

# Tinjauan Yuridis dan Sosiologis Terhadap Tindak Pidana Penipuan dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat

<sup>1</sup>Eddy, <sup>2</sup>Abdul Rahman Maulana Siregar, <sup>3</sup>Suci Ramadani

<sup>1,2,3</sup>Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan, Indonesia

<sup>1</sup>[abdulrahmanms@dosen.pancabudi.ac.id](mailto:abdulrahmanms@dosen.pancabudi.ac.id), <sup>2</sup>[suciramadani@dosen.pancabudi.ac.id](mailto:suciramadani@dosen.pancabudi.ac.id)

## Article History

Submission : 25-03-2026  
Received : 30-03-2026  
Revised : 28-04-2026  
Accepted : 30-04-2026

## Abstract

*This study examines criminal acts in uncertified land sales transactions from a legal and sociological perspective. Legally, fraud in land sales is a crime regulated by the Criminal Code (KUHP) because it contains elements of unlawful acts intended to benefit oneself or others. The absence of a certificate as proof of land rights is often exploited by certain parties to commit fraud, resulting in losses for the victims. From a sociological perspective, this case reflects weak public legal awareness and limited understanding of the importance of legal land rights. This situation can potentially create social conflict and reduce trust in civil legal relationships within the community. This study aims to analyze the forms of legal accountability of fraud perpetrators and the social impacts on victims and the community. By using a normative legal approach, this research is expected to contribute to increasing public legal awareness and strengthening efforts to prevent fraud in uncertified land sales.*

**Keywords:** Legal, Sociological, Criminal Act, Fraud, Land and Certificates

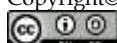
## Abstract

Penelitian ini mengkaji tindak pidana penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat dari perspektif yuridis dan sosiologis. Secara yuridis, perbuatan penipuan dalam jual beli tanah termasuk tindak pidana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) karena mengandung unsur perbuatan melawan hukum dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri maupun orang lain. Ketiadaan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah sering dimanfaatkan pihak-pihak tertentu untuk melakukan penipuan, sehingga menimbulkan kerugian bagi korban. Dari sisi sosiologis, kasus ini merupakan lemahnya kesadaran hukum masyarakat serta terbatasnya pemahaman terhadap pentingnya legalitas hak atas tanah. Kondisi tersebut akan menimbulkan potensi konflik sosial dan menurunkan rasa kepercayaan dalam hubungan hukum perdata di masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum pelaku penipuan dan dampak sosial yang ditimbulkan terhadap korban dan lingkungan masyarakat. Dengan menggunakan pendekatan hukum normatif, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mendorong kesadaran hukum masyarakat serta memperkuat upaya pencegahan tindak pidana penipuan dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat.

**Kata kunci:** Yuridis, Sosiologis, Tindak Pidana, Penipuan, Tanah dan Sertifikat

## Pendahuluan

Transaksi jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang paling sering terjadi di tengah masyarakat. Dalam praktiknya, tidak semua transaksi tanah



dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketiadaan sertifikat ini menimbulkan kerentanan hukum karena status kepemilikan tanah menjadi tidak pasti, yang pada akhirnya membuka celah bagi tindak pidana seperti penipuan.

Penipuan dalam jual beli tanah tanpa sertifikat menjadi fenomena yang sering kali menimpa masyarakat awam, khususnya bagi yang kurang memahami prosedur hukum dalam pertanahan. Pelaku kejahatan memanfaatkan ketidaktahuan masyarakat dengan cara menawarkan tanah yang belum bersertifikat seolah-olah sah secara hukum. Dalam banyak kasus, korban akhirnya mengalami kerugian karena tanah yang dibeli ternyata tidak dapat dialihkan atau bahkan telah dijual kepada pihak lainnya sebelumnya (Yudha Bhakti, 2021). Secara yuridis, tindakan tersebut diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang mengatur tentang delik penipuan. Namun, penerapan ketentuan pidana penipuan tidak selalu mudah karena ketiadaan dokumen formal sering kali menyulitkan pembuktian di pengadilan. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum yang tertulis (*law in the book*) dengan hukum dalam praktik (*law in action*).

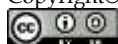
Dari sisi sosiologis, persoalan ini juga merefleksikan lemahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami pentingnya legalitas dalam transaksi pertanahan. Tidak sedikit masyarakat yang melakukan transaksi jual beli hanya berdasarkan iktikad baik dan bukti surat keterangan desa atau kwitansi, tanpa melakukan verifikasi keabsahan tanah secara administratif. Ketidakhahaman ini menunjukkan perlunya pendekatan hukum yang tidak hanya represif, tetapi juga edukatif dan preventif.

Fenomena penipuan dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat juga mencerminkan adanya relasi kekuasaan yang timpang antara pelaku dan korban. Pelaku biasanya memiliki keunggulan informasi atau posisi sosial yang lebih tinggi, sementara korban berada dalam posisi yang lemah baik secara ekonomi maupun pemahaman hukum. Dalam perspektif sosiologi hukum, ini adalah bentuk ketidakadilan struktural yang perlu diintervensi melalui kebijakan hukum dan melindungi pihak yang rentan.

Lebih lanjut, penegakan hukum terhadap tindak pidana penipuan dalam kasus ini juga menghadapi kendala pada tingkat aparat penegak hukum. Banyak laporan masyarakat yang tidak ditindaklanjuti secara optimal karena dianggap sebagai masalah perdata, padahal terdapat unsur pidana yang jelas. Hal ini menunjukkan perlunya penegasan kembali mengenai kriteria tindak pidana penipuan dalam konteks jual beli tanah agar tidak terjadi ambiguitas dalam penanganan kasus (Mardjono Reksodiputro, 1997).

Pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti hak atas tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Sertifikat berfungsi memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Namun, dalam kenyataannya, banyak tanah di pedesaan atau pinggiran kota belum bersertifikat, sehingga menimbulkan banyak sengketa. Dalam kondisi ini, masyarakat sangat membutuhkan perlindungan hukum dari potensi penipuan yang timbul dari status tanah yang tidak jelas.

Dari hal demikian, hukum tidak dapat mengikuti perubahan nilai-nilai kebudayaan dalam masyarakat tetapi hukum akan terus berkembang apabila mengikuti perubahan dan perkembangan kebudayaan yang dianut oleh Masyarakat (Abdul Rahman Maulana Siregar, 2024). Sebagaimana pada kasus yang terjadi di Batam berdasarkan Putusan Nomor 270/Pid.B/2022/PN. Btm, terhadap Terdakwa yang dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal



378 KUHP. Majelis hakim dalam amar putusannya menjatuhkan pidana penjara selama 3 tahun kepada terdakwa.

Dalam perkara tersebut, terdakwa atas nama Safriyon melakukan penipuan terkait jual beli tanah yang belum bersertifikat. Terdakwa menawarkan tanah kepada korban dengan mengklaim bahwa ia memiliki hak atas tanah tersebut, padahal tanah tersebut belum memiliki sertifikat resmi dan status kepemilikannya tidak jelas. Korban yang percaya akan pernyataan terdakwa kemudian melakukan pembayaran, namun belakangan diketahui bahwa tanah tersebut bukan milik terdakwa dan tidak dapat dialihkan kepada korban. Salah satu alasan utama mengapa tanah tidak disertifikasi adalah karena proses sertifikasi yang dianggap rumit dan mahal oleh masyarakat. Faktor ekonomi dan birokrasi menjadi penghambat dalam menjalankan hak konstitusional atas kepastian hukum kepemilikan tanah. Padahal, negara berkewajiban menyediakan akses terhadap legalitas tanah sebagai bagian dari keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia (Elly Erawati,2020).

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka kajian mengenai tindak pidana penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat perlu dilihat dari dua sisi, yakni pendekatan yuridis dan pendekatan sosiologis. Pendekatan yuridis digunakan untuk menelaah norma hukum yang berlaku dan sejauh mana pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana. Sementara itu, pendekatan sosiologis diperlukan untuk memahami faktor-faktor sosial yang memengaruhi terjadinya kejahatan serta dampaknya terhadap masyarakat.

Dengan demikian, penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan kontribusi terhadap penguatan sistem hukum, baik dari sisi substansi, struktur, maupun budaya hukum. Tinjauan yuridis dan sosiologis terhadap penipuan dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat dapat menjadi dasar untuk merumuskan rekomendasi kebijakan yang berpihak kepada korban serta mendorong terwujudnya keadilan hukum dan responsif terhadap realitas masyarakat.

Sehubungan dengan uraian di atas dengan memaparkan latar belakang tersebut, maka dapat di rumuskan masalah pokok yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan hukum positif mengatur tentang tindak pidana penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat?
2. Bagaimana analisis yuridis dan sosiologis terhadap tindak pidana penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat?

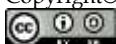
## **Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta norma-norma hukum yang ada dalam Masyarakat (Amiruddin dan Zainal Asikin,2018). Oleh karena penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan studi kepustakaan (*Library Research*) dan studi dokumen. Studi kepustakaan dalam penelitian ini adalah mencari landasan teoritis dan permasalahan penelitian.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Ketentuan Hukum Positif Mengatur Tentang Tindak Pidana Penipuan dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat**

Tindak pidana penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat merupakan salah satu fenomena yang sering muncul di tengah masyarakat. Hal ini berkaitan



bahwa sebagian besar tanah di Indonesia masih berstatus girik, letter C, atau hanya memiliki dengan bukti lainnya. Ketiadaan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat seringkali dijadikan celah oleh pelaku untuk melakukan penipuan dengan modus mengaku sebagai pemilik tanah atau menjual tanah yang status kepemilikannya masih disengketakan (Efa Laela Fakhriah, 2017). Berdasarkan hukum positif, tindak pidana penipuan diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang menegaskan bahwa siapapun dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu, tipu muslihat atau rangkaian kebohongan, dapat dipidana karena penipuan. Ketentuan tersebut menjadi dasar hukum bagi aparat penegak hukum untuk menentukan pelaku penipuan dalam jual beli tanah, termasuk tanah yang belum bersertifikat.

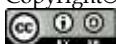
Selain KUHP, ketentuan mengenai jual beli tanah juga diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Pasal 19 UUPA menegaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai alat bukti yang sah terhadap hak kepemilikan. Apabila transaksi dilakukan tanpa sertifikat, maka posisi pembeli menjadi lemah secara hukum, sehingga meningkatkan kerentanan terjadinya penipuan.

Hukum positif juga mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, praktik di lapangan menunjukkan banyak transaksi tanah yang hanya menggunakan kwitansi atau perjanjian di bawah tangan. Kondisi ini membuka peluang terjadinya tindak pidana penipuan yang sulit dibuktikan secara hukum.

Dari sudut pandang hukum perdata, transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat tetap dapat dilakukan sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, jika penjual dengan sengaja menyembunyikan status hukum tanah atau memberikan keterangan palsu mengenai kepemilikan, maka hal tersebut tidak hanya menimbulkan wanprestasi tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai penipuan menurut KUHP. Dalam praktik peradilan, banyak putusan pengadilan yang menjerat pelaku penipuan tanah dengan Pasal 378 KUHP. Hakim menilai adanya unsur tipu muslihat ketika pelaku menyatakan tanah tersebut sah miliknya padahal dokumen yang dimiliki tidak sah atau masih dalam sengketa. Dengan demikian, penegakan hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan dalam transaksi tanah (Maria S.W. Sumardjono, 2008).

Namun, hukum positif di Indonesia tidak hanya memandang aspek pidana, melainkan juga aspek administrasi pertanahan. Kewajiban pendaftaran tanah dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan langkah preventif yang diharapkan dapat meminimalisasi terjadinya penipuan. Dengan adanya sertifikat, maka keabsahan hak atas tanah dapat dibuktikan secara yuridis, sehingga memberikan kepastian hukum dalam setiap transaksi.

Meskipun demikian, kenyataan menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang enggan melakukan sertifikasi karena alasan biaya dan prosedur yang dianggap rumit. Hal ini berdampak pada maraknya jual beli tanah tanpa sertifikat yang rawan penipuan. Oleh karena itu, hukum tidak cukup hanya memberikan sanksi pidana, tetapi juga perlu mendorong kebijakan pemerintah dalam mempermudah dan mempercepat proses sertifikat. Selain itu, hukum positif juga menempatkan tanggung jawab pada aparat penegak hukum untuk memberikan perlindungan terhadap korban. Penyidik kepolisian, jaksa, dan hakim harus cermat menilai unsur-unsur penipuan dalam perkara jual beli tanah yang belum bersertifikat,



agar putusan yang dijatuhkan dapat memberikan keadilan baik bagi korban maupun masyarakat secara luas (Sudikno Mertokusumo,2013).

Ketentuan hukum positif mengenai tindak pidana penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat tidak hanya berdasarkan pada KUHP, tetapi juga berhubungan erat dengan UUPA, PP tentang Pendaftaran Tanah, dan ketentuan perdata. Hubungan antara norma pidana dan norma agraria diharapkan mampu mewujudkan kepastian hukum serta mencegah adanya penipuan tanah yang merugikan masyarakat.

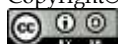
### **Pertanggungjawaban Pidana dalam Tindak Pidana Penipuan Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat**

Pertanggungjawaban pidana merupakan konsep dasar dalam hukum pidana yang menegaskan bahwa seseorang hanya dapat dipidana apabila memenuhi unsur kesalahan, baik berupa kesengajaan (dolus) maupun kealpaan (culpa) (Andi Hamzah,2014). Dalam tindak pidana penipuan pada transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat, pertanggungjawaban pidana melekat pada pihak yang dengan sengaja melakukan tipu muslihat untuk menguntungkan diri sendiri dan merugikan orang lain. Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) menjadi dasar hukum dalam menentukan pelaku penipuan. Pasal 378 menegaskan bahwa pertanggungjawaban pidana dapat dikenakan ketika terbukti adanya rangkaian kebohongan atau penyalahgunaan fakta dalam transaksi tanah. Pelaku penjual tanah yang bukan pemilik sah atau tidak memiliki bukti hak yang kuat dapat dimintai pertanggungjawaban pidana jika menipu pembeli.

Unsur kesengajaan menjadi faktor dalam pembuktian pertanggungjawaban pidana. Seorang penjual yang mengetahui tanah tersebut belum memiliki sertifikat, tetapi tetap mengaku sebagai pemilik sah dan menjualnya, menunjukkan adanya mens rea atau niat jahat. Unsur inilah yang membedakan antara wanprestasi perdata dengan tindak pidana penipuan. Pertanggungjawaban pidana tidak hanya berlaku bagi pelaku utama, tetapi juga dapat diperluas kepada pihak yang turut serta atau membantu perbuatan penipuan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 55 dan Pasal 56 KUHP yang mengatur mengenai penyertaan dalam tindak pidana. Misalnya, pihak calo tanah atau oknum aparat desa yang memalsukan surat dapat dimintai pertanggungjawaban pidana (Lilik Mulyadi,2010).

Pertanggungjawaban pidana terhadap penipuan tanah sering menghadapi kendala karena pembeli seringkali tidak melakukan verifikasi atas legalitas tanah. Namun, hukum pidana tidak serta-merta membebaskan pelaku hanya karena kelalaian korban. Selama terbukti adanya unsur kesengajaan menipu, maka pelaku tetap dapat dipidana. Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya telah menegaskan bahwa transaksi tanah tanpa sertifikat tidak menghapus pertanggungjawaban pidana jika terdapat unsur penipuan. Misalnya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2075 K/Pid/2006, pelaku dijatuhi pidana karena menjual tanah yang bukan miliknya dengan dokumen palsu. Putusan ini menjadi yurisprudensi penting untuk menegaskan kepastian hukum.

Selain pidana penjara, pelaku penipuan dalam jual beli tanah dapat dijatuhi pidana denda sebagai bentuk pertanggungjawaban tambahan. Sanksi pidana ini memiliki fungsi represif sekaligus preventif untuk mencegah terulangnya modus serupa di kemudian hari. Dengan demikian, pertanggungjawaban pidana berfungsi tidak hanya menghukum, tetapi juga melindungi masyarakat dari kerugian. Pertanggungjawaban pidana dalam kasus penipuan juga memiliki dampak akan perlindungan terhadap kepentingan sosial. Tanah memiliki nilai sosial-ekonomi tinggi, sehingga penipuan dalam transaksi tanah tidak hanya



merugikan individu tetapi juga dapat menimbulkan konflik horizontal di masyarakat. Oleh karena itu, penerapan hukum pidana diharapkan dapat menjaga ketertiban umum.

Meski demikian, pertanggungjawaban pidana tidak boleh diterapkan secara sewenang-wenang. Hakim harus cermat menilai apakah suatu perbuatan murni merupakan wanprestasi perdata atau telah memenuhi unsur penipuan pidana. Hal ini penting untuk menghindari overcriminalization dalam perkara perdata murni. Pertanggungjawaban pidana dalam tindak pidana penipuan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat harus dilihat dari terpenuhinya unsur kesalahan, kesengajaan dan niat untuk menipu. Hukum positif melalui KUHP, yurisprudensi, dan asas pertanggungjawaban pidana memberikan dasar untuk menindak pelaku, sehingga tercipta kepastian hukum dan perlindungan bagi masyarakat.

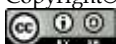
### **Tinjauan Yuridis dan Sosiologis Terhadap Kasus Penipuan dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat**

Kasus penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat merupakan persoalan hukum yang sering terjadi di masyarakat. Tanah yang belum memiliki sertifikat rentan menimbulkan sengketa karena tidak adanya bukti otentik atas hak kepemilikan. Pelaku sering memanfaatkan kondisi demikian untuk melakukan penipuan dengan mengaku sebagai pemilik tanah atau menjual tanah kepada lebih dari satu pembeli. Fenomena tersebut menimbulkan kerugian materiil bagi pembeli atau korban sekaligus menciptakan ketidakpastian hukum di bidang pertanahan.

Secara normatif, hukum mengatur perlindungan terhadap korban penipuan melalui Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), khususnya Pasal 378 KUHP tentang penipuan. Dalam jual beli tanah belum bersertifikat, unsur penipuan terbukti apabila pelaku dengan sengaja menggunakan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan untuk meyakinkan pembeli (Ridwan,2017). Putusan pengadilan dalam perkara ini biasanya menguji terpenuhinya unsur niat (*mens rea*) dan perbuatan (*actus reus*) dari terdakwa sebagai syarat untuk menjatuhkan pidana. Berdasarkan kasus-kasus yang ada di putusan pengadilan, menunjukkan bahwa hakim mempertimbangkan dua aspek utama yaitu aspek pidana dan aspek perdata. Dari aspek pidana, hakim menilai apakah tindakan pelaku memenuhi unsur penipuan yang merugikan korban. Sementara itu, dari aspek perdata, hakim menegaskan bahwa jual beli tanah tanpa sertifikat tidak dapat memberikan perlindungan hukum penuh karena tidak memenuhi asas publisitas dan asas kepastian hukum (Boedi Harsono,2013). Oleh karena itu, pembeli seringkali mengalami kerugian ganda, yakni kehilangan harta sekaligus tidak diakui hak kepemilikannya.

Sebagaimana pada kasus Putusan Nomor 270/Pid.B/2022/PN.Btm dengan terdakwa atas nama Safriyon dan tanggal putusan 22 Agustus 2022 dengan amar putusan Pengadilan Negeri Batam yaitu terdakwa dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Majelis Hakim menjatuhkan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun kepada terdakwa.

Dalam perkara Nomor 270/Pid.B/2022/PN.Btm, terdakwa atas nama Safriyon melakukan penipuan terkait transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat. Terdakwa menawarkan tanah kepada korban dengan mengkalim bahwa memiliki hak atas tanah tersebut, padahal tanah tersebut belum memiliki sertifikat resmi dan status kepemilikannya tidak jelas. Korban yang percaya pada pernyataan terdakwa kemudian melakukan pembayaran, namun belakangan diketahui bahwa tanah tersebut bukan milik terdakwa dan



tidak dapat dialihkan kepada korban. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa tindakan terdakwa telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana penipuan yaitu dengan sengaja menggunakan tipu muslihat atau kebohongan untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum. Putusan Nomor 270/Pid.B/2022/PN.Btm menegaskan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa kejelasan status kepemilikan dan tanpa sertifikat resmi dapat dikategorikan pada tindak pidana penipuan.

Selain itu juga pada kasus dalam perkara Nomor: 176/Pid.B/2020/PN.Bks, dari putusan tersebut terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penipuan dalam transaksi jual beli tanah. Terdakwa menawarkan sebidang tanah kepada korban dengan mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan bebas dari sengketa. Korban yang percaya pada pernyataan terdakwa melakukan pembayaran uang muka sebesar 2 miliar rupiah. Namun, setelah pembayaran dilakukan diketahui bahwa tanah tersebut tidak memiliki sertifikat dan status kepemilikannya tidak jelas.

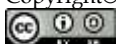
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menilai bahwa perbuatan terdakwa memenuhi unsur-unsur tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Terdakwa dengan sengaja menggunakan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan untuk meyakinkan korban agar menyerahkan sejumlah uang.

Dalam kasus perkara Nomor: 176/Pid.B/2020/PN.Bks, pentingnya kehati-hatian dalam melakukan transaksi jual beli tanah terutama yang belum bersertifikat. Pembeli disarankan untuk melakukan pengecekan menyeluruh terhadap status kepemilikan tanah dan memastikan keabsahan dokumen sebelum melakukan transaksi.

Dari kasus Putusan Nomor 270/Pid.B/2022/PN.Btm dan Putusan Nomor: 176/Pid.B/2020/PN.Bks, dalam pertimbangan hukum, hakim umumnya menguraikan bukti-bukti yang menunjukkan adanya niat buruk dari pelaku. Misalnya, adanya bukti bahwa pelaku bukan pemilik sah tanah tersebut atau menjual tanah yang sama kepada lebih dari satu pihak. Hal ini menjadi dasar utama dalam membuktikan adanya tipu daya. Putusan pengadilan yang menjatuhkan pidana terhadap pelaku menunjukkan bahwa hukum pidana berfungsi untuk memberikan efek jera sekaligus melindungi masyarakat.

Analisis yuridis atas putusan tersebut juga memperlihatkan adanya kelemahan dalam perlindungan hukum bagi korban. Korban seringkali tidak memperoleh pemulihan kerugian secara penuh karena pemidanaan lebih menekankan pada penghukuman pelaku, bukan ganti rugi kepada korban. Instrumen hukum perdata melalui gugatan perbuatan melawan hukum sebenarnya dapat diajukan, namun prosesnya panjang dan sering menimbulkan beban tambahan bagi korban. Selain itu, kasus penipuan dalam jual beli tanah belum bersertifikat juga memperlihatkan adanya celah dalam sistem administrasi pertanahan. Belum meratanya program sertifikasi tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menimbulkan ruang bagi pelaku untuk memanfaatkan kondisi ketidakjelasan status tanah. Oleh karena itu, dalam beberapa putusan, hakim juga menekankan pentingnya sertifikasi tanah sebagai upaya preventif untuk mencegah terjadinya tindak pidana penipuan.

Putusan pengadilan seringkali dinilai masih menekankan pada keadilan retributif. Padahal, korban penipuan memerlukan keadilan restoratif yang dapat mengembalikan kerugian mereka. Implementasi keadilan restoratif dalam perkara penipuan jual beli tanah belum bersertifikat masih terbatas, meskipun sebenarnya mekanisme ini dapat memberi manfaat lebih besar bagi korban. Alasan bagi para pihak untuk membawa sengketa yang terjadi untuk diselesaikan melalui musyawarah atau tanpa melalui pengadilan/non litigasi sebagai jalan ataupun alternatif untuk bermufakat atau musyawarah yang di anggap efektif



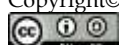
dan efisien serta hasilnya sebagai win win solution bagi para pihak, sedangkan penyelesaian melalui litigasi atau pengadilan terdapat pihak yang kalah dan menang sehingga menimbulkan hasil putusan yang tidak memuaskan bagi pihak yang kalah (Abdul Rahman Maulana Siregar, Rahul Ardian Fikri, Mhd. Azhali Siregar,2023).

Sistem Hukum Pidana Indonesia memasuki babak baru dalam perkembangannya, salah satu bentuk pembaharuan yang ada dalam hukum pidana Indonesia adalah pengaturan tentang hukum pidana dalam perspektif dan pencapaian keadilan kepada perbaikan maupun pemulihan keadaan setelah peristiwa dan proses peradilan pidana yang dikenal dengan keadilan restoratif (Restorative Justice) yang berbeda dengan keadilan retributif (menekankan keadilan pada pembalasan) dan keadilan retributif (menekankan keadilan pada ganti rugi) (Nugraha Manuella Meliala, Ismaidar, Muhammad Arif Sahlepi,2024). Tujuan utama keadilan restoratif Adalah perbaikan atau penggantian kerugian yang diderita oleh korban, pengakuan pelaku terhadap rasa yang diderita oleh Masyarakat akibat pelaku atas tindakannya, konsiliasi dan rekonsiliasi pelaku, krob dan Masyarakat (Suci Ramadani,2023).

### **Analisis Sosiologis Terhadap Kasus Penipuan Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat**

Bentuk Rancangan Undnag-undang Kitab Undang-undnag Hukum Pidana merupakan pembaharuan hukum pidana secara meteriil, pembaruan tersebut merupakan upaya untuk mewujudkan cita hukum, sehingga dapat dikatakan bahwa RUU KUHP merupakan manifestasi dari kepribadian Indonesia. Orientasi pembaharuan hukum tidak hanya memperbaiki hukum, akan tetapi mengganti hukum yang lebih baik, sehingga RUU KUHP tidak hanya mengadakan perubahan-perubahan yang dianggap perlu agar terlepas dari paradigma hukum warisan kolonial. Pembaharuan hukum dapat dijadikan sebagai dasar untuk menentukan arah pembentukan watak bangsa, bentuk pembaruan hukum merupakan satu kondisi riil menuju kondisi ideal, sehingga RUU KUHP merupakan metode untuk melakukan trasformasi sosial serta budaya masyarakat secara terencana (Gilang Gemilang, Ismaidar,2024). Dalam pandangan ilmu sosial, kejahatan diartikan sebagai gejala sosial yang lahir dalam ketidakadilan struktural atau perwujudan kebhinekaan prilaku manusia yang merupakan reaksi-reaksi atas kondisi kelas sosial ekonomi sosial seseorang atau kelompok masyarakat. Terlepas darimana berasal, orang yang berada dalam kondisi ekonomi lemah dan terdesak kebutuhan hidup, ditambah kurangnya iman, cenderung berpikir pendek. Boleh dibilang, akan menghalalkan segala cara kebutuhan hidupnya bisa terpenuhi (Rahmayanti,2023).

Kasus penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat tidak hanya merupakan masalah hukum, tetapi juga persoalan sosial yang berkaitan dengan struktur masyarakat. Ketidakpastian status kepemilikan tanah menyebabkan masyarakat lebih mengandalkan hubungan sosial, seperti kepercayaan kepada tokoh lokal atau pemilik sebelumnya. Hal ini menciptakan ruang bagi pihak-pihak tertentu untuk melakukan penipuan, karena kepercayaan sosial sering dijadikan legitimasi tanpa verifikasi dokumen hukum. Dari perspektif sosiologis, transaksi tanah tanpa sertifikat menunjukkan lemahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya administrasi pertanahan. Masyarakat pedesaan misalnya, sering beranggapan bahwa bukti girik atau surat pernyataan cukup untuk membuktikan kepemilikan. Padahal, tanpa sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), status tanah tidak memiliki kepastian hukum. Situasi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara hukum positif dengan praktik sosial di lapangan.



Putusan pengadilan dalam kasus penipuan jual beli tanah belum bersertifikat pada dasarnya mencerminkan benturan antara norma hukum dengan norma sosial. Hakim seringkali menekankan bahwa pembeli harus melakukan kehati-hatian dalam transaksi, sementara masyarakat menganggap bahwa transaksi berbasis kepercayaan sudah cukup sah. Hal ini memperlihatkan bagaimana praktik sosial masih sering bertentangan dengan peraturan.

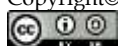
Sebagaimana pada kasus Putusan Nomor 270/Pid.B/2022/PN.Btm dan Putusan Nomor: 176/Pid.B/2020/PN.Bks yang telah dijelaskan sebelumnya, analisis sosiologis dari kasus tersebut menunjukkan bahwa korban penipuan tanah seringkali enggan membawa kasus ke ranah hukum karena takut memutus hubungan sosial atau mengalami stigma di lingkungannya. Akibatnya, banyak kasus yang sebenarnya diselesaikan melalui mekanisme non formal, seperti mediasi adat atau kesepakatan keluarga. Baru setelah kerugian semakin besar, kasus dibawa ke pengadilan. Hal ini menunjukkan peran besar norma sosial dalam menentukan pola penyelesaian sengketa.

Dari sisi hubungan sosial, penipuan terhadap tanah sering melibatkan pihak yang memiliki pengaruh di lingkungan masyarakat, seperti tokoh adat atau pejabat lokal. Kepercayaan masyarakat kepada figur tertentu membuat mudah terjebak dalam tipu daya. Hal ini mengindikasikan bahwa faktor sosial berupa dominasi tokoh masyarakat dapat memperkuat legitimasi transaksi yang tidak sah. Dengan demikian, kasus penipuan tanah juga merupakan refleksi dari struktur kekuasaan dalam masyarakat. Dalam putusan pengadilan, terlihat bahwa aspek sosial masyarakat turut dipertimbangkan hakim, terutama dalam menggali motif dan dampak perbuatan pelaku. Misalnya, hakim menilai sejauh mana penipuan menimbulkan keresahan sosial di komunitas setempat. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum pidana tidak hanya berfungsi menegakkan aturan, tetapi juga menjaga ketertiban dan harmoni sosial.

## Kesimpulan

Tindak pidana penipuan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), khususnya Pasal 378 KUHP yang menegaskan bahwa perbuatan memperdaya orang lain dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum merupakan tindak pidana. Ketentuan ini berlaku pula dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat. Walaupun status tanah belum bersertifikat, hukum tetap memberikan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan akibat adanya perbuatan penipuan, misalnya dengan memalsukan dokumen atau menyembunyikan status kepemilikan tanah. Dengan demikian, hukum menempatkan penjual maupun pembeli dalam posisi yang harus berhati-hati, serta menegaskan bahwa penipuan dalam transaksi tanah tetap dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana meskipun tanah yang diperjualbelikan belum bersertifikat.

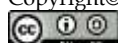
Secara yuridis, tindak pidana penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat merupakan pelanggaran hukum yang dapat dikenakan sanksi pidana. Keberadaan KUHP dan peraturan hukum agraria menegaskan bahwa perbuatan yang merugikan orang lain dengan cara menyesatkan merupakan tindak pidana yang dapat diproses melalui mekanisme peradilan pidana. Namun, dari sisi sosiologis, permasalahan sering muncul karena rendahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai status kepemilikan tanah, serta masih adanya praktik jual beli tanah secara tradisional tanpa memperhatikan aspek legal formal. Kondisi ini membuka celah terjadinya penipuan yang merugikan pihak



pembeli. Oleh karena itu, pendekatan yuridis perlu diimbangi dengan pendekatan sosiologis melalui peningkatan kesadaran hukum Masyarakat dan penguatan peran aparat desa/kelurahan dalam verifikasi tanah.

## Daftar Pustaka

- Abdul Rahman Maulana Siregar, (2024). *Alternatif Penyelesaian Sengketa (Dalam Perkembangan Masyarakat: Jenis-jenis Sengketa, Faktor Penyebab dan Mekanisme Penyelesaian)*, Medan, Obelia,
- Abdul Rahman Maulana Siregar, Rahul Ardian Fikri, Mhd. Azhali Siregar, (2023). *A Dispute Settlement Procedure Outside Court in Nagori Silau, Paribuan, Simalungun District*, International Journal in Management and Social Science, Volume 11 Issue 04, April.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, (2018). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-10, Rajawali Pers, Jakarta.
- Andi Hamzah, (2005). *Penegakan Hukum Pidana*, Jakarta, Sinar Grafika,
- Andi Hamzah, (2014). *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta: Rineka Cipta,
- Boedi Harsono, (2013). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Efa Laela Fakhriah, (2017). *Hukum Agraria di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Elly Erawati, (2020). *Problematisasi Sertifikasi Tanah*, Jurnal Agraria Nusantara, Vol. 8, No. 1.
- George Ritzer, *Sociological Theory*, New York: McGraw-Hill.
- Gilang Gemilang, Ismaidar, (2024). *Politik Hukum Restorative Justice Dalam Pembaharuan Hukum Pidana di Indonesia*, INNOVATIVE: Journal of Social Science Research, Volume 4, Nomor 1, Tahun.
- Lilik Mulyadi, (2010). *Hukum Pidana Khusus: Tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Mardjono Reksodiputro, (2008). *Kriminologi dan Sistem Peradilan Pidana*, Jakarta: Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum.
- Maria S.W. Sumardjono, (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas,
- Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta, Bina Aksara.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2010). *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta,
- Nugraha Manuella Meliala, Ismaidar, Muhammad Arif Sahlepi, (2024). *Penerapan Restorative Justice oleh Pengadilan Negeri Medan untuk Mewujudkan Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Tindak Pidana*, Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP), Vol. 3, No. 4, Maret
- Philipus M. Hadjon, (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu.
- Rahmayanti, *Kajian Kriminologi Terhadap Anak (Pelaku) Tindak Pidana Pencurian Sepeda Motor dengan Kekerasan*, Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial (JHPIS), Vol. 2, No. 3, September
- Ridwan, (2017). *Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 47 No. 2,
- Satjipto Rahardjo, (2000). *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti,
- Satjipto Rahardjo, (2006). *Hukum dan Masyarakat*, Bandung: Angkasa,
- Soerjono Soekanto, (2012). *Suatu Pengantar*, Jakarta, Rajawali Press,



Suci Ramadani, (2023). Peran Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat dalam Penyelesaian Tindak Perkelahian Antar Masyarakat Desa dengan Menggunakan Pendekatan Keadilan Restoratif, *Innovative: Journal of Social Science Research*, Vol. 3, No. 6,

Sudikno Mertokusumo, (2013). *Hukum dan Peradilan*, Yogyakarta: Liberty,  
Talcott Parsons, *The Social System*, Glencoe: Free Press.

Yudha Bhakti, (2021). Tindak Pidana Penipuan dalam Transaksi Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum Pidana dan Kriminologi*, Vol. 5 No. 2,

