



Perlindungan Hukum Bagi Korban Tidak Pidana Penipuan Melalui Akta Pengalihan Hak Atas Tanah

The Tauw Meng¹, Hartanto², Anwar Budiman³

Universitas Krisnadwipayana, Indonesia¹⁻³

Email Korespondensi: thetaumeng18@gmail.com, doktorhartanto18@gmail.com,
anwarbudiman@yahoo.com

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 12 Maret 2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the forms of legal protection for victims of fraud through land transfer deeds. The primary legal basis in the old Criminal Code is Article 378 of the Indonesian Criminal Code, which regulates fraud involving deception or deceit. Meanwhile, the new Criminal Code (Law 1/2023) adopts a similar provision in Article 492 with an expanded definition, including the element of intent to use deception to benefit oneself or others. In addition to the criminal realm, protection also encompasses civil aspects, such as Article 1328 of the Indonesian Civil Code, which allows for the cancellation of agreements if there is a defect in will, including fraud. The research method used is normative juridical, with a statutory approach and a conceptual approach. Secondary data was obtained through a literature review consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. Research results indicate that legal protection for victims is currently still repressive through the criminal justice process, but often faces obstacles in asset recovery (rights restoration). From the perspective of the New Criminal Code (Law No. 1/2023), provisions regarding fraud are regulated in Article 492, while forgery of documents/deeds is regulated in Article 391. The fundamental changes in the New Criminal Code are the strengthening of the restorative justice orientation and the granting of authority to judges to impose additional penalties in the form of compensation payments to victims. This is expected to provide greater legal certainty compared to the old Criminal Code (WoS). However, synchronizing criminal decisions and land certificate cancellations at agrarian agencies remains a challenge that requires cross-sectoral coordination so that victims' rights can be fully restored through civil proceedings.

Keywords: Legal Protection, Fraud Victims, Land Transfer Deeds, Fraud Crime

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi korban penipuan melalui akta pengalihan hak atas tanah. Dasar hukum utama dalam KUHP lama adalah Pasal 378 KUHP, yang mengatur penipuan dengan unsur tipu muslihat atau kebohongan. Sementara itu, KUHP baru (UU 1/2023) mengadopsi ketentuan serupa dalam Pasal 492 dengan definisi yang diperluas, memasukkan unsur kesengajaan dalam menggunakan tipu muslihat untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Selain ranah pidana, perlindungan juga mencakup aspek perdata, seperti Pasal 1328 KUHP perdata yang memungkinkan pembatalan perjanjian jika terdapat cacat kehendak, termasuk penipuan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi korban saat ini masih bersifat represif melalui proses peradilan pidana, namun seringkali mengalami kendala dalam pemulihan aset (restorasi hak). Dalam perspektif KUHP Baru (UU No. 1/2023), pengaturan mengenai penipuan diatur dalam Pasal 492, sedangkan pemalsuan surat/akta diatur dalam Pasal 391. Perubahan fundamental dalam KUHP Baru adalah penguatan orientasi keadilan restoratif (restorative justice) dan pemberian kewenangan bagi hakim untuk menjatuhkan pidana tambahan berupa pembayaran ganti kerugian kepada korban. Hal ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik dibandingkan KUHP lama (WvS). Namun, sinkronisasi antara putusan pidana dan pembatalan sertifikat tanah di instansi agraria masih menjadi tantangan yang memerlukan koordinasi lintas sektoral agar hak korban dapat dipulihkan sepenuhnya secara perdata.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Korban Penipuan, Akta Pengalihan Hak atas Tanah, Tindak Pidana Penipuan*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset strategis bagi masyarakat Indonesia secara ekonomi, sosial, dan hukum. Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, kepemilikan dan peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara sah dan berhati-hati guna menjamin kepastian hukum. Hukum berperan penting dalam mengatur kehidupan bermasyarakat serta menciptakan keteraturan dan keadilan (Satjipto Rahardjo, 2000). menyatakan bahwa hukum hadir untuk melindungi kepentingan manusia dan memberikan rasa aman serta kepastian hukum, sejalan dengan prinsip negara hukum (rechtstaat) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945.

Salah satu tujuan utama hukum adalah memberikan perlindungan hukum kepada warga negara, baik secara preventif maupun represif (Philipus M. Hadjon, 1987). menekankan bahwa perlindungan hukum memiliki peran strategis dalam menjamin hak-hak masyarakat, termasuk ketika terjadi tindak pidana yang merugikan pihak tertentu. Selain itu, kepastian hukum menjadi aspek fundamental dalam penegakan hukum (Radbruch, 2006). menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu nilai dasar hukum di samping keadilan dan kemanfaatan. Tanpa kepastian hukum, perlindungan terhadap hak masyarakat tidak dapat berjalan secara efektif.

Meskipun hukum berfungsi sebagai sarana perlindungan dan kepastian, praktik hukum di Indonesia masih menunjukkan kesenjangan antara norma dan implementasi. Hal ini tercermin dari tingginya sengketa hukum, khususnya di bidang pertanahan. Data Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencatat bahwa pada tahun 2018–2020 terdapat 8.625 kasus sengketa dan konflik pertanahan, dengan 63,5% di antaranya berhasil diselesaikan, sementara sisanya masih berlarut-larut tanpa kepastian hukum. Kondisi ini menunjukkan bahwa persoalan hak atas tanah masih menjadi masalah serius.

Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, dengan akta

otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai alat bukti peralihan hak. Namun, sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif bertendensi positif menyebabkan sertifikat bukan merupakan bukti hak yang mutlak dan tetap dapat digugat apabila terdapat cacat hukum dalam proses penerbitannya.

Selain sengketa pertanahan, tindak pidana penipuan juga menunjukkan angka yang tinggi. Data BPS tahun 2023 mencatat lebih dari 6.000 kasus penipuan, termasuk dalam jual beli tanah (Badan Pusat Statistik, 2023). Sementara itu, Kementerian ATR/BPN mencatat 5.973 kasus pertanahan pada tahun 2024, yang mayoritas berkaitan dengan penipuan melalui dokumen atau akta tanah bermasalah (Almadinah Putri Brilian, 2024). Hal ini menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi korban penipuan masih belum berjalan optimal serta menunjukkan kelemahan dalam sistem hukum pidana dan administrasi pertanahan.

Fenomena tersebut diperparah oleh maraknya praktik mafia tanah yang memanfaatkan kelemahan birokrasi, rendahnya pemahaman hukum masyarakat, serta lemahnya pengawasan terhadap pejabat pembuat akta. Salah satu contohnya adalah kasus penipuan jual beli tanah di Kabupaten Bogor pada tahun 2023 yang melibatkan 121 korban dengan kerugian mencapai Rp3,2 miliar akibat penggunaan dokumen palsu (Ikhsan & Arief, 2023). Kasus serupa juga terjadi di Kalimantan Selatan dengan kerugian hingga Rp52 miliar melalui modus pemalsuan surat tanah sebagai dasar peralihan hak. Praktik-praktik tersebut tidak hanya menimbulkan kerugian materiil, tetapi juga berdampak pada terganggunya stabilitas sosial dan menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap hukum (Taufan, 2025).

Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa hukum di Indonesia masih menghadapi tantangan serius dalam menjalankan fungsinya sebagai sarana perlindungan hukum. Tingginya angka sengketa dan tindak pidana penipuan, khususnya di bidang pertanahan, memperlihatkan bahwa kepastian hukum dan keadilan yang seharusnya dijamin oleh hukum sering kali belum terwujud secara efektif.

Tanah memiliki posisi strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak hanya sebagai sumber daya ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan politik. Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Prinsip tersebut dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar pengaturan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah serta penerbitan sertifikat hak milik (Rahman, 2019). Namun dalam praktiknya, tanah justru menjadi salah satu sumber konflik hukum terbesar akibat tumpang tindih sertifikat, lemahnya administrasi pertanahan, serta penyalahgunaan kewenangan aparat.

Realitas menunjukkan bahwa tanah justru menjadi salah satu sumber konflik hukum terbesar di Indonesia. Sengketa pertanahan dipicu oleh berbagai faktor, antara lain tumpang tindih sertifikat, lemahnya administrasi pertanahan, penyalahgunaan kewenangan aparat, serta praktik mafia tanah. Data Kementerian ATR/BPN mencatat pada tahun 2019 terdapat 8.959 kasus sengketa tanah yang melibatkan individu, badan hukum, dan instansi pemerintah. Selain itu, Kompas

melaporkan sekitar 6,4 juta hektare tanah rawan sengketa akibat penerbitan sertifikat tanpa peta bidang yang jelas, sehingga berpotensi menimbulkan tumpang tindih (Iqbal Basyari, 2024).

Praktik mafia tanah semakin memprihatinkan karena kerap melibatkan oknum pejabat, aparat, dan pihak swasta melalui pemalsuan dokumen atau manipulasi data dalam pengalihan hak atas tanah (Herry Soebanto, 2021). Kementerian ATR/BPN pada tahun 2021 menegaskan bahwa praktik ini menjadi ancaman serius terhadap kepastian hukum. Salah satu contohnya adalah kasus pemalsuan akta tanah seluas 82,6 hektare di Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah, pada tahun 2023 yang menyebabkan kerugian negara hingga Rp3,41 triliun (Herry Soebanto, 2024). Kasus tersebut menunjukkan bahwa penipuan melalui dokumen atau akta tanah tidak hanya menimbulkan kerugian materiil, tetapi juga berdampak pada stabilitas ekonomi dan menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap hukum.

Tindak pidana penipuan diatur dalam Pasal 378 KUHP sebagai perbuatan tipu daya untuk memperoleh keuntungan secara melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam bidang pertanahan, penipuan kerap dilakukan melalui penyalahgunaan akta pengalihan hak atas tanah, sehingga akta yang seharusnya menjamin kepastian hukum justru menjadi instrumen kejahatan dan menyebabkan hilangnya hak atas tanah bagi korban.

Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 memberikan dasar hukum bagi BPN untuk membatalkan sertifikat secara administratif berdasarkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap apabila terbukti terdapat cacat hukum. Namun, dalam praktiknya masih terdapat kendala terkait efektivitas pelaksanaan pembatalan sertifikat dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik, sehingga mekanisme ini perlu dikaji lebih lanjut.

Kasus penipuan pertanahan yang melibatkan akta pengalihan hak semakin meningkat. Data Polri tahun 2022 mencatat 1.793 laporan penipuan dan pemalsuan dokumen pertanahan (Kepolisian Republik Indonesia, 2023). Fenomena ini terlihat dalam kasus mafia tanah di Bekasi tahun 2024 yang menggunakan akta jual beli dan sertifikat palsu dengan potensi kerugian negara hampir Rp183 miliar serta puluhan korban.

Dalam penanganannya, aparat penegak hukum umumnya berfokus pada pemidanaan pelaku. Namun, bagi korban, persoalan utama justru terletak pada pemulihan hak atas tanah (Amelia, 2024). Meskipun pelaku telah dipidana berdasarkan Pasal 378 KUHP, status tanah yang telah beralih ke pihak ketiga sering kali menjadi sengketa perdata yang berkepanjangan.

Penipuan dalam pengalihan hak atas tanah kerap dilakukan melalui pemalsuan identitas, penggunaan dokumen palsu, atau tipu muslihat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga korban kehilangan hak kepemilikan secara administratif dan menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian materiil yang besar. Selama ini, penipuan diatur dalam Pasal 378 KUHP lama, namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP Baru pada tahun 2026, ketentuan penipuan direorientasi melalui Pasal 492 dan dikaitkan dengan Pasal 533 mengenai pemalsuan akta otentik. Perubahan ini

menuntut kajian mengenai efektivitas sinkronisasi hukum pidana dalam memberikan perlindungan dan pemulihan hak bagi korban penipuan pertanahan, mengingat akta dan sertifikat yang seharusnya menjamin kepastian hukum justru sering disalahgunakan sebagai sarana kejahatan.

METODE

Bentuk penelitian hukum meliputi penelitian hukum normatif, normatif empiris, dan empiris/sosiologis. Menurut Bambang Sunggono, penelitian hukum normatif berfokus pada pengkajian hukum positif dari aspek internalnya.²⁸ Sementara itu, Bambang Waluyo menyatakan bahwa penelitian hukum normatif empiris mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta realitas penerapannya dalam masyarakat guna menemukan fakta-fakta hukum (Bambang Waluyo, 2002). Penelitian hukum empiris atau sosiologis, menurut Depri Liber Sonata, dipengaruhi oleh pendekatan ilmu sosial terhadap ilmu hukum (Rahardjo, 2014). Sejalan dengan itu, Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa penelitian hukum empiris bersifat interdisipliner.³¹ Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan pendekatan sosio-legal, yaitu metodologi penelitian hukum dengan pendekatan ilmu sosial dalam arti luas (Sonata, 2009).

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif), karena berfokus pada kajian hukum positif, khususnya penerapan Pasal 378 KUHP dalam konteks pertanahan. Penelitian ini bersifat preskriptif, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengaitkannya dengan teori hukum serta praktik pelaksanaannya dalam memberikan perlindungan hukum bagi korban tindak pidana penipuan melalui akta pengalihan hak atas tanah (Simatupang, 2010). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder tersebut terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, KUHP, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Bahan hukum sekunder berupa buku, artikel, dan karya ilmiah yang relevan, sedangkan bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan bibliografi. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menginventarisasi dan mengklasifikasikan bahan hukum yang relevan. Selanjutnya, data dianalisis secara kualitatif dengan cara mengelompokkan dan menyusun data secara sistematis serta mengaitkannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku guna menarik kesimpulan yang menjawab permasalahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Perlindungan Hukum Bagi Korban Tidak Pidana Penipuan Melalui Akta Pengalihan Hak Atas Tanah Berdasar Pasal 378 KUHP

1. Analisis Unsur Pasal 378 KUHP dalam Pengalihan Hak Tanah

Suatu perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh aturan hukum dan disertai ancaman pidana bagi pelanggarnya, yang ditentukan berdasarkan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan pidana baik secara normatif maupun faktual. Dalam konteks jual beli tanah, perlu diperhatikan status kepemilikan, termasuk

apakah tanah merupakan harta bersama (gono-gini) atau objek warisan yang melibatkan ahli waris lain (Abdurrahman, 2008).

Selain itu, harus diteliti dasar peralihan haknya, apakah melalui jual beli, hibah, atau warisan, yang wajib dibuktikan dengan akta peralihan hak berupa akta jual beli di hadapan PPAT atau PPAT kecamatan. Apabila tidak terdapat proses jual beli di hadapan PPAT namun terjadi balik nama sertifikat, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana pemalsuan dan penipuan yang merugikan pihak lain (Harun Al-Rasyid, 1987).

Tindak pidana penipuan diatur dalam Pasal 378 KUHP sebagai delik pokok yang termasuk kejahatan terhadap harta kekayaan dalam Buku II Bab XXV KUHP. Pasal ini menegaskan bahwa perbuatan menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum melalui penggunaan nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan yang mendorong seseorang menyerahkan benda, memberikan utang, atau menghapus piutang, diancam pidana penjara paling lama empat tahun.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan dasar hukum tanah nasional yang menegaskan bahwa hak atas tanah adalah hak yang diberikan negara kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah sesuai peruntukannya (Arif, 2012). Berdasarkan Pasal 2 UUPA, negara tetap memegang hak menguasai atas tanah, meskipun hak tertentu diberikan kepada subjek hukum, dengan kewenangan yang dibatasi oleh isi hak tersebut serta harus menghormati kepentingan umum dan ketentuan peraturan perundang-undangan (Dirjosisworo, 1984) (Munir Fuadi, 2013).

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan perbuatan hukum lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang (Hamzah & I. Wayan Sudra, 2000). Keabsahan jual beli tanah mensyaratkan terpenuhinya syarat materil dan formal, sehingga PPAT berkewajiban meneliti kewenangan para pihak serta keabsahan sertifikat atau bukti kepemilikan tanah. Sertifikat berfungsi sebagai alat bukti utama kepastian hukum, yang kebenarannya dapat diuji melalui mekanisme pembatalan di pengadilan apabila menimbulkan keraguan. Minimnya pemahaman hukum pertanahan, khususnya di daerah terpencil, meningkatkan potensi sengketa akibat sertifikat ganda, palsu, atau tanah yang belum terdaftar. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah berfungsi mencegah penguasaan tanah secara berlebihan atau oleh pihak yang tidak berhak, mengingat penguasaan tanah memiliki makna lebih luas daripada pemilikan (Boedi Harsono, 2003).

Keharusan pembuatan akta jual beli oleh PPAT berlaku baik bagi tanah yang telah maupun belum terdaftar apabila peralihannya bertujuan untuk didaftarkan. Jual beli tanah yang belum terdaftar dan akan didaftarkan secara sporadis wajib dibuat dengan akta PPAT, karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah tanpa akta PPAT dinyatakan tidak dapat diterima oleh kantor pertanahan (Boedi Harsono, 2017). Sebelum pembuatan akta, para pihak wajib menyerahkan dokumen kepemilikan dan identitas yang diperlukan guna

menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah tersebut (Eddy O.S. Hiariej, 2014).

Pasal 26 UUPA menegaskan bahwa peralihan hak milik melalui jual beli hanya dapat dilakukan apabila pembelinya adalah warga negara Indonesia, sedangkan apabila pembeli adalah warga negara asing, hak milik tersebut dialihkan menjadi hak pakai. Peralihan hak atas tanah wajib dilakukan secara formal melalui akta PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena perjanjian jual beli secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum. Penyerahan hak atas tanah harus memenuhi formalitas undang-undang melalui prosedur yang ditetapkan, menggunakan dokumen yang sah, serta dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Meskipun Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mewajibkan akta PPAT, ketentuan tersebut mengandung kelemahan karena tidak disertai sanksi, sehingga tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat mutlak penyerahan hak.

Dalam praktik hukum pertanahan, selain PPAT, camat dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh Kepala BPN guna melayani pembuatan akta jual beli di daerah yang belum mencukupi jumlah PPAT (Chairrul Huda, 2006). Penunjukan ini dimaksudkan untuk menjamin terselenggaranya fungsi pendaftaran tanah secara merata di seluruh wilayah negara, khususnya di daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi formasi yang ditetapkan oleh Menteri atau Kepala BPN sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

2. Penerapan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan penguasaan dan kepemilikan tanah dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya, yang dapat terjadi karena perbuatan hukum maupun peristiwa hukum. Perbuatan hukum adalah tindakan yang secara sengaja dilakukan untuk menimbulkan akibat hukum, baik secara sepihak maupun dua pihak, seperti jual beli, hibah, atau wasiat (Hartanto, 2015). Sementara itu, peristiwa hukum terjadi bukan karena kehendak manusia, melainkan akibat keadaan tertentu, seperti kematian yang menimbulkan pewarisan hak atas tanah.

Dalam praktik hukum adat, peralihan hak atas tanah harus bersifat terang dan kontan, dilakukan di hadapan pejabat adat atau kepala desa serta disertai jaminan bahwa hak-hak pihak lain tidak dilanggar. Peralihan hak di bawah tangan pada tanah yang belum terdaftar masih dijumpai, namun dari perspektif UUPA, peralihan hak atas tanah, khususnya melalui jual beli, wajib dituangkan dalam akta PPAT dan didaftarkan ke kantor pertanahan guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

UUPA menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6, serta harus tunduk pada prinsip penguasaan negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Dalam konteks pembangunan untuk kepentingan umum, termasuk pembangunan jalan tol, peralihan hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 yang mengatur mekanisme pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian secara adil dan layak. Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum maupun peristiwa

hukum wajib didaftarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah (Khasanah, Nugraha, & Kokotiasa, 2017).

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah melalui jual beli terhadap tanah yang belum terdaftar masih sering terjadi. Dalam konteks pengadaan tanah, negara berkewajiban memberikan ganti kerugian, yang pada prinsipnya diterima oleh masyarakat, namun sering menimbulkan persoalan pada penentuan besaran ganti kerugian yang diharapkan dinilai secara adil dan transparan. Pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah antara pemerintah dan pihak yang berhak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, dengan menekankan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat pemilik tanah. Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (1) yang menempatkan musyawarah sebagai dasar untuk mencapai kesepakatan dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi yang bersangkutan.

Analisis yurisprudensi MA terkait perlindungan hukum bagi korban tindak pidana penipuan melalui akta pengalihan hak atas tanah berdasar Pasal 378 KUHP

Yurisprudensi Mahkamah Agung memberikan perlindungan hukum bagi korban penipuan akta tanah melalui pemisahan antara pertanggungjawaban pidana pelaku dan pemulihan hak perdata korban. Dalam konteks pidana, penipuan dikualifikasikan berdasarkan Pasal 378 KUHP apabila peralihan hak atas tanah dilakukan melalui tipu muslihat atau rangkaian kebohongan yang menggerakkan korban menyerahkan haknya.

1. Kualifikasi Tindak Pidana Penipuan

Pasal 378 KUHP merumuskan penipuan sebagai perbuatan yang dilakukan dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum melalui penggunaan nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan yang menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang, memberikan utang, atau menghapus piutang, dengan ancaman pidana penjara paling lama empat tahun. Unsur-unsur pokok penipuan meliputi subjek hukum ("barang siapa"), adanya maksud memperoleh keuntungan melawan hukum, penggunaan alat penggerak penipuan, serta hubungan kausal antara alat penggerak dan penyerahan objek oleh korban.

Alat penggerak penipuan mencakup penggunaan identitas palsu, kedudukan palsu, tipu muslihat dalam bentuk perbuatan, serta rangkaian kebohongan yang disusun secara sistematis sehingga menimbulkan gambaran seolah-olah benar. Unsur "menggerakkan" menekankan adanya pengaruh terhadap kehendak korban, yang menjadi dasar terjadinya penyerahan hak atau benda.

Seiring berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, pengaturan penipuan kini dimuat dalam Pasal 492 Buku Kedua tentang Tindak Pidana, dengan rumusan yang pada prinsipnya mempertahankan unsur-unsur pokok Pasal 378 KUHP, namun memperluas subjek hukum hingga mencakup korporasi serta menambahkan sanksi pidana denda kategori V. Dengan demikian, perbedaan antara kejahatan dan pelanggaran tidak

lagi digunakan, dan kualifikasi tindak pidana ditentukan berdasarkan ancaman sanksinya.

2. Perlindungan dalam KUHP Baru UU No. 1 Tahun 2023

Meskipun KUHP Nasional berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 yang akan berlaku efektif pada 2 Januari 2026 mengatur delik penipuan dalam Pasal 492, unsur-unsur penipuan pada dasarnya masih memiliki kesinambungan dengan Pasal 378 KUHP lama, meskipun terdapat beberapa perbedaan penting. Perbedaan tersebut antara lain terletak pada penggunaan istilah “setiap orang” yang memperluas subjek hukum hingga mencakup korporasi, menggantikan istilah “barang siapa” yang sebelumnya hanya merujuk pada orang perseorangan. Selain itu, istilah “martabat palsu” diganti dengan “kedudukan palsu” yang memiliki cakupan makna lebih luas karena tidak terbatas pada pengakuan jabatan, melainkan mencakup penciptaan kedudukan dengan hak-hak tertentu yang sebenarnya tidak dimiliki.

Pasal 492 KUHP Nasional juga menambahkan unsur “membuat pengakuan utang” sebagai bentuk akibat penipuan, yang sebelumnya tidak diatur dalam Pasal 378 KUHP lama. Penambahan ini menegaskan bahwa tindak pidana penipuan tidak harus berujung pada penyerahan benda secara langsung, melainkan dapat berupa tindakan pihak korban yang menimbulkan kerugian hukum sesuai kehendak pelaku.

Dari segi sanksi, perbedaan antara kedua ketentuan tidak bersifat substantif. Ancaman pidana penjara tetap maksimal empat tahun, namun Pasal 492 KUHP Nasional memperkenalkan alternatif pidana denda kategori V. Alternatif sanksi ini sejalan dengan kebijakan pemidanaan dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023, yang memungkinkan penggantian pidana penjara dengan pidana denda untuk tindak pidana dengan ancaman di bawah lima tahun, sepanjang tidak terdapat korban, korban tidak memperlmasalahkan, dan bukan merupakan pengulangan tindak pidana.

3. Kebijakan Mahkamah Agung Mekanisme Aturan Tindak Pidana

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2022 mengatur tata cara permohonan dan pemberian restitusi serta kompensasi kepada korban tindak pidana, termasuk penipuan. Peraturan ini memberikan akses perlindungan yang lebih progresif dengan memungkinkan korban mengajukan restitusi selama proses persidangan pidana berlangsung, tanpa harus menunggu putusan berkekuatan hukum tetap atau mengajukan gugatan perdata terpisah. Restitusi mencakup penggantian kerugian materiil dan imateriil, biaya perawatan medis dan psikologis, serta biaya lain yang berkaitan langsung dengan proses hukum, dengan kewenangan pemeriksaan berada pada pengadilan yang mengadili perkara pidana tersebut. Fokus pemeriksaan restitusi dalam Perma 1/2022 diletakkan pada pemulihan hak korban, berbeda dengan pemeriksaan pidana yang berorientasi pada pembuktian kesalahan terdakwa.

Di sisi lain, yurisprudensi Mahkamah Agung, khususnya Putusan Nomor 1306 K/Pid/2023, mempertegas bahwa peralihan hak atas tanah yang didasarkan

pada iktikad buruk atau penipuan tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli, meskipun pembeli mengklaim beriktikad baik. MA menegaskan bahwa cacat hukum akibat perbuatan pidana pada proses perolehan awal melekat pada objek tanah dan meniadakan perlindungan hukum pada pembeli akhir. Sejalan dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2012, pembeli beriktikad baik dituntut tidak hanya memenuhi aspek formal melalui transaksi resmi di hadapan PPAT dan pengecekan sertifikat, tetapi juga melakukan kehati-hatian materiil terhadap asal-usul hak. Perlindungan hukum tidak diberikan apabila transaksi merupakan bagian dari skema penipuan, pemalsuan, atau praktik mafia tanah.

Analisis penulis bahwa Yurisprudensi MA (seperti Putusan No. 1306 K/Pid/2023) mengirimkan pesan kuat bahwa etika dan legalitas proses jauh lebih tinggi kedudukannya daripada sekadar dokumen formal.

Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2025 memperkuat sinergi kelembagaan ATR/BPN melalui pelimpahan kewenangan penetapan hak atas tanah (PHAT) kepada unit pelaksana teknis di daerah. Kebijakan ini bertujuan mempercepat layanan pertanahan, meningkatkan efisiensi birokrasi, serta mempercepat penyelesaian sengketa guna meminimalisir ruang gerak mafia tanah.

Penguatan tersebut dilakukan melalui distribusi kewenangan ke daerah, digitalisasi dan standardisasi layanan berbasis prinsip Good Governance, Risk Management, dan Compliance (GRC), serta optimalisasi tujuh layanan prioritas pertanahan. Pendekatan ini mendorong transparansi, kepastian prosedur, dan pengawasan yang lebih efektif.

Penelitian ini memandang Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2025 sebagai langkah progresif yang secara struktural memperkuat kinerja ATR/BPN dengan mendekatkan layanan kepada masyarakat, mempercepat proses administrasi, dan menutup celah praktik mafia tanah melalui tata kelola pertanahan yang lebih bersih dan efisien.

1. Status Hukum Akta yang Didasari Penipuan

Penipuan (bedrog) merupakan salah satu bentuk cacat kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa kesepakatan tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Akta yang didasari penipuan berstatus dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), sehingga tetap dianggap sah dan mengikat sepanjang belum ada putusan pengadilan yang membatalkannya.

Pembatalan akta tersebut hanya dapat dilakukan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri oleh pihak yang dirugikan. Apabila terbukti, akta kehilangan kekuatan pembuktiannya sebagai akta otentik dan kembali berkedudukan sebagai akta di bawah tangan, serta memulihkan para pihak ke keadaan semula. Selain itu, dapat timbul konsekuensi hukum berupa tuntutan perdata dan pidana, termasuk terhadap notaris apabila terbukti terlibat.

Pembuktian unsur penipuan atau “tipu muslihat” menjadi kunci utama pembatalan akta, karena pihak yang dirugikan wajib membuktikan bahwa kesepakatan tidak akan terjadi tanpa adanya penipuan. Dengan demikian, status hukum akta notaris yang didasari penipuan adalah dapat dibatalkan, bukan batal

demis hukum, dan memerlukan upaya hukum untuk memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

2. Mekanisme Pemulihan Hak Korban

Restitusi dan kompensasi merupakan standar minimum perlindungan negara bagi korban tindak pidana investasi fiktif sebagai bentuk pemulihan kerugian, selain penerapan asas keadilan dan perlakuan yang adil. Keduanya sama-sama bertujuan memulihkan kerugian korban, dengan perbedaan bahwa restitusi dibebankan kepada pelaku atau pihak ketiga, sedangkan kompensasi diberikan oleh negara berdasarkan pertimbangan tertentu. Hukum positif Indonesia menyediakan berbagai upaya hukum bagi korban untuk memperoleh ganti kerugian, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan prosedur dan konsekuensi hukum yang berbeda-beda.

Namun, praktik peradilan pidana menunjukkan bahwa pemulihan kerugian korban sering kali tidak terpenuhi secara optimal karena sistem peradilan masih berorientasi pada penghukuman pelaku, bukan pemulihan korban. Korban kerap hanya diposisikan sebagai saksi tanpa memperoleh ganti kerugian, meskipun telah mengalami kerugian materiil. Padahal, Pasal 7A ayat (1) UU No. 31 Tahun 2014 menegaskan hak korban untuk memperoleh ganti rugi dari pelaku, sehingga penghukuman semata tidaklah cukup.

Dalam konteks restitusi, KUHP melalui Pasal 98–101 membuka ruang penggabungan gugatan ganti kerugian dalam perkara pidana. Hakim dapat menggabungkan gugatan ganti kerugian ke dalam pemeriksaan perkara pidana atas permintaan korban, sepanjang diajukan sebelum penuntut umum membacakan tuntutan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa peradilan pidana seharusnya menjadi sarana pemulihan kerugian korban, bukan sekadar instrumen pemidanaan pelaku.

3. Perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik

Perlindungan hukum merupakan jaminan hukum atas hak dan kewajiban manusia, baik secara individual maupun sosial, untuk mewujudkan kepastian, ketertiban, dan penyelesaian masalah hukum. Dalam konteks jual beli, perlindungan hukum diberikan kepada pembeli beritikad baik, yaitu pembeli yang jujur dan tidak mengetahui adanya cacat hukum atau fakta pada objek yang dibelinya. Pembeli dianggap beritikad baik apabila tidak mengetahui dan tidak patut menduga adanya cacat dalam proses peralihan hak; sebaliknya, pembeli yang mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya cacat hukum tidak dapat dilindungi.

KUHPPerdata tidak secara eksplisit mewajibkan pembeli meneliti fakta material dan yuridis objek jual beli (Pasal 1513–1514), melainkan membebaskan kewajiban kejujuran kepada penjual (Pasal 1473). Prinsip itikad baik dikenal pada dua tahap, yaitu saat lahirnya perjanjian dan pelaksanaannya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPPerdata. Pihak yang beritikad buruk wajib menanggung risiko hukum, sedangkan pihak yang jujur tidak boleh dirugikan.

Keabsahan perjanjian juga mensyaratkan sebab yang halal (Pasal 1320, 1335, dan 1337 KUHPPerdata). Klausula eksonerasi yang merugikan pembeli dapat

dinyatakan batal demi hukum, dapat dibatalkan, atau tidak mengikat apabila bertentangan dengan kesusilaan, disalahgunakan, atau tidak diberitahukan secara layak. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya diberikan karena perolehan hak kebendaan dilakukan tanpa pengetahuan atas cacat hukum, sebagaimana Pasal 531 KUHPerdota.

Analisis penelitian ini menunjukkan bahwa hukum Indonesia cenderung memberikan perlindungan kuat kepada pembeli beritikad baik demi menjaga kepastian hukum dan stabilitas transaksi. Dalam kasus penipuan, kerugian akibat perbuatan pihak ketiga tidak seharusnya dibebankan kepada pembeli yang jujur, melainkan menjadi tanggung jawab pelaku kejahatan atau pihak yang lalai menjaga haknya.

SIMPULAN

Perlindungan hukum bagi korban penipuan pengalihan hak atas tanah mencakup dua ranah utama, yakni pidana dan perdata. Dalam perspektif Pasal 378 KUHP Lama dan Pasal 492 KUHP Baru (UU No. 1 Tahun 2023), perlindungan hukum mengalami pergeseran dari semata-mata penghukuman pelaku menuju pemulihan hak korban secara lebih komprehensif. Namun demikian, pemulihan hak atas tanah secara fisik dan yuridis tidak terjadi secara otomatis melalui putusan pidana. Korban tetap harus menempuh langkah paralel dengan mengajukan gugatan perdata atau permohonan administrasi pertanahan untuk membatalkan akta dan sertifikat yang lahir dari penipuan, dengan putusan pidana sebagai alat bukti kuat. Perlindungan diberikan apabila terbukti adanya tipu muslihat, rangkaian kebohongan, atau martabat palsu yang mendorong korban menyerahkan haknya, dengan tetap memperhatikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik.

Yurisprudensi Mahkamah Agung menegaskan bahwa akta pengalihan hak atas tanah kehilangan kekuatan hukumnya apabila terbukti sejak awal lahir dari iktikad buruk atau perbuatan penipuan. Penegakan hukum diarahkan pada sinkronisasi putusan pidana dan perdata untuk menjamin pemulihan hak korban, termasuk pembatalan akta dan pengembalian aset. Dalam sistem publikasi negatif berunsur positif yang dianut Indonesia, sertifikat tanah bukan alat bukti mutlak dan dapat dibatalkan apabila terbukti diterbitkan berdasarkan penipuan. Baik dalam rezim KUHP Lama maupun KUHP Baru, unsur penipuan tetap berfokus pada perlindungan hak milik dari perbuatan curang, dengan penegasan unsur dan alat penipuan dalam KUHP Baru guna memperkuat kepastian hukum bagi korban.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdurrahman. (2008). Masalah pencabutan hak atas tanah dan pembebasan tanah di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Al-Rasyid, H. (1987). Hukum pertanahan dalam teori dan praktik. Jakarta: Rajawali Press.
- Amelia. (2024). Perlindungan hukum terhadap korban penipuan dalam transaksi pertanahan. *Jurnal Hukum Indonesia*, 12(1), 45–58.
- Arif, M. (2012). Hukum agraria Indonesia. Jakarta: Kencana.

- Badan Pusat Statistik. (2023). Statistik kriminal 2023. Jakarta: BPS.
- Basyari, I. (2024). Konflik pertanahan dan tumpang tindih sertifikat di Indonesia. Kompas Research Report.
- Boedi, H. (2003). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Boedi, H. (2017). Hukum agraria Indonesia (Edisi revisi). Jakarta: Universitas Trisakti.
- Brilian, A. P. (2024). Analisis konflik pertanahan di Indonesia dan implikasi hukumnya. *Jurnal Agraria Nasional*, 8(2), 112–128.
- Dirjosisworo, S. (1984). Hukum agraria di Indonesia. Bandung: Alumni.
- Fuadi, M. (2013). Teori hukum pembuktian pidana dan perdata. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (1987). Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu.
- Hamzah, A., & Sudra, I. W. (2000). Hukum pertanahan di Indonesia. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hartanto. (2015). Hukum perjanjian dan peralihan hak atas tanah. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hiariej, E. O. S. (2014). Prinsip-prinsip hukum pidana. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Huda, C. (2006). Dari tiada pidana tanpa kesalahan menuju kepada tiada pertanggungjawaban pidana tanpa kesalahan. Jakarta: Kencana.
- Ikhsan, M., & Arief, B. (2023). Praktik mafia tanah dan perlindungan hukum bagi masyarakat. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2), 210–225.
- Kepolisian Republik Indonesia. (2023). Laporan statistik kriminal kepolisian tahun 2022. Jakarta: Polri.
- Khasanah, U., Nugraha, A., & Kokotiasa, W. (2017). Kepastian hukum pendaftaran tanah dalam sistem agraria Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 85–96.
- Rahardjo, S. (2000). Ilmu hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2014). Hukum progresif: Sebuah sintesa hukum Indonesia. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Rahman. (2019). Implementasi Undang-Undang Pokok Agraria dalam sistem pertanahan nasional. *Jurnal Hukum Agraria*, 4(1), 1–15.
- Radbruch, G. (2006). Legal philosophy. Oxford: Oxford University Press.
- Simatupang, R. (2010). Metode penelitian hukum normatif dalam kajian hukum positif. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 5(1), 33–44.
- Sonata, D. L. (2009). Metode penelitian hukum normatif dan empiris. *Fiat Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 67–78.
- Soebanto, H. (2021). Mafia tanah dan tantangan penegakan hukum di Indonesia. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 9(1), 15–30.
- Soebanto, H. (2024). Analisis kasus pemalsuan dokumen tanah dan implikasi hukumnya. *Jurnal Hukum Nasional*, 14(1), 77–92.
- Sunggono, B. (2010). Metodologi penelitian hukum. Jakarta: Rajawali Press.
- Taufan. (2025). Penipuan dalam transaksi jual beli tanah dan perlindungan hukum korban. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 10(1), 59–73.

Waluyo, B. (2002). Penelitian hukum dalam praktik. Jakarta: Sinar Grafika.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2014 tentang Perlindungan Saksi dan Korban.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2022 tentang Tata Cara Penyelesaian Permohonan Restitusi dan Kompensasi bagi Korban Tindak Pidana.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah.