



---

## TANGGUNG JAWAB PIDANA TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN CARA MELAWAN HUKUM

Christianto Rici Walujo<sup>1</sup>, Noenik Soekorini<sup>2\*</sup>

Universitas Dr. Soetomo

Jl. Semolowaru No.84, Jawa Timur

E-mail: [rici.walujo@yahoo.com](mailto:rici.walujo@yahoo.com)<sup>1</sup>, [noenik.soekorini@unitomo.ac.id](mailto:noenik.soekorini@unitomo.ac.id)<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Salah satu bagian dari pendaftaran tanah yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah. Masalah pertanahan di Indonesia telah muncul dalam banyak aspek dengan beragam wujud. Untuk menjamin kepastian di bidang penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah maka penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting (pengukuran, pemetaan, penerbitan sertifikat). Tindak pidana penipuan dalam KUHP diatur pada Buku II tentang Kejahatan terhadap Harta Kekayaan, yaitu berupa penyerangan terhadap kepentingan hukum orang atas harta benda yang dimilikinya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan tindak pidana terhadap pelaku penipuan jual beli hak milik atas tanah; serta untuk mengetahui unsur-unsur tindak pidana penipuan jual beli hak milik atas tanah; dan untuk mengetahui pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku penipuan jual beli hak milik atas tanah. Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian yuridis normatif. penelitian yuridis normatif ini dipergunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA); serta hukum Sekunder yang diperoleh studi kepustakaan yang relevan dengan pokok permasalahan; dan hukum Tersier yang terdiri dari Kamus-kamus hukum serta karya ilmiah atau ensiklopedia. Prosedur pengumpulan bahan hukum primer diawali dengan pemahaman atas norma hukum peraturan perundang-undangan yang mendukung, kemudian dilakukan analisa bahan hukum dengan menggunakan penafsiran hukum dan teori-teori hukum yang relevan, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif. Hasil analisa disimpulkan bahwa salah satu kasus yang dialami oleh ibu dari Dino Patti Djalil, dimana peralihan tanah yang terjadi secara ilegal yang melakukan tipu muslihat untuk mempengaruhi korban, agar menyerahkan sertifikat asli untuk dilakukan proses pemalsuan dokumen-dokumen agar dapat memenuhi syarat-syarat peralihan di kantor pertanahan, dan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

**Kata Kunci:** Tanggung Jawab Pidana, Peralihan Hak Atas Tanah, Cara Melawan Hukum



## PENDAHULUAN

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA), pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 BW, melainkan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Di dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut (Harsono 2007:57).

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah (Santoso 2016).

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diperuntukan bagi tanah-tanah yang belum pernah terdaftar sehingga dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya, sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan terhadap tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertipikat, guna mencatat setiap perubahan-perubahan yang terjadi pada data fisik yang berupa peta atau data yuridis tanah tersebut di dalam Sertipikat sehingga data pemegang hak dapat tersaji tepat sesuai dengan kenyataan yang ada. Pendaftaran Peralihan hak atas tanah termasuk di dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran karena dari setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan lain-lain, dan yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau PPAT sementara, haruslah tercatat dalam sertipikat hak atas tanah.

Salah satu bagian dari pendaftaran tanah yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah, bahwa hak-hak yang dimiliki oleh pemegang hak meliputi hak untuk mempergunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah, mewariskan hak tanah, memindahkan hak atas tanah, memindahkan hak atas tanah, membebani hak atas tanah dengan hak tanggungan, dan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah tersebut. Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah.

Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistem publikasinya yang tetap menggunakan sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, tidak menganut asas negatif semata dan bukan pula positif murni, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2). Dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:



sertifikat merupakan surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, sedangkan dalam Penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar (Santoso 2016). Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ini sesuai pula dengan penjelasan atas UUPA Bab IV alinea 2 yang menyebutkan pendaftaran tanah yang bersifat *rehtkadaster* yang artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Masalah pertanahan di Indonesia telah muncul dalam banyak aspek dengan beragam wujud. Berbagai upaya penyelesaian telah ditawarkan baik melalui musyawarah atau mediasi tradisional maupun mediasi pertanahan yang dibentuk dalam lingkungan Instansi Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian dapat pula dilakukan melalui pendekatan yuridis dengan instrumen perdata, tata usaha negara serta pidana. Untuk mengatasi tindak pidana pertanahan yang semakin kompleks, pendekatan secara hukum pidana dapat dilakukan dalam kerangka *ultimum remidium*. Pendekatan secara pidana ini untuk memberikan efek penjera sekaligus efek penangkal. Namun demikian pendekatan secara pidana harus dilakukan secara integral dengan pendekatan sosial mengingat permasalahan pertanahan terkait erat dengan sosio kultur masyarakat (Setiawan 2018).

Ditegaskan pada Penjelasan II angka (4) UUPA bahwa: “ tanah dengan hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang atau badan hukum tertentu dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, tindakan mana dapat saja menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dalam kerangka menjaga keseimbangan kondisi sosial akibat persoalan pertanahan dan penegakan hukumnya maka dirumuskan sanksi pidana terhadap perbuatan-perbuatan tertentu di bidang pertanahan yang mengakibatkan kerugian.

Untuk menjamin kepastian di bidang penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah maka penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting (pengukuran, pemetaan, penerbitan sertifikat). Menurut Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Dalam ayat (1) disebutkan tujuan kegiatan pendaftaran tanah adalah dalam rangka pemerintah menjamin kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia dengan lingkup kegiatan sebagaimana ditentukan dalam ayat (2) pasal ini. Dalam praktik, pemberian hak pengelolaan yang di atasnya terdapat hak-hak terdahulu berupa HGB, HM dan hak-hak lain yang belum dibebaskan oleh pemohon hak pengelolaan dari pemegang hak-hak tersebut. Peristiwa ini dapat menimbulkan pelanggaran hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana yang menimbulkan kerugian materiil maupun moril

Tindak pidana penipuan dalam KUHP diatur pada Buku II tentang Kejahatan terhadap Harta Kekayaan, yaitu berupa penyerangan terhadap kepentingan hukum orang atas harta benda yang dimilikinya. Mengenai delik penipuan, KUHP mengaturnya secara luas dan terperinci dalam Buku II Bab XXV dari Pasal 378 s/d Pasal 395 KUHP. Namun ketentuan mengenai delik *genus* penipuan (tindak pidana pokoknya) terdapat dalam Pasal 378 KUHP yang berbunyi sebagai berikut :

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau pun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi



hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun”.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak (Harsono 2017:333). Salah satu pemindahan hak dapat dilakukan dengan jual beli, jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat (Sutedi 2017). Hukum Adat mengatur mengenai jual-beli tanah yang menganut sifat terang dan tunai. Yang dimaksud dengan tunai dan terang adalah bentuk sifat dari jual beli tanah yang digunakan sampai saat ini. Perbuatan jual beli tanah dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain (Harsono 2017). Tunai (*contant*), juga mempunyai arti harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Walaupun dibayar sebagian, menurut hukum telah dibayar penuh (Perangin 1989:16). Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut sebagai Pejabat) (Palindungan 1990). Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya (Harsono 2017). Apabila proses pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan dengan pengumpulan data-data palsu yang diperoleh dari serangkaian tindakan penipuan yang akan menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka tidak dapat dibenarkan dan proses peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan secara ilegal.

Seseorang dapat dikatakan sebagai pelaku kejahatan penipuan, harus dilakukan pemeriksaan dan membuktikan secara sah dan meyakinkan apakah benar pada diri dan perbuatan orang tersebut telah terbukti unsur-unsur tindak pidana penipuan baik unsur subyektif maupun unsur obyektifnya. Hal ini berarti, dalam konteks pembuktian unsur subyektif misalnya, karena pengertian kesengajaan pelaku penipuan (*opzet*) secara teori adalah mencakup makna *willenenwitens* (menghendaki dan atau mengetahui), maka harus dapat dibuktikan bahwa terdakwa memang benar telah : bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum “menghendaki” atau setidaknya “mengetahui atau menyadari” bahwa perbuatannya sejak semula memang ditujukan untuk menggerakkan orang lain agar orang lain tersebut menyerahkan suatu benda atau memberi hutang dan atau



menghapuskan piutang kepadanya (pelaku delik). Dengan latar belakang diatas maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis tanggung jawab pidana terhadap pengalihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara melawan hukum.

## METODE

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Penelitian kepustakaan (*library research*) dari bahan-bahan hukum primer, yaitu perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan hukum tersier terdiri dari kamus-kamus hukum serta karya ilmiah atau ensiklopedia.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan UUPA

UUPA merupakan awal mula lahirnya hukum tanah secara nasional. Kepemilikan tanah menjadi sangat penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Sehingga hak atas tanah merupakan hal yang utama yang harus diperhatikan berkaitan dengan hak yang melekat yang diberikan negara kepada penerima hak untuk menggunakan tanah tersebut. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara memberikan hak kepada perorangan maupun bersama-sama serta badan hukum untuk menggunakan tanah tersebut demi kepentingan masing-masing dengan tetap memperhatikan kepentingan bersama, terutama norma-norma serta peraturan perundang-undangan. Pemberian hak atas tanah negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti negara melepaskan hak menguasai dari tanah yang bersangkutan, tetapi tanah tersebut tetap dalam penguasaan negara. Kewenangan negara dalam hal penguasaan terhadap tanah yang telah diberikan haknya menjadi terbatas, sampai batas kewenangan yang merupakan isi hak yang diberikan, sehingga batas tersebut harus dihormati oleh Negara sebagai negara hukum (Harsono 2017).

Menurut Soedikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hak menguasai atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya (Santoso 2016). Negara memiliki tanggung jawab dan tugas utama terhadap masyarakat untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta memajukan kesejahteraan umum sebagai dua dari empat tujuan negara yang ditegaskan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Tanah dan tumpah darah Indonesia yang dimaksud dalam alinea keempat tersebut meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Setiabudi and Toar 2015).

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat



didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk sahnya suatu jual beli tanah harus memenuhi syarat materil dan syarat formal. Jika PPAT lalai atau tidak teliti dalam pembuatan akta jual beli maka akan menimbulkan akibat yang sangat fatal. Begitu pula dengan pembeli tanah harus teliti dengan status kepemilikan tanah yang akan dibelinya. PPAT berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik penjual maupun pembeli dan juga memeriksa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli.

Sertifikat merupakan pegangan utama dari para pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipegangnya. Apabila timbul suatu keraguan atau kesangsian akan kebenaran dari suatu sertifikat maka dapat dilakukan permohonan pembatalan, dan pengadilan negerilah yang mempunyai wewenang untuk menguji kebenaran sertifikat. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli di daerah-daerah yang terpencil masih sangat minim pengetahuan akan hukum dan informasinya yang sangat kurang. Sehingga potensi untuk terjadinya sengketa yang disebabkan oleh banyak hal misalnya karena sertifikat ganda, sertifikat palsu atau pun masih banyak tanah-tanah yang merupakan hak milik masyarakat desa yang belum memiliki sertifikat.

Pendaftaran tanah dilakukan sebagai bentuk kegiatan untuk menghindari penguasaan tanah yang berlebihan dan merugikan pihak-pihak lain. Menurut Abdurrahman, penguasaan tanah memiliki pengertian yang lebih luas daripada pemilikan, oleh karena adanya kemungkinan seseorang menguasai tanah tanpa memiliki tanah yang bersangkutan ataupun sebaliknya, seseorang pemilik tanah tidak dapat melaksanakan penguasaan terhadap tanahnya. Hal yang demikian adalah jelas perlu ditata kembali guna mencegah jangan sampai terjadinya adanya penguasaan tanah oleh suatu pihak yang dapat menimbulkan kerugian pada pihak lain, penguasaan tanah secara melampaui batas dan juga penguasaan tanah oleh orang yang tidak berhak (Abdurrahman 2008). Undang-Undang Pokok Agraria memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah dengan mengatur bahwa Pemerintah agar menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah, berdasarkan Pasal 16 UUPA yang meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Permohonan pendaftaran tanah harus disertai dengan dengan dokumen yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan diantaranya terdiri dari surat keterangan riwayat tanah serta surat keterangan tanah tidak sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan, ataupun Kecamatan setempat, sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang dijadikan peralihan hak serta bukti bahwa objek tanah tersebut bebas dari sengketa. Ketentuan mengenai surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah tidak sengketa tidak diatur secara detil, hanya disebutkan dalam beberapa ketentuan. Surat keterangan riwayat tanah diatur dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf L Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur bahwa:

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.



Kepemilikan sebidang tanah, adalah merupakan persoalan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia yang tentunya mempengaruhi atas tertibnya jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yang sangat perlu mendapatkan perhatian untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di Indonesia. Pendaftaran hak atas tanah di Indonesia dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidangbidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

## **B. Modus Operandi Yang Dilakukan Oleh Pelaku Dalam Melakukan Jual Beli Tanah Dengan Cara Menipu**

### **1) Modus Operandi Tindak Pidana Di bidang Pertanahan**

Pengertian modus operandi dalam lingkup kejahatan yaitu operasi cara atau teknik yang berciri khusus dari seorang penjahat dalam melakukan perbuatan jahatnya. Modus operandi berasal dari bahasa Latin, artinya prosedur atau cara bergerak atau berbuat sesuatu. Dalam hukum pidana tradisional, seseorang dikatakan sebagai penjahat atau pelaku kejahatan apabila orang tersebut telah melakukan kejahatan yang dapat dihukum dimasa lampau (Dirjosisworo 1984:34).

Pengertian kejahatan sebagai unsur tindak kriminalitas secara sosiologis mempunyai 2 unsur, yaitu: Kejahatan ialah perbuatan yang merugikan secara ekonomis dan merugikan secara psikologis dan melukai perasaan susila dari suatu segerombolan manusia, dimana orang-orang itu berhak melahirkan celaan. Dengan demikian, pengertian kriminalitas adalah segala macam bentuk tindakan dan perbuatan yang merugikan secara ekonomis dan psikologis yang melanggar hukum yang berlaku dalam Negara Indonesia serta noma-norma sosial dan agama. Pengertian modus operandi adalah teknik cara-cara beroperasi yang dipakai oleh penjahat (Prodjodikoro 2002:65).

Modus operandi yang dilakukan oleh jaringan mafia tanah terhadap ibu dari Dino Patti Djalal diantaranya:

1. Tersangka VGA (perempuan) berperan mengaku sebagai pembeli, mengetahui perihal pembuatan AJB 103/2019 PPAT Erlinawati, SH tentang jual beli rumah di Pondok Indah dari Zurni Hasyim Djalal kepada VGA padahal para pihak tidak pernah menghadap PPAT:
2. Menggunakan AJB 103/2019 PPAT Erlinawati, SH sebagai warkah ke BPN Jakarta selatan guna peralihan SHM 2614/Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas namanya padahal tidak pernah ada jual beli. Kemudian, setelah SHM beralih nama VGA menjual rumah itu kepada Hendry Oktavianus senilai Rp 10 miliar.
3. Tersangka FS, yang merupakan suami VGA perannya, mengaku sebagai pembeli, selalu mendampingi VGA ketika bertemu Mustopa dan Zurni Hasyim Djalal, dan bersama VGA menjual rumah itu kepada Hendry Oktavianus.

### **2) Tindak Pidana yang berkaitan dengan Peralihan Hak Atas Tanah**

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau hak milik atas satuan rumah susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di kantor pertanahan kabupaten/kota. Kalau jual beli hak atas tanah belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan



ke kantor pertanahan kabupaten/kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Pada praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa atau kepala kelurahan setempat di atas kertas meterainya secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Jual beli tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlaku efektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT (Sinaga 2007). Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Menurut Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana pembelinya warga negara Indonesia. Apabila pembelinya warga negara asing, maka Badan pertanahan nasional akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan bendabenda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan karena istilah harus tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat adanya akta penyerahan. Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh kepala BPN. Hal ini perlu mendapat perhatian secara serius, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Sutedi 2017). Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri atau Kepala BPN tersebut dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Hukum Pidana itu adalah bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku di suatu negara, yang mengadakan dasar-dasar dan aturan-aturan untuk (Moeljatno 2008):



1. Menentukan perbuatan-perbuatan mana yang tidak boleh dilakukan, yang dilarang, dengan disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi barang siapa melanggar larangan tersebut.
2. Menentukan kapan dan dalam hal-hal apa kepada mereka yang telah melanggar larangan-larangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi pidana sebagaimana yang telah diancamkan.
3. Menentukan dengan cara bagaimana pengenaan pidana itu dapat dilaksanakan apabila ada orang yang disangka telah melanggar larangan tersebut.

Hukum pidana materiel mengandung petunjuk-petunjuk dan uraian tentang *strafbare feiten* (delik, perbuatan pidana, tindak pidana) peraturan tentang syarat-syarat *strafbaarheid* (hal dapat dipidanya seseorang), penunjukan orang yang dapat dipidana dan ketentuan tentang pidananya, ia menetapkan siapa dan bagaimana orang itu dapat dipidana. Hukum Pidana Formil, mengatur tentang cara negara dengan perantaraan para pejabatnya menggunakan haknya untuk memidana, dan dengan demikian mengandung hukum acara pidana. Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut. Dapat juga dikatakan bahwa perbuatan pidana adalah perbuatan yang oleh suatu aturan hukum dilarang dan diancam pidana, asal saja dalam pada itu diingat bahwa larangan ditujukan kepada perbuatan (yaitu suatu keadaan atau kejadian yang ditimbulkan oleh kelakuan orang), sedangkan ancaman pidananya ditunjukkan kepada orang yang menimbulkan kejadian itu. Yang merupakan unsur atau elemen perbuatan pidana adalah (Prasetyo 2017:52-53):

- a. Kelakuan dan akibat (perbuatan).
- b. Hal ikhwal atau keadaan yang menyertai perbuatan.
- c. Keadaan tambahan yang memberatkan pidana.
- d. Unsur melawan hukum yang objektif.
- e. Unsur melawan hukum yang subjektif.

Tindak Pidana adalah perbuatan yang oleh aturan hukum dilarang dan diancam dengan pidana, di mana pengertian perbuatan di sini selain perbuatan yang bersifat aktif (melakukan sesuatu yang sebenarnya dilarang oleh hukum) juga perbuatan yang bersifat pasif (tidak berbuat sesuatu yang sebenarnya diharuskan oleh hukum). Setelah mengetahui definisi dan pengertian yang lebih mendalam dari tindak pidana itu sendiri, maka di dalam tindak pidana tersebut terdapat unsur-unsur tindak pidana, yaitu (Prasetyo 2017:52-53):

- a. Unsur Objektif Unsur yang terdapat di luar si pelaku. Unsur-unsur yang ada hubungannya dengan keadaan, yaitu dalam keadaan-keadaan di mana tindakantindakan si pelaku itu harus dilakukan. Terdiri dari:
  - (a) Sifat melanggar hukum
  - (b) Kualitas dari si pelaku Misalnya keadaan sebagai pegawai negeri di dalam kejahatan jabatan menurut Pasal 415 KUHP atau keadaan sebagai pengurus atau komisaris dari suatu perseroan terbatas di dalam kejahatan menurut Pasal 398 KUHP.
  - (c) Kausalitas Yakni hubungan antara suatu tindakan sebagai penyebab dengan suatu kenyataan sebagai akibat.



- b. Unsur subjektif Unsur yang terdapat atau melekat pada diri si pelaku, atau yang dihubungkan dengan diri si pelaku dan termasuk di dalamnya segala sesuatu yang terkandung di dalam hatinya. Unsur ini terdiri dari:
  - (a) Kesengajaan atau ketidaksengajaan (dolus atau culpa).
  - (b) Maksud pada suatu percobaan, seperti ditentukan dalam Pasal 53 ayat (1) KUHP.
  - (c) Macam-macam maksud seperti terdapat dalam kejahatan-kejahatan pencurian, penipuan, pemerasan, dan sebagainya.
  - (d) Merencanakan terlebih dahulu, seperti tercantum dalam Pasal 340 KUHP, yaitu pembunuhan yang direncanakan terlebih dahulu.
  - (e) Perasaan takut seperti terdapat di dalam Pasal 308 KUHP.

Salah satu unsur utama tindak pidana yang bersifat objektif adalah sifat melawan hukum. Hal ini dikaitkan pada asas legalitas yang tersirat pada Pasal 1 ayat 1 KUHP. Dalam bahasa Belanda melawan hukum itu adalah *wederrechtelijk* (*weder*, bertentangan dengan, melawan, *recht*, hukum). Dalam menentukan perbuatan itu dapat dipidana, pembentuk undang-undang menjadikan sifat melawan hukum sebagai unsur yang tertulis. Tanpa unsur ini, rumusan undang-undang akan menjadi terlampaui luas. Selain itu, sifat dapat dicela kadang-kadang dimasukkan dalam rumusan delik, yaitu dalam rumusan delik culpa (Prasetyo 2017).

Ajaran sifat melawan hukum memiliki kedudukan yang penting dalam hukum pidana di samping asas legalitas. Ajaran ini terdiri dari ajaran sifat melawan hukum yang formal dan materiil. Ajaran sifat melawan hukum yang materiil dalam hukum pidana Indonesia terdapat hukum tidak tertulis, yaitu hukum adat. Meskipun demikian pengakuan dan penerapan ajaran sifat melawan hukum materiil baru dilakukan pada tahun 1965 dan implikasi yang lebih jauh adalah lolosnya para koruptor karena telah membayar unsur kerugian negara dalam perkara korupsi. Dalam perkembangannya, ajaran sifat melawan hukum ini kemudian diformalkan kedudukannya dalam perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 dan rancangan KUHP.

Berdasarkan paham-paham sifat melawan hukum, doktrin membedakan perbuatan melawan hukum atas (Prasetyo 2017):

1. Perbuatan melawan hukum formil, yaitu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut sudah diatur dalam undang-undang, Jadi sandarannya adalah hukum yang tertulis.
2. Perbuatan melawan hukum materiil, yaitu terdapat mungkin suatu perbuatan melawan hukum walaupun belum diatur dalam undang-undang. Sandarannya asas umum yang terdapat di lapangan hukum.

Asas-Asas Hukum Pidana, menyatakan bahwa melawan hukum dalam arti formil diartikan bertentangan dengan undang-undang. Apabila suatu perbuatan telah mencocoki rumusan delik, maka biasanya dikatakan telah melawan hukum secara formil. Melawan hukum materiil harus berarti hanya dalam arti negatif, artinya kalau tidak ada melawan hukum (*materiel*) maka merupakan dasar pembenar. Dalam penjatuhan pidana harus di pakai melawan hukum formil, artinya yang bertentangan dengan hukum positif yang tertulis karena alasan *nullum crimen sine lege stricta* yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP (Hamzah and Sudra 2000).



Sedangkan menurut Satochi Kartanegara “melawan hukum” (*Wederrechtelijk*) dalam hukum pidana dibedakan menjadi:

1. *Wederrechtelijk formil*, yaitu apabila sesuatu perbuatan di larang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang.
2. *Wederrechtelijk Materiil*, yaitu suatu perbuatan “mungkin” *wederrechtelijk*, walaupun tidak dengan tegas di larang dan di ancam dengan hukuman oleh undang-undang. Melainkan juga asas-asas umum yang terdapat di lapangan hukum (*algemen beginsel*).

Penyelesaian hukum antara kedua macam hukum tersebut berbedabeda, dengan berbagai konsekwensi berikut (Fuady 2005:21):

1. Tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan sekaligus juga merupakan tindak pidana.
2. Tindakan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan bukan juga merupakan tindak pidana.
3. Tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum tetapi bukan merupakan tindak pidana.
4. Tindakan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan merupakan tindak pidana.

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Adapaun syarat sahnya peralihan hak atas tanah meliputi dua aspek yaitu (Fuady 2005):

1. Syarat Materiil Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut:
  - (a) Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, tertuang dalam Pasal 20 UUPA. Jika pembeli mempunyai



- kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara.
- (b) Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
  - (c) Ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya. Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.
2. Syarat Formil Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukarmenukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam peraturan tersebut menyebutkan yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi



kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan (Sutedi 2011).

### 3) Tindak Pidana Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah (Al-Rasyid 1987). Bagi masyarakat yang tinggal dipedesaan terpencil, jika jual beli diharuskan dengan akta PPAT yang belum ditunjuk PPAT oleh Kepala BPN, maka masyarakat desa akan merasa hak-haknya dibatasi dalam menjalani kelangsungan perekonomian khususnya di dalam jual beli tanah. Selain itu dalam membuat akta jual beli, PPAT harus memperhatikan beberapa hal yang juga merupakan kewenangannya yaitu kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah. Bila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual tanah adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama dan dilarang dijual oleh satu orang saja.

Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama atau hibah. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh satu orang berakibat batal demi hukum. Hal demikian jelas sangat merugikan pembeli. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun mungkin si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan sehingga pembeli tanah dapat memperoleh haknya. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual. Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu yakni usia harus dewasa menurut Undang-Undang, artinya cakap melakukan perbuatan hukum jual beli tanah misalnya (Al-Rasyid 1987):

1. Anak berumur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
2. Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka isteri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada isteri. Demikian juga, bila isteri yang harus memberi persetujuan kepada suami kalau suatu tanah sebagai harta bersama secara tertulis atas nama suami.
3. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli atau memilikinya, juga warga negara asing (WNA). Pembatasan wewenang lainnya adalah akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya. Ketidakhati-hatian pembelian tanah tanpa melalui PPAT akan menimbulkan kerugian mengenai luas tanah yang dibelinya. Sering kali jual beli tanah dilakukan dengan saksi dan surat jual beli dibuat oleh Kepala desa. Luas yang digunakan berupa angka yang mungkin sekali berasal dari petuk atau surat keterangan lain yang tidak didasari pengukuran dan perhitungan kadastal. Karena itu, pada waktu akan disertifikasi, perlu tanah itu diukur, dihitung dan digambar, lalu dihitung luas tanahnya. Kesepakatan letak batas itu yang diukur



oleh BPN dan dibuktikan dengan tanda tangan pembeli dan pemilik tanah yang berbatasan. Dalam suatu transaksi jual beli, tidak sedikit kasus yang muncul, misalnya dalam pemindahan hak atas tanah tersebut terdapat pemalsuan tanda tangan isteri dari pihak penjual, seakan-akan pihak isteri memberikan persetujuan (Soerodjo 2003).

Perbuatan hukum jual beli tanah mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah. Berikut ini ada beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT yaitu (Soerodjo 2003):

1. Mengenai kebenaran kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya.
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Suatu perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan yang mana disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa yang melanggar ketentuan larangan tersebut (Moeljatno 2008). Pada hakikatnya, sesuatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan pidana apabila perbuatan tersebut memenuhi dari unsur-unsur suatu perbuatan pidana, baik dalam lingkup aturan maupun dalam lingkup norma aturan dari suatu lingkungan atau daerah. Selain itu, perbuatan dapat dikatakan suatu perbuatan pidana apabila memenuhi unsur-unsur fakta oleh perbuatan dan mengandung kelakuan dan akibat pidana yang ditimbulkan karena perbuatan tersebut.

Pembelian tanah juga harus diperhatikan adalah status pemilik, apakah sudah berkeluarga atau kedudukan ahli waris sudah jelas. Karena tak menutup kemungkinan, tanah yang diperjualbelikan merupakan hak waris juga bagi yang lainnya. Sebut saja harta gono-gini isteri maupun suami. Dalam melakukan jual beli harus dilihat juga akta peralihan haknya apakah disebabkan jual beli, hibah, atau warisan. Jadi, di sini harus dilihat perpindahan haknya. Untuk jual beli harus ada perjanjian peralihan dalam bentuk akta jual beli yang dituangkan di notaris PPAT atau PPAT kecamatan. Apabila tidak terjadi proses jual-beli dihadapan PPAT dan kemudian terjadi balik nama sertipikat dengan nama orang lain, maka dapat dipastikan bahwa perbuatan tersebut merupakan tindak pidana pemalsuan dan penipuan yang merugikan orang lain.

Adapun tindak pidana penipuan diatur dalam Pasal 378 KUHP. Tindak pidana penipuan dalam KUHP diatur pada Buku II tentang Kejahatan terhadap Harta Kekayaan, yaitu berupa penyerangan terhadap kepentingan hukum orang atas harta benda yang dimilikinya. Mengenai delik penipuan, KUHP mengaturnya secara luas dan terperinci dalam Buku II Bab XXV dari Pasal 378 s/d Pasal 395 KUHP. Namun ketentuan mengenai delik *genus* penipuan (tindak pidana pokoknya) terdapat dalam Pasal 378 KUHP yang berbunyi sebagai berikut :

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau pun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling larna 4 (empat) tahun”.



Aksi yang dilakukan oleh jaringan mafia tanah tersebut tidak hanya serangkaian kebohongan untuk mempengaruhi korban, tetapi juga melakukan pemalsuan terhadap beberapa dokumen yang akan digunakan untuk mempermudah aksinya dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah secara ilegal tersebut. KUHP telah mengatur tentang tindak pidana pemalsuan sebagai dituangkan dalam Pasal 263 sampai 266 KUHP.

### **C. Pertanggungjawaban Pelaku Penipuan Atas Beralihnya Hak Atas Tanah**

#### **1. Tindak Pidana Penipuan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah**

Dalam bidang hukum, sanksi sangatlah diperlukan demi memperkuat suatu aturan hukum. Salah satu sanksi yang digunakan untuk memperkuat norma hukum adalah dengan sanksi pidana. Sanksi pidana bertujuan untuk memidana seseorang yang telah melakukan tindak pidana dan menjamin ketertiban hukum di masyarakat. Karena itulah tujuan dari pemidanaan sendiri, merupakan salah satu kunci penting dalam penjatuhan pidana itu sendiri dan merupakan puncak dari seeluruh proses mempertanggungjawabkan seseorang yang telah bersalah melakukan tindak pidana.

Menurut sistem pemidanaan berdasarkan KUHP terdapat 5 (lima) bentuk pidana pokok yang hanya dapat dipilih satu saja yaitu antara pidana mati, penjara, kurungan, denda atau tutupan dan perumusan yang diatur didalamnya adalah ancaman pidana secara tunggal dan alternatif. Dari perumusan delik yang ada pada Buku Kedua (kejahatan) dan Buku Ketiga (Pelanggaran) KUHP dapat disimpulkan bahwa ada 9 (sembilan) variasi dari perumusan ancaman pidana pokok, yaitu (Widhiana 2012:33) :

1. Diancam dengan pidana mati atau penjara seumur hidup atau penjara tertentu.
2. Diancam dengan pidana penjara seumur hidup atau penjara tertentu.
3. Diancam dengan pidana penjara (tertentu).
4. Diancam dengan pidana penjara atau kurungan.
5. Diancam dengan pidana penjara atau kurungan atau denda.
6. Diancam dengan pidana penjara atau denda.
7. Diancam dengan pidana kurungan.
8. Diancam dengan pidana kurungan atau denda.
9. Diancam dengan pidana denda.

Tindak pidana penipuan dalam KUHP diatur pada Buku II tentang Kejahatan terhadap Harta Kekayaan, yaitu berupa penyerangan terhadap kepentingan hukum orang atas harta benda yang dimilikinya. Mengenai delik penipuan, KUHP mengaturnya secara luas dan terperinci dalam Buku II Bab XXV dari Pasal 378 s/d Pasal 395 KUHP. Namun ketentuan mengenai delik *genus* penipuan (tindak pidana pokoknya) terdapat dalam Pasal 378 KUHP yang berbunyi sebagai berikut :

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau pun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling larna 4 (empat) tahun”.



Berdasar Pasal 378 KUHP diatas, maka secara yuridis delik penipuan harus memenuhi unsur-unsur pokok berupa :

1. Unsur Subyektif Delik berupa kesengajaan pelaku untuk menipu orang lain yang dirumuskan dalam pasal undang-undang dengan kata-kata : “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”.
2. Unsur Obyektif Delik yang terdiri atas, Unsur barang siapa, Unsur menggerakkan orang lain agar orang lain tersebut menyerahkan suatu benda, memberi hutang, menghapuskan piutang dan Unsur cara menggerakkan orang lain yakni dengan memakai nama palsu, martabat atau sifat palsu, tipu muslihat rangkaian kebohongan.

Mengetahui bahwa yang ia pergunakan untuk menggerakkan orang lain, sehingga menyerahkan suatu benda atau memberi hutang atau menghapuskan piutang kepadanya itu adalah dengan memakai nama palsu, martabat palsu atau sifat palsu, tipu muslihat atau rangkaian kebohongan. Unsur delik subyektif di atas, dalam praktek peradilan sesungguhnya tidak mudah untuk ditemukan fakta hukumnya. Terlebih lagi jika antara “pelaku” dengan “korban” penipuan semula memang meletakkan dasar tindakan hukumnya pada koridor suatu perjanjian murni. Oleh karena itu, tidak bisa secara sederhana dinyatakan bahwa seseorang telah memenuhi unsure subyektif delik penipuan ini hanya karena ia telah menyampaikan informasi bisnis prospektif kepada seseorang kemudian orang tersebut tergerak ingin menyertakan modal dalam usaha bisnis tersebut. Karena pengadilan tetap harus membuktikan bahwa ketika orang tersebut menyampaikan informasi bisnis prospektif kepada orang lain tadi, harus ditemukan fakta hukum pula bahwa ia sejak semula memang bermaksud agar orang yang diberi informasi tadi tergerak menyerahkan benda atau hartanya dans seterusnya, informasi bisnis tersebut adalah palsu atau bohong dan ia dengan semua itu memang bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain.

Sifat dan kualifikasi tindak pidana penipuan adalah merupakan delik formil-materiel, maka secara yuridis teoritis juga diperlukan pembuktian bahwa korban penipuan dalam menyerahkan suatu benda dan seterusnya kepada pelaku tersebut, haruslah benar-benar kausa liteit (berhubungan dan disebabkan oleh cara-cara pelaku penipuan) sebagaimana ditentukan dalam pasal 378 KUHP. Dan hal demikian ini tentu tidak sederhana dalam praktek pembuktian di Pengadilan. Oleh karenanya pula realitas suatu kasus pun seharusnya tidak bisa secara simplifistik (sederhana) ditarik dan dikualifikasikan sebagai kejahatan penipuan.

Berdasarkan Pasal 378 KUHP dapat diambil unsur-unsur tindak pidana penipuan yang terdapat dalam pengalihan hak atas tanah, yaitu:

- 1) Barangsiapa, kasus ini bermula ketika pelapor Mustopa -penghubung atau broker- dihubungi tersangka ADS, dan diminta mencarikan aset tanah di Jakarta Selatan, medio Maret 2019. Kemudian, Mustopa menawarkan tanah dan bangunan milik Zurni Hasyim Djalal, di Pondok Indah, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Tersangka VGA (perempuan) berperan mengaku sebagai pembeli dan Tersangka FS, yang merupakan suami VGA perannya, mengaku sebagai pembeli mengetahui perihal pembuatan AJB 103/2019 PPAT Erlinawati, SH tentang jual beli rumah di Pondok Indah dari Zurni Hasyim Djalal kepada VGA padahal para pihak tidak pernah menghadap PPAT.
- 2) Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hak, arisan online ini salah satu bentuk menguntungkan bagi para anggotanya. Pada 10 April 2019, atas permintaan tersangka ADS, pelapor Mustopa kemudian



- menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No. 2614/Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal, IMB dan PBB kepada tersangka DR. Kemudian, tersangka FS dan VGA menemui Mustopa untuk berpura-pura survei.
- 3) Dengan cara mempergunakan nama palsu atau keadaan palsu, mempergunakan tipu muslihat atau mempergunakan sifat palsu atau kalimat berupa rayuan yang membuat seseorang percaya tersangka DR minta dibuatkan draf AJB tanpa nomor PPAT Erlina Kurniawati. Tersangka ADS selanjutnya, memerintahkan DR untuk menandatangani selaku pihak penjual. Setelah ditandatangani, draf AJB diserahkan kepada PPAT Erlina Kurniawati untuk dimintakan penomoran AJB.
  - 4) Membujuk (menggerakkan) orang lain untuk menyerahkan suatu benda atau untuk mengadakan perjanjian hutang atau untuk meniadakan piutang. Terbit akta jual beli nomor 103/2019, antara Zurni Hasyim Djalal selaku penjual dengan VGA selaku pembeli dengan harga Rp 17,5 miliar. Padahal pihak penjual maupun pembeli tidak hadir. Pada akhirnya, SHM Nomor 2614/Pondok Pinang beralih menjadi atas nama VGA, dan kemudian ditawarkan atau dijual kepada Hendry Oktavianus senilai Rp 10 miliar. Dalam perjalanan waktu, rumah itu kemudian juga dijual Hendry kepada seseorang bernama Thomas Irawan Tjahjono senilai Rp 18,8 miliar.

## 2. Sanksi Terhadap Pelaku Tindak Pidana Dibidang Pertanahan

Kejahatan terhadap tanah, perlu diketahui dahulu apa pengertian “kejahatan” yang sering diartikan perbuatan pidana atau perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, dan ada sanksi bagi yang melanggar larangan tersebut. Kejahatan merupakan bentuk dari “perilaku menyimpang”, selalu melekat pada tiap bentuk masyarakat yang tidak pernah sepi dari kejahatan. Perilaku menyimpang itu merupakan suatu ancaman yang nyata, serta ancaman dari norma-norma sosial, yang mendasari kehidupan atau keteraturan sosial, dapat menimbulkan ketegangan sosial, dan merupakan ancaman riil atau potensial bagi keberlangsungan ketertiban sosial (Arief 2022).

Modus operandi yang dilakukan oleh para pelaku dalam kasus yang menimpa ibunda Dino Patti Djalal dengan cara berpura-pura sebagai pembeli rumah dan meminta asli sertifikat dengan dalih untuk pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, kemudian membuat AJB palsu dan melakukan balik nama sertifikat tanpa sepengetahuan pemilik. Terbit akta jual beli nomor 103/2019, antara Zurni Hasyim Djalal selaku penjual dengan VGA selaku pembeli dengan harga Rp 17,5 miliar. Padahal pihak penjual maupun pembeli tidak hadir. Pada akhirnya, SHM Nomor 2614/Pondok Pinang beralih menjadi atas nama VGA, dan kemudian ditawarkan atau dijual kepada Hendry Oktavianus senilai Rp 10 miliar. Dalam perjalanan waktu, rumah itu kemudian juga dijual Hendry kepada seseorang bernama Thomas Irawan Tjahjono senilai Rp 18,8 miliar. Para pelaku yang tertangkap dijerat atas dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan dan/atau pemalsuan dan/atau menempatkan keterangan palsu kedalam akta autentik dan/atau pencucian uang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan/atau Pasal 372 KUHP dan/atau Pasal 263 KUHP dan/atau Pasal 266 KUHP dan/atau Pasal 3, 4, 5 Undang-Undang No 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencegahan dan Pemberantasan Pencucian Uang.

## KESIMPULAN



Penipuan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok terhadap transaksi jual beli tanah yang membuat orang lain berbuat sesuatu dengan tipu muslihat yang dilakukannya sering terjadi di Indonesia, salah satunya dalam kasus yang dialami oleh ibu dari Dino Patti Djajil. Penipuan dalam peralihan hak atas tanah berawal saat seseorang berpura-pura menjadi pembeli hingga terjadi proses tawar-menawar untuk rumah yang berada di Pondok Indah, Jakarta Selatan. Peralihan tanah yang terjadi secara ilegal yang melakukan tipu muslihat untuk mempengaruhi korban, agar menyerahkan sertipikat asli untuk dilakukan proses pemalsuan dokumen-dokumen agar dapat memenuhi syarat-syarat peralihan di kantor pertanahan. Perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah diketahui tidak terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil, tidak pernah terjadi proses jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT dengan mengumpulkan syarat-syarat formil sebagai syarat sah untuk dilakukan peralihan hak atas tanah melalui kantor pertanahan, sehingga ada pihak yang dirugikan atas peralihan yang dilakukan tidak sesuai dengan syarat materiil dan syarat formil.

Sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Proses peralihan hak atas tanah dengan memperhatikan syarat-syarat sebagaimana disebutkan diatas tidak terlaksanakan, setelah sertifikat itu berpindah tangan, mafia tanah ini akan membawa ke PPAT untuk balik nama. Pada saat proses balik nama ini, para pelaku menghadirkan aktor-aktor dengan memalsukan identitas si pemilik rumah.

## SARAN

PPAT dan kantor pertanahan dalam hal ini harus melakukan pengecekan ulang terhadap dokumen-dokumen yang dimiliki oleh para pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Dalam proses peralihannya kantor pertanahan juga perlu melihat kebenaran warkah yang dibawa oleh pihak PPAT, dan kantor pertanahan yang memiliki kewenangan dalam penerbitan sertipikat diharapkan lebih teliti dalam melihat asal-usul tanah tersebut, karena apabila tidak sesuai antara data fisik dan data yuridis, kantor pertanahan memiliki kewajiban untuk menegur PPAT mengingat dokumen-dokumen yang diserahkan tidak sesuai. Dan kantor pertanahan juga memiliki tanggungjawab atas diterbitkannya sertipikat yang tidak memperhatikan data fisik dan data yuridis sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 2008. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni Bandung.
- Al-Rasyid, Harun. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Arief, Barda Nawawi. 2022. *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Dirjosisworo. 1984. *Ruang Lingkup Kriminalogi*. Jakarta: Rajawali.
- Fuady, Munir. 2005. *Perbuatan Malawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra



Aditya Bakti.

Hamzah, Andi, and I. Wayan Sudra. 2000. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.

Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Harsono, Boedi. 2017. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. edited by Cet. 3. Jakarta: Universitas Trisakti.

Hasibuan, Aminullah. 2018. "Pertimbangan Hakim Dalam Penjatuhan Hukuman Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 607/Pid B/2016/PN.Mdn)." *Universitas Medan Area*.

Hiariej, Eddy O. S. 2014. *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Huda, Chairrul. 2006. *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan*. Jakarta: Kencana.

Lamintang, P. A. F. 2004. *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: Sinar Baru.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Goup.

Moeljatno. 2008. *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.

Palindungan. 1990. *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. 6th ed. Bandung: Alumni, Bandung.

Perangin, Effendi. 1989. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. 1961. *Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Pemerintah Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. 1997. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Pemerintah Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. 2016. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Pemerintah Indonesia.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998. 1998. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Pemerintah Indonesia.

Prasetyo, Teguh. 2017. *Hukum Pidana Edisi Revisi*. Depok: Rajawali Pers.

Prodjodikoro, Wirjono. 2005. *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.



- 
- Santoso, Urip. 2016. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Perspektif* 21(3):188. doi: 10.30742/perspektif.v21i3.588.
- Setiabudi, Donna Okhtalia, and Neman Palilingan Toar. 2015. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur Dan Permasalahannya*. 1st ed. Makassar: CV. Wiguna Media.
- Setiawan, Iwan. 2018. "Analisis Tentang Ketentuan Tindak Pidana Pertanahan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 6(1).
- Sinaga, Sahat HMT. 2007. *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi: Pustaka Sutra.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamuji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- Soesilo. 1991. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. Bogor: Politeia.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Good Corporate Governance*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ucen. 2019. "Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pasal 378 Kuhp." *Universitas Muhammadiyah Palembang*.
- Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999. 1999. *Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*. Jakarta: Pemerintah Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. 1960. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: Pemerintah Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 51/ Prp/ Tahun 1960. 1960. *Undang-Undang Nomor 51/ Prp/ Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya*. Jakarta: Pemerintah Indonesia.
- Widhiana, I. Gede. 2012. *Hukum Pidana Materi Penghapus, Peringatan Dan Pemberat Pidana*. Malang: Bayu Media Publishing.