya verifikasi legalitas tanah: Tidak melakukan pengecekan ke BPN atau pejabat terkait.

- 3) Terlalu percaya atau tergiur harga murah.
  - 4) Minimnya partisipasi masyarakat: Dalam pelaporan atau pengungkapan kasus.
- c. Faktor Penegakan Hukum
- 1) Rasio polisi dan masyarakat tidak ideal: Terutama di wilayah yang luas dan kompleks seperti Kalbar.
  - 2) Keterbatasan pendidikan dan pelatihan penyidik untuk menangani kasus pertanahan yang kompleks (Christanto, n.d.).

Perihal tujuan teori pidana kiranya dapat disimak pula dalam naskah rancangan KUHP Baru hasil penyempurnaan intern Departemen Kehakiman Tahun 1993 (Substansinya sama dengan usulan Presiden 15 Juni 2015) yang merumuskan bahwa tujuan pemidaan adalah sebagai berikut :

- a) Mencegah dilakukannya tindak pidana dengan menegakkan norma hukum demi pengayoman masyarakat;
- b) Menyelesaikan konflik yang ditimbulkan oleh tindak pidana, memulihkan keseimbangan dan mendatangkan rasa damai dalam masyarakat;
- c) Memasyarakakan terpidana dengan mengadakan pembinaan sehingga menjadi orang yang baik dan berguna;
- d) Membebaskan rasa bersalah pada terpidana;
- e) Pemidanaan tidak dimaksudkan untuk menderitakan dan tidak diperkenankan merendahkan martabat manusia.

Memang pada hakikatnya semua orang mempunyai kedudukan yang sama dihadapan hukum (equality before the law). Untuk itu tidak ada pilihan lain bagi penegak hukum agar bertindak professional dan proporsional(Waluyo, n.d.)

Reid menegaskan, pada Sebagian besar perundang-undangan, legislator (pemegang kebijakan legislasi) menetapkan masa minimum dan maksimum untuk setiap pelanggaran sehingga hakim dapat leluasa menetapkan vonis (sanksi). Personil treatment kemudian akan mengevaluasi, merekomendasikan dan mengimplementasikan treatment kepada terpidana itu. Kemudian paroleboard (lembaga pembebasan bersyarat) akan memutuskan kapan individu itu gelah direhabilitasi dan dapat dengan aman dibebaskan kembali ke masyarakat(Sholehuddin, n.d.).

Sanksi pidana merupakan ancaman yang bersifat siksaan dan penderitaan. Bersifat penderitaan, karena sanksi atau pemidanaan itu dimaksudkan sebagai hukuman kepada individu yang melakukan pelanggaran terhadap kepentingan hukum yang dilindungi hukum pidana. Pada pasal 10 KUHP memuat ketentuan sanksi pidana yang bisa dijatuhan kepada pelaku tindak pidana, yaitu:

- a. Berupa pidana pokok meliputi pidana mati,pidana penjara,pidana kurungan, pidana denda, pidana tutupan;
- b. Pidana tambahan, meliputi pencabutan hak-hak tertentu, pidana perampasan barang tertentu, pidana pengumuman putusan hakim (Ngakan and Putu, n.d.).

## **Ratio Decidendi dalam putusan nomor 873/PID/2021/PT SBY**

Dinyatakan bahwa pada putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 873/PID/2021/PT SBY Saudara Agung Wibowo selaku terdakwa Tindak Pidana Penipuan dengan hukuman kurungan penjara selama 3 (tiga) tahun dan pengembalian 3 (tiga) dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada PT. Kejayan Mas. Bahwa dalam putusan ini memang diajukan untuk permasalahan pidana yang berkaitan dengan adanya Tindak Pidana Penipuan yang dilakukan oleh Saudara Agung Wibowo yang dengan sadar menggunakan tipu muslihat bertujuan untuk menipu Saudara Musofaini dan Elok Wahiba dengan dalih akan membeli 3 (tiga) bidang tanah dengan alas hak kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan total luas ± 9,8 Hektar tersebut, namun modus Saudara Agung Wibowo tersebut berhasil menipu Saudara Musofaini dan Elok Wahiba dengan terbukti dapat beralihnya 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan tanpa adanya proses Jual Beli antara Saudara Agung Wibowo dan Saudara Musofaini dan Elok Wahiba, 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah dialihkan oleh Saudara Agung Wibowo kepada PT. Kejayan Mas dan saat ini sudah muncul 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kejayan Mas.

Menurut Analisa penulis dalam kasus sengketa tanah yang disebabkan oleh mafia tanah ini sangat rumit karena disisi lain karena kealpaan atau kelalaian dari Saudara Musofaini dan Elok Wahiba menyebabkan beralihnya alas hak kepemilikan tanah yang bersangkutan berupa Sertifikat Hak Guna bangunan dapat dikuasi oleh pihak lain tanpa sepengetahuan dan karena tipu muslihat yang dilakukan oleh Saudara Agung Wibowo. Dalam perspektif undang-undang berkaitan dengan tuntutan pidana bahwa Saudara Agung Wibowo telah menerima hukuman berupa kurungan penjara selama 3 (tiga) tahun dan putusan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang dimuat oleh Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Namun, disisi lain kerugian yang diakibatkan oleh tindak pidana penipuan tersebut patut dipertimbangkan oleh majelis hakim untuk memberikan kepastian hukum kepada korban tindak pidana penipuan.

Dalam hal tuntutan ganti kerugian diatur pada pasal 98 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang mana dalam hal mengajukan gugatan tersebut sekaligus saat mengajukan gugatan pidanya, sehingga akan diputuskan dipersidangan yang sama disesuaikan dengan kewenangan pengadilan. pada kasus ini menimbulkan presepsi bahwa hukum tidak memenuhi tujuan daripada hukum itu sendiri utamanya mengenai keadilan yang tidak didapat oleh korban Tindak Pidana Penipuan karena sampai saat ini 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut masih sah secara hukum diklaim milik PT. Kejayan Mas dan korban sampai saat ini masih mencari keadilan atas haknya yang telah dirampas oleh oknum yang tidak bertanggungjawab.

Pertanggungjawaban adalah suatu keadaan normal psikis dan kemahiran yang membawa tiga macam kemampuan, yaitu :

- a. Mampu mengerti makna serta akibat sungguh-sungguh dari perbuatan-perbuatan sendiri;
- b. Mampu untuk menginsyafi bahwa perbuatan-perbuatan itu bertentangan dengan ketertiban masyarakat;

c. Mampu untuk menentukan kehendak (Hiariej, n.d.).

Dalam hal ini seorang pelaku dianggap mampu untuk melakukan pertanggungjawaban berkaitan dengan pertanggungjawaban yang dituntutkan oleh korban mengingat pelaku dengan sangat sadar melakukan tindakan tersebut dengan utamanya terdapat unsur kesengajaan yang tersistem.

Penerapan restorative justice dengan menjadikan pidana ganti rugi sebagai pidana pokok dalam penyelesaian perkara kejahatan terhadap harta benda patut dipertimbangkan untuk dimasukkan sebagai bentuk pidana dalam RUU KUHP. Penerapan restorative justice dengan menjadikan pidana ganti rugi sebagai pidana pokok lebih sesuai dengan tujuan pemidanaan modern dan lebih dapat memenuhi rasa keadilan bagi korban di samping dapat mengatasi over kapasitas di lembaga pemerintah. Gagasan ini berbeda dengan penerapan restorative justice yang selama ini telah diterapkan di tingkat penyidikan dan penuntutan karena diterapkan pada tingkat pengadilan (Efendi, n.d.).

Kehadiran Pasal 98 KUHAP tergolong unik karena menggabungkan tuntutan pidana dengan tuntutan perdata. KUHAP sesungguhnya tetap tidak mengakomodir adanya ganti rugi terhadap korban sebagai bentuk sanksi yang seharusnya dijatuhan kepada pelaku sebagaimana dalam tindak pidana korupsi atau tindak pidana pencucian uang. Persoalan kerugian korban yang tidak pulih dalam tindak pidana terhadap harta benda, bukanlah persoalan hukum formal, tetapi sesungguhnya menjadi materi yang seharusnya diatur dalam hukum pidana materil.

Idealnya, hukum pidana mengatur bahwa pidana yang dapat dijatuhan kepada pelaku kejahatan terhadap harta benda adalah ganti rugi atau pemulihan keadaan bagi korban, baik sebagai pidana alternatif yang bisa dipilih antara pidana badan atau pidana ganti rugi, atau justru sebagai pidana komulatif dimana pelaku diwajibkan menjalani pidana badan sekaligus pidana ganti rugi kepada korban (Efendi, n.d.). Pemulihan kerugian korban merupakan bagian dari perlindungan hukum terhadap korban sehingga dapat dikaji melalui kajian viktimalisasi yang merupakan ilmu tentang korban yang mempelajari sejauh mana perlindungan terhadap korban dalam terjadinya suatu tindak pidana serta merupakan ilmu pembantu untuk membuat kebijakan pidana dalam rangka upaya perlindungan korban (Intan, n.d.).

Bergesernya orientasi hukum pidana Indonesia ke arah korban menggambarkan bahwa kedudukan dan peran korban adalah penting. Korban dapat dikaji melalui kajian viktimalisasi yang salah satu objek kajiannya ialah melihat hubungan antara korban dan pelaku kejahatan. Viktimalisasi merupakan bidang studi ilmiah yang fokus pada pemahaman tentang viktimalisasi dalam konteks kejahatan sebagai suatu aspek yang relevan dalam masyarakat. Menurut Arif Gosita objek studi atau ruang lingkup kajian viktimalisasi meliputi beragam bentuk viktimalisasi dalam konteks kriminal atau kejahatan, teori-teori yang menjelaskan penyebab terjadinya viktimalisasi dalam kriminalitas, peranan individu atau kelompok dalam viktimalisasi kriminal, tanggapan viktimalisasi kriminal, dan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya viktimalisasi atau kriminalitas.

Terdapat teori yang menjelaskan mengenai kontribusi korban dalam terjadinya kejahanan itu sendiri, yaitu teori presitipasi korban. Para ahli viktimalogi membuat tipologi korban, Von Hentig menunjukkan karakteristik korban dapat berkontribusi terhadap terjadinya viktimalisasi, ia juga berpendapat bahwa korban dilahirkan sebagai korban (victims are born victims). Sementara itu, Mendelsohn mengkategorikan tipologi korban berdasarkan derajat kesalahannya. Sedangkan Wolfgang dan Thristen Sellin mengkategorikan tipologi korban berdasarkan situasi korban, dan Ezzat Abdel Fattah mengkategorikan korban berdasarkan keterlibatannya (Intan, n.d.).

Bahwa demi mewujudkan keadilan substantif di masyarakat maka korban sebagai pihak yang menderita atas perbuatan pidana pelaku hendaknya memperoleh perhatian khusus berupa perlindungan dan jaminan hak yang dituangkan dalam peranturan perundangan. Sebagaimana telah diketahui, satu-satunya pihak yang berhak melakukan penuntutan atau tidak melakukan penuntutan didalam suatu tindak pidana (delik), ialah penuntut umum.

Hak penuntut umum untuk melakukan penuntutan itu menemui pengecualianya didalam perkara-perkara yang hanya dapat dituntut, jika ada pengaduan dari pihak yang berkepentingan. Jika tidak ada pengaduan, maka didalam hal ini, penuntut umum tidak berhak melakukan tuntutan didalam perkara-perkara dimana pengaduan itu dijadikan syarat. Meskipun demikian, asas oportunitas yang dimiliki oleh penuntut umum tidak dapat dikurangi makna dan keberlakuananya karena semata-mata delik aduan yang mempersyaratkan pengaduan.

Apabila ada kepentingan umum yang nyata, dan itu menjadi dasar alasan penuntut umum untuk tidak melakukan penuntutan, artinya hal ini dilihat dalam hukum pidana bersifat otoritatif tak dapat dihentikan oleh karena ada atau tidaknya pengaduan. Penuntut umum dengan pertimbangannya dapat saja mengesampingkan perkara untuk tidak menuntut berdasarkan asas oportunitas (Rustamaji, n.d.).

Boleh jadi, peristiwa yang terjadi telah memenuhi rumusan delik dan mendatangkan kerugian tertentu, persoalannya peristiwa diliputi unsur delik tersebut tidak dapat diancam pidana atau setidaknya dituntut disebabkan harus ada permintaan dari yang dirugikan untuk mengajukan penuntutan, bentuknya melewati pengaduan. Pada prinsipnya, KUHP menganut asas umum itu, karena KUHP ditujukan untuk memberikan perlindungan pada kepentingan umum bukan sebaliknya pada ranah kepentingan perseorangan. Meskipun demikian, terdapat penyimpangan yang semata-mata dikarenakan pembagian delik didalam KUHP selain sebagian besar delik biasa yaitu tanpa disyaratkan pengaduan, ada juga delik aduan.

Jika ada permintaan penuntutan dari pihak yang menderita, maka penuntutan baru bisa dijalankan, sepanjang aduan tersebut tidak ditarik kembali oleh si pengadu (korban) (Rustamaji, n.d.).

Terdapat beberapa instrumen nasional yang memberikan perhatian kepada hak-hak korban kejahanan terdapat pada Pasal 98-101 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana. Pasal-Pasal tersebut memberikan ruang kepada korban untuk melakukan gugatan ganti kerugian yang bercorak perdata. Pengabungan

gugatan perdata dalam suatu perkara pidana merupakan mekanisme yang dapat ditempuh oleh korban agar memperoleh penggantian kerugian materiil maupun immateriil yang dideritanya akibat dari perbuatan pelaku. Perlindungan hukum bagi masyarakat sangat penting, masyarakat sebagai kelompok maupun individu dapat menjadi korban.

Perlindungan hukum bagi korban tindak pidana dalam rangka perlindungan korban tindak pidana dapat dilaksanakan dengan berbagai cara, misalnya:

- a. Ganti rugi Program pemberian ganti kerugian kepada korban seharusnya merupakan perpaduan usaha dari berbagai pendekata, baik pendekatan dalam bidang kesejahteraan sosial, pendekatan kemanusiaan dan pendekatan sistem peradilan pidana.
- b. Restitusi menitikberatkan pada tanggung jawab pelaku atas akibat yang ditimbulkan oleh kejahatannya, sehingga tujuan utamanya adalah untuk mengatasi kerugian yang diderita korban.
- c. Kompensasi merupakan bentuk kompensasi yang harus diperhatikan dalam aspek kemanusiaan dan hak asasi manusia. Kompensasi, sebagai suatu bentuk kompensasi, sama sekali tidak tergantung pada bagaimana proses peradilan dilakukan dan keputusan yang dibuat, bahkan jika dana untuk itu dikumpulkan oleh pemerintah atau dana publik. Korban memiliki peran dan tanggung jawab fungsional untuk mengorbankan diri mereka sendiri. Ketika menentukan hak dan kewajiban korban, tingkat keterlibatan dan tanggung jawab fungsional korban kejahatan diperhitungkan.

Demi keadilan dan kepastian hukum, hak dan kewajiban suatu peraturan/ Undang-undang yang mudah perumusannya, dapat dimengerti oleh banyaknya orang, tetapi dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis ilmiah. Dari perspektif kriminologi, ada beberapa alasan mengapa korban kejahatan membutuhkan perhatian:

- a. Sistem peradilan pidana diyakini terlalu memperhatikan masalah dan peran penjahat (offender-centered).
- b. Terdapat potensi informasi dari korban kejahatan untuk memperjelas dan melengkapi penafsiran kita atas statistic criminal (terutama statistik yang berasal dari kepolisian), ini dilakukan melalui survai tentang korban kejahatan (victim surveys).
- c. Semakin disadari bahwa, selain korban kejahatan konvensional (kejahatan jalanan), tidak kalah pentingnya juga memperhatikan korban kejahatan nonkonvensional (a.l. kejahatan korporasi dan kejahatan keras-putih) maupun korban korban dari penyalahgunaan kekuasaan (abuse of economic power and/or public power).

Permasalahan korban kejahatan itu mempunyai berbagai dimensi, di mana korban kejahatan yang merasa kurang mendapat perhatian atau kurang mendapat perlindungan hukum hanya salah satu dimensinya saja. Melihat dari hanya satu dimensi tentunya kurang sempurna, tetapi tidaklah salah selama kita mengakui dan memperhatikan adanya dimensi-dimensi lain tersebut. Secara umum, hak-hak korban dapat ditunjukkan sebagai berikut:

- a. Korban berhak atas ganti rugi atas rasa sakit dan penderitaan, sesuai dengan kemampuan pelaku;
- b. Korban berhak menolak ganti rugi karena tidak membutuhkannya;

- c. Korban berhak atas santunan kepada ahli warisnya apabila korban meninggal dunia akibat perbuatan tersebut.
- d. Korban berhak mendapatkan pembinaan.
- e. Korban berhak mendapatkan kembali hartanya.
- f. Korban berhak menolak menjadi saksi bila hal ini akan membahayakan dirinya.
- g. Korban berhak melaporkan perlindungan dari ancaman pihak pelaku, bila melaporkan dan menjadi saksi.
- h. Korban berhak mendapatkan bantuan penasehat hukum
- i. Korban berhak mempergunakan upaya hukum (rechtsmiddelen). Kewajiban korban adalah:
  - 1) Jangan mengorbankan diri untuk membalas dendam (bermain hakim sendiri).
  - 2) Partisipasi dalam komunitas mencegah terciptanya lebih banyak korban.
  - 3) Mencegah penghancuran korban oleh diri sendiri atau orang lain.
  - 4) Berpartisipasi dalam pembuatan korban.
  - 5) Bersiaplah untuk memperbaiki diri atau membina diri sendiri sehingga Anda tidak pernah menjadi korban lagi.
  - 6) Jangan mencari kompensasi yang tidak sesuai dengan kemampuan korban.
  - 7) Memberi kesempatan kepada pihak korban untuk memberikan ganti rugi kepada korban sesuai dengan kemampuan nya (dalam angsuran bertahap/kompensasi jasa)
  - 8) Jadilah saksi jika Anda tidak membahayakan diri sendiri dan ada jaminan. Pentingnya perlindungan dan penegakan hukum adalah untuk mewujudkan masyarakat yang adil, damai dan sejahtera yang bebas dari pelanggaran HAM dan pelanggaran HAM lainnya seperti pembunuhan, penipuan, dan lain-lain (Mohammad, n.d.).

Ganti kerugian merupakan hal yang dinilai mampu menimbulkan efek jera bagi pelaku tindak pidana penipuan. Wayne R. LaFave menyebutkan salah satu tujuan pidana adalah sebagai deterrence effect atau efek jera agar pelaku kejahatan tidak lagi mengulangi perbuatannya. Tujuan pidana sebagai deterrence effect pada hakikatnya sama dengan teori retribusi terkait dengan pencegahan khusus. Jika pencegahan umum bertujuan agar orang lain tidak melakukan kejahatan, maka pencegahan khusus ditujukan kepada pelaku yang telah dijatuhi hukuman agar tidak lagi mengulangi kejahatan yang sama (Hiariej, n.d.).

Tindak pidana merupakan suatu istilah yang mengandung suatu pengertian dasar dalam ilmu hukum, sebagai istilah yang dibentuk dengan kesadaran dalam memberikan ciri tertentu pada peristiwa hukum pidana. Tindak pidana mempunyai pengertian yang abstrak dari peristiwa-peristiwa yang konkret dalam lapangan hukum pidana, sehingga tindak pidana haruslah diberikan arti yang bersifat ilmiah dan ditentukan dengan jelas untuk dapat memisahkan dengan istilah yang dipakai sehari-hari dalam kehidupan masyarakat. Penipuan merupakan kejahatan yang dilakukan oleh seseorang dengan jalan membohongi orang lain atau tipu daya secara melawan hak demi untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar bagi pribadinya, baik itu barang maupun uang. Karena penipuan itu cenderung melakukan kebohongan dan merugikan orang lain.

Tindak pidana penipuan yang diatur dalam ketentuan pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang dimaksud dengan penipuan yaitu: “Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun”. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) sendiri pada pasal 378 menegaskan bahwa seseorang yang melakukan kejahatan penipuan diancam dengan sanksi pidana. Walaupun demikian masih dirasa kurang efektif dalam penegakan terhadap pelanggarnya, karena dalam penegakan hukum pidana tidak hanya cukup dengan diaturnya suatu perbuatan didalam suatu undang-undang, namun dibutuhkan juga aparat hukum sebagai pelaksana atas ketentuan undang-undang serta lembaga yang berwenang untuk menangani suatu kejahatan seperti kepolisian, kejaksaan, pengadilan.

## KESIMPULAN

Penelitian ini menemukan bahwa sanksi pidana penipuan jual beli tanah bersertifikat hak milik, seperti dalam Putusan Nomor 873/Pid/2021/PT SBY, masih terfokus pada kurungan penjara berdasarkan Pasal 378 KUHP tanpa prioritas ganti rugi korban sesuai Pasal 98 KUHAP, sehingga gagal mewujudkan kepastian hukum dan keadilan restoratif. Keterbatasannya terletak pada pendekatan yuridis normatif yang bergantung studi kasus tunggal, sehingga kurang menangkap dinamika empiris lapangan seperti faktor sosio-ekonomi korban atau efektivitas Satgas Mafia Tanah. Implikasi praktisnya mendorong hakim memprioritaskan restitusi sebagai pidana pokok untuk efek jera, sementara legislator merevisi KUHP dengan pedoman pemidanaan berbasis kerugian korban dan perampasan aset pelaku. Saran untuk penelitian lanjutan adalah kajian empiris komparatif multi-kasus dengan wawancara korban dan penyidik guna validasi rekomendasi ini secara lebih luas.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alber Manurung, H. S. (n.d.). *Peran Kepolisian Daerah Kalimantan Barat dalam penegakan hukum tindak pidana penipuan jual beli obyek tanah*.
- Ayu, R., & Nur, S. (n.d.). *Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertifikat hak milik ganda dan implikasinya terhadap kepastian hukum, 2018-2026*.
- Christanto, F. H. (n.d.). *Tinjauan yuridis terhadap tindak pidana penipuan jual beli rumah berdasarkan Pasal 378*.
- Efendi, E. (2022). Penjatuhan pidana ganti rugi sebagai pidana pokok dalam kejahatan terhadap harta benda. *Jurnal USM Law Review*, 5(2), 618–632. <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/5355>
- Hiariej, E. O. (n.d.). *Prinsip-prinsip hukum pidana*.
- Mulyadi, D. (2017). Unsur-unsur penipuan dalam Pasal 378 KUHP dikaitkan dengan jual beli tanah. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 5(2), 206–223.

- Roby, W., & Bahrul. (n.d.). *Tindak pidana pemalsuan surat atau dokumen dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah.*
- Sadiqin, H. B. (n.d.). *Analisis yuridis tindak pidana penipuan terhadap calon karyawan pabrik PT CING LU Kabupaten Tangerang.*
- Soekanto, S. (n.d.). *Pokok-pokok sosiologi hukum.* PT Raja Grafindo.
- Tomalili, M. D. (n.d.). *Hukum pidana.* Mitra Wacana Media.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Pasal 378–395).
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Pasal 95 & 98).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1847 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Waluyo, B. (n.d.). *Penyelesaian perkara pidana: Penerapan keadilan restoratif dan transformatif.* Sinar Grafika.