



## Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pelaku Penipuan dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Fachrurozi Rachim<sup>1</sup>, Yoan B. Runtuuwu<sup>2</sup>, Delbert Ch. Mongan<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Negeri Manado

E-mail: [farirachim@gmail.com](mailto:farirachim@gmail.com)<sup>1</sup>, [yoanruntuuwu@unima.ac.id](mailto:yoanruntuuwu@unima.ac.id)<sup>2</sup>, [delbertmongan@gmail.com](mailto:delbertmongan@gmail.com)<sup>3</sup>

**ABSTRACT:** *Fraud in land sale and purchase transactions is a crime that harms many parties and causes legal uncertainty. This study aims to identify the obstacles faced in law enforcement in cases of fraud in land sale and purchase transactions and to determine the application of criminal sanctions against perpetrators based on applicable laws in Indonesia. The method used is normative juridical research with a legislative approach and case studies. The results of the study show that the main obstacles lie in weak evidence, limited capacity of law enforcement officials, and suboptimal coordination between agencies. The application of criminal sanctions is regulated in the Criminal Code and related regulations, but its implementation is still not optimal. Therefore, reform of the legal and land administration systems is urgently needed.*

**Keywords:** *Fraud, Land Sale and Purchase, Criminal Sanctions, Law Enforcement, Criminal Code.*

**ABSTRAK:** Penipuan dalam transaksi jual beli tanah merupakan kejahatan yang merugikan banyak pihak dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam penegakan hukum terhadap kasus penipuan dalam transaksi jual beli tanah serta untuk mengetahui penerapan sanksi pidana terhadap pelakunya berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala utama terletak pada lemahnya pembuktian, keterbatasan kapasitas aparat penegak hukum, serta belum optimalnya koordinasi antarinstansi. Adapun penerapan sanksi pidana telah diatur dalam KUHP dan peraturan terkait, namun implementasinya masih belum maksimal. Oleh karena itu, reformasi sistem hukum dan administrasi pertanahan sangat diperlukan.

**Kata kunci :** *Penipuan, Jual Beli Tanah, Sanksi Pidana, Penegakan Hukum, KUHP.*

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset berharga yang memiliki nilai ekonomi tinggi, sehingga sering menjadi objek transaksi jual beli. Namun, dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah tidak selalu berjalan dengan lancar dan jujur (Boedi Harsono, 2021). Banyak kasus penipuan dalam jual beli tanah yang terjadi akibat berbagai faktor, seperti kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum, pemalsuan dokumen, dan adanya pihak-pihak yang memanfaatkan celah hukum untuk mendapatkan keuntungan secara tidak sah. Penipuan dalam transaksi jual beli tanah ini bukan hanya merugikan korban secara finansial, tetapi juga dapat menimbulkan dampak sosial yang luas, termasuk konflik hukum yang berkepanjangan antara pembeli, penjual, dan pihak ketiga yang terlibat. Oleh karena itu, penerapan sanksi pidana terhadap pelaku penipuan dalam transaksi jual beli tanah menjadi aspek penting dalam menegakkan keadilan serta memberikan efek jera bagi pelaku kejahatan.

Dalam sistem hukum di Indonesia, penipuan dalam transaksi jual beli tanah dapat dijerat dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), khususnya Pasal 378 tentang penipuan. Pasal ini mengatur bahwa siapa pun yang dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan tipu muslihat, rangkaian kebohongan, atau kepalsuan dapat dihukum pidana penjara. Namun, meskipun ketentuan ini sudah ada, masih banyak kasus penipuan jual beli tanah yang sulit untuk diproses secara hukum karena berbagai kendala, seperti kurangnya bukti yang kuat, proses hukum yang berbelit-belit, dan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai hak-hak mereka dalam transaksi tanah.

Selain itu, modus penipuan dalam jual beli tanah semakin berkembang dengan berbagai cara yang semakin canggih. Misalnya, ada kasus di mana pelaku menjual tanah yang bukan miliknya dengan menggunakan dokumen palsu, atau melakukan transaksi dengan beberapa pembeli untuk satu bidang tanah yang sama. Ada juga kasus di mana tanah yang dijual ternyata dalam status sengketa atau berada dalam kawasan yang tidak dapat diperjualbelikan, seperti tanah negara atau tanah adat. Keadaan ini

menunjukkan bahwa regulasi yang ada masih belum cukup untuk memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi korban, sehingga dibutuhkan pendekatan hukum yang lebih tegas dan efektif.

Dalam konteks penegakan hukum, aparat penegak hukum sering menghadapi tantangan dalam membuktikan unsur-unsur penipuan dalam transaksi jual beli tanah. Pelaku penipuan sering kali memiliki jaringan yang luas dan mampu memanipulasi fakta untuk menghindari jerat hukum. Selain itu, dalam beberapa kasus, korban juga kesulitan untuk melaporkan kejahatan ini karena keterbatasan akses terhadap bantuan hukum atau karena takut menghadapi proses hukum yang panjang dan rumit. Oleh karena itu, perlu adanya koordinasi yang lebih baik antara lembaga terkait, seperti kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan, agar proses hukum terhadap pelaku penipuan dapat berjalan lebih efektif.

Penerapan sanksi pidana yang tegas terhadap pelaku penipuan dalam transaksi jual beli tanah sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dan melindungi hak-hak masyarakat. Selain hukuman pidana berupa penjara, seharusnya juga diterapkan sanksi lain yang bersifat preventif, seperti pencabutan hak-hak hukum bagi pelaku, termasuk larangan untuk melakukan transaksi properti dalam jangka waktu tertentu. Pemerintah juga perlu memperkuat regulasi terkait dengan sistem administrasi pertanahan, seperti peningkatan transparansi dalam penerbitan sertifikat tanah dan digitalisasi data pertanahan untuk mencegah pemalsuan dokumen yang sering menjadi alat utama dalam tindak penipuan.

Dengan demikian, upaya pemberantasan penipuan dalam jual beli tanah tidak hanya bergantung pada penerapan sanksi pidana, tetapi juga pada reformasi sistem hukum dan administrasi pertanahan secara menyeluruh. Kesadaran hukum masyarakat juga harus ditingkatkan agar mereka lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi tanah dan memahami hak serta kewajiban mereka. Jika langkah-langkah ini dapat diterapkan secara efektif, maka kejahatan penipuan dalam jual beli tanah dapat diminimalisir, dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dapat semakin meningkat.

Selain penegakan hukum yang lebih ketat, diperlukan juga edukasi yang lebih luas kepada masyarakat mengenai prosedur hukum yang benar dalam transaksi jual beli tanah. Banyak korban penipuan terjadi karena ketidaktahuan mereka terhadap proses administrasi yang sah, seperti pentingnya melakukan pengecekan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum melakukan transaksi. Selain itu, masyarakat sering kali tergiur dengan harga tanah yang jauh lebih murah dari harga pasar tanpa melakukan verifikasi lebih lanjut, sehingga mudah menjadi sasaran bagi para pelaku kejahatan. Oleh karena itu, pemerintah dan lembaga terkait harus aktif dalam memberikan sosialisasi mengenai cara-cara menghindari penipuan dalam jual beli tanah serta langkah-langkah yang bisa diambil jika seseorang menjadi korban.

Di sisi lain, peran teknologi dalam mencegah kasus penipuan jual beli tanah juga harus diperkuat. Digitalisasi data pertanahan dan penggunaan sistem elektronik dalam transaksi tanah dapat menjadi solusi untuk mengurangi potensi kejahatan di bidang ini. Misalnya, dengan adanya sistem pendaftaran tanah berbasis online yang terintegrasi langsung dengan instansi terkait, calon pembeli bisa dengan mudah melakukan pengecekan status kepemilikan tanah serta memastikan legalitas dokumen yang dimiliki oleh penjual. Selain itu, penerapan tanda tangan digital dalam akta jual beli serta penggunaan blockchain dalam pencatatan tanah juga dapat mengurangi risiko pemalsuan dokumen, sehingga mempersempit ruang gerak pelaku penipuan.

Pada akhirnya, penerapan sanksi pidana terhadap pelaku penipuan dalam transaksi jual beli tanah harus berjalan beriringan dengan reformasi sistem pertanahan dan peningkatan literasi hukum di masyarakat. Hukuman yang tegas dan transparan akan memberikan efek jera bagi pelaku, sementara regulasi yang lebih baik dan teknologi yang lebih canggih akan mencegah kejahatan serupa terjadi di masa depan. Dengan adanya kerja sama antara pemerintah, aparat penegak hukum, dan masyarakat, diharapkan praktik jual beli tanah yang aman, adil, dan bebas dari unsur penipuan dapat terwujud, sehingga kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dapat semakin terjamin.

Dasar hukum yang mengatur sanksi pidana terhadap pelaku penipuan dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) secara tegas menyebutkan bahwa siapa pun yang dengan sengaja melakukan tipu muslihat, kebohongan, atau perbuatan curang untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dapat dipidana dengan hukuman penjara maksimal empat tahun. Selain itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga menjadi dasar hukum dalam transaksi pertanahan, terutama dalam hal kepemilikan dan peralihan hak atas tanah. Di sisi lain, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi

Pemerintahan dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga memberikan landasan hukum bagi masyarakat yang dirugikan akibat praktik penipuan dalam jual beli tanah. Dengan adanya dasar hukum ini, diharapkan setiap pelaku yang terbukti melakukan penipuan dapat dikenakan sanksi yang tegas guna menegakkan keadilan serta memberikan perlindungan hukum bagi korban.

Salah satu contoh kasus penipuan dalam transaksi jual beli tanah terjadi di Jakarta, di mana seorang pelaku berinisial A menjual sebidang tanah kepada korban dengan harga Rp2 miliar. Pelaku meyakinkan korban bahwa tanah tersebut memiliki sertifikat hak milik (SHM) yang sah dan bebas dari sengketa. Namun, setelah korban melakukan pembayaran dan mencoba mengurus balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), ternyata sertifikat yang diberikan adalah dokumen palsu, dan tanah tersebut sebenarnya milik orang lain. Korban yang merasa dirugikan kemudian melaporkan kasus ini ke pihak kepolisian, dan setelah penyelidikan, pelaku terbukti telah melakukan pemalsuan dokumen serta rangkaian kebohongan untuk menipu korban. Akibat perbuatannya, pelaku dijerat dengan Pasal 378 KUHP tentang penipuan dan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan dokumen, dengan ancaman hukuman pidana penjara maksimal enam tahun.

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas, inti masalah hukum dalam kasus penipuan transaksi jual beli tanah meliputi beberapa aspek utama. Pertama, lemahnya sistem administrasi pertanahan yang memungkinkan adanya pemalsuan dokumen, seperti sertifikat tanah palsu atau surat kepemilikan ganda, sehingga memudahkan pelaku untuk melakukan penipuan. Kedua, kendala dalam penegakan hukum, di mana proses pembuktian kasus penipuan tanah sering kali sulit karena kurangnya bukti kuat, panjangnya proses hukum, serta adanya keterlibatan pihak-pihak yang memiliki kepentingan tertentu. Ketiga, kurangnya perlindungan hukum bagi korban, di mana banyak korban mengalami kerugian finansial besar tanpa mekanisme pemulihan hak yang efektif. Selain itu, masih banyak masyarakat yang kurang memahami prosedur hukum dalam transaksi tanah, sehingga mudah menjadi sasaran kejahatan. Oleh karena itu, diperlukan reformasi dalam sistem hukum dan administrasi pertanahan, serta penerapan sanksi pidana yang lebih tegas untuk memberikan efek jera kepada pelaku dan memastikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Pentingnya membahas penerapan sanksi pidana terhadap pelaku penipuan dalam transaksi jual beli tanah terletak pada upaya untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan bagi korban, dan pencegahan terhadap tindak kejahatan serupa di masa depan. Penipuan dalam jual beli tanah dapat menyebabkan kerugian finansial yang besar, konflik hukum yang berkepanjangan, serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan di Indonesia. Meskipun KUHP telah mengatur sanksi bagi pelaku penipuan, masih banyak kendala dalam penegakan hukum, seperti sulitnya pembuktian, maraknya pemalsuan dokumen, serta keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap hukum pertanahan. Dengan membahas isu ini, diharapkan dapat ditemukan solusi yang lebih efektif dalam menangani dan mencegah kasus penipuan tanah, termasuk melalui penguatan regulasi, peningkatan transparansi administrasi pertanahan, serta penerapan hukuman yang lebih tegas guna memberikan efek jera kepada pelaku kejahatan. Sehingga penulis menarik judul ini :” **Penerapan Sanksi pidana terhadap pelaku penipuan dalam transaksi jual beli Tanah “.**

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (library research). Penelitian hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku, berupa norma hukum positif tertulis seperti Undang-Undang Dasar, undang-undang, peraturan pemerintah, dan sebagainya. Penelitian tipe ini sering disebut studi dogmatik atau doctrinal research yang bersifat teoritis dan rasional, serta menggunakan metode deduktif dengan memperhatikan ketepatan dan kejelasan analisis hukum. Dalam penelitian ini, data diperoleh melalui studi kepustakaan dengan meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang relevan dengan isu hukum yang dikaji.

Menurut Bernard L. Tanya dkk., penelitian normatif lebih tepat dipahami sebagai studi tentang nilai-nilai dalam hukum, bukan sekadar segi legalistik formal. Istilah “normatif” menunjuk pada hakikat hukum sebagai norma atau kaidah yang mengandung keutamaan nilai (summum bonum) seperti kebenaran, keadilan, dan kepatutan. Dengan demikian, metode yuridis normatif digunakan untuk mengkaji aspek yuridis sekaligus nilai-nilai yang terkandung dalam suatu aturan hukum. Sementara itu, menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, penelitian hukum normatif meliputi penelitian terhadap

asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum, serta sejarah hukum.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini mengacu pada pendekatan perundang-undangan (statute approach) sebagaimana dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki, yang menekankan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang dikaji. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer (seperti UUPA, UU Administrasi Pemerintahan, UU Perlindungan Konsumen, dan PP Pendaftaran Tanah) serta bahan hukum tersier (seperti indeks buku, katalog perpustakaan, dan database hukum online). Bahan hukum yang terkumpul dianalisis secara sistematis melalui klasifikasi dan interpretasi logis untuk memecahkan isu hukum dan menghasilkan argumentasi hukum yang dapat dijadikan dasar dalam memberikan kesimpulan serta rekomendasi penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **4.1 Kendala Yang Dihadapi Dalam Penegakan Hukum Terhadap Kasus Penipuan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah**

Penegakan hukum terhadap kasus penipuan dalam transaksi jual beli tanah merupakan tantangan yang kompleks di Indonesia. Kendala pertama yang cukup mendasar adalah lemahnya sistem administrasi pertanahan, termasuk permasalahan tumpang tindih sertifikat dan data yang tidak terintegrasi secara digital antar instansi. Hal ini sering dimanfaatkan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan penipuan, seperti menjual tanah yang telah dijual sebelumnya, atau mengklaim kepemilikan atas tanah yang bukan miliknya. Kondisi ini semakin diperparah dengan minimnya akses masyarakat terhadap informasi legal formal tentang status kepemilikan tanah, sehingga calon pembeli sering kali terjebak dalam transaksi yang secara hukum cacat. Penegak hukum pun mengalami kesulitan dalam mengidentifikasi fakta hukum ketika bukti administrasi tidak mendukung atau justru saling bertentangan.

Kendala berikutnya muncul dari aspek pembuktian dalam proses hukum. Dalam banyak kasus penipuan jual beli tanah, pelaku memanfaatkan dokumen-dokumen yang terlihat sah, seperti sertifikat hak milik, surat kuasa, atau akta jual beli yang dipalsukan atau disalahgunakan. Proses untuk membuktikan keaslian dokumen tersebut seringkali membutuhkan waktu yang panjang dan keahlian forensik dokumen yang tidak selalu tersedia di setiap wilayah hukum. Aparat penegak hukum, baik kepolisian maupun kejaksaan, juga terkadang belum memiliki pemahaman yang memadai mengenai aspek teknis pertanahan, sehingga proses penyelidikan bisa berjalan lambat atau bahkan salah arah. Hal ini berimplikasi pada rendahnya kepercayaan masyarakat terhadap proses penegakan hukum.

Selain itu, faktor budaya dan sosial juga turut menjadi penghambat. Dalam banyak kasus, pelaku penipuan merupakan pihak yang dikenal oleh korban atau berada dalam lingkaran sosial yang sama, sehingga korban enggan untuk melaporkan perbuatan tersebut secara hukum karena alasan kekeluargaan, tekanan sosial, atau rasa takut. Di sisi lain, praktik-praktik mafia tanah juga menciptakan rasa takut pada masyarakat untuk menuntut hak mereka secara hukum, karena adanya intimidasi atau tekanan dari pihak-pihak yang memiliki kekuatan ekonomi dan pengaruh politik. Hal ini menyebabkan banyak kasus tidak dilaporkan atau tidak dilanjutkan ke proses hukum, meskipun ada indikasi kuat terjadinya penipuan.

Kendala dalam koordinasi antar lembaga penegak hukum dan instansi terkait juga menjadi masalah serius. Penanganan kasus penipuan tanah melibatkan banyak institusi seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), kepolisian, kejaksaan, notaris/PPAT, hingga pengadilan. Kurangnya sinergi dan komunikasi antar lembaga ini menyebabkan proses hukum menjadi lambat dan tidak efektif. Misalnya, ketika proses pengajuan data tanah ke BPN memerlukan waktu yang lama, atau ketika proses pelaporan ke kepolisian terhambat oleh kurangnya pemahaman penyidik terhadap permasalahan pertanahan. Selain itu, tidak adanya sistem terpadu yang bisa digunakan untuk melacak riwayat kepemilikan tanah secara nasional juga memperbesar ruang bagi para pelaku penipuan untuk melakukan kejahatannya.

penegakan hukum juga terkendala oleh lemahnya sanksi atau eksekusi hukum terhadap pelaku penipuan tanah. Banyak kasus yang sudah diproses secara hukum dan menghasilkan putusan pengadilan, namun tidak dapat dieksekusi secara efektif karena pelaku melarikan diri, aset sudah dialihkan, atau terdapat perlawanan hukum lanjutan yang mengulur waktu. Selain itu, dalam beberapa kasus, justru korban yang mengalami kerugian materiil dan waktu harus menanggung beban tambahan untuk memperjuangkan haknya melalui jalur perdata, setelah proses pidana tidak membuahkan hasil

maksimal. Hal ini menunjukkan bahwa penegakan hukum terhadap kasus penipuan tanah tidak hanya membutuhkan ketegasan hukum, tetapi juga sistem yang komprehensif dan terintegrasi antara hukum pidana, perdata, dan administrasi pertanahan.

Kendala lain yang cukup signifikan adalah keterbatasan sumber daya manusia di lembaga penegak hukum. Baik kepolisian, kejaksaan, maupun pengadilan sering kali menghadapi keterbatasan jumlah personel yang memiliki kompetensi khusus di bidang pertanahan. Banyak penyidik yang belum memiliki pelatihan mendalam tentang kejahatan properti atau dokumen pertanahan, sehingga proses penyelidikan dan penuntutan tidak berjalan optimal. Hal ini mengakibatkan banyak kasus tidak tuntas atau berujung pada vonis yang tidak mencerminkan rasa keadilan. Padahal, kejahatan ini tergolong serius karena sering melibatkan nilai ekonomi yang besar serta berdampak luas terhadap stabilitas hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap institusi hukum.

Kelemahan sistem pengawasan terhadap pejabat yang terlibat dalam proses jual beli tanah, seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT), juga menjadi penyebab suburnya penipuan. Dalam beberapa kasus, notaris atau PPAT lalai atau bahkan terlibat langsung dalam memfasilitasi transaksi palsu. Namun proses hukum terhadap oknum ini tidak selalu berjalan tegas, karena adanya celah hukum, perlindungan dari organisasi profesi, atau kesulitan dalam pembuktian niat jahat. Akibatnya, masyarakat tidak mendapatkan perlindungan maksimal meskipun telah melakukan transaksi sesuai prosedur melalui pejabat resmi. Hal ini memperkuat pandangan bahwa hukum seakan berpihak pada pihak yang memiliki kekuasaan atau akses terhadap celah hukum.

Di samping itu, kendala juga muncul dari aspek regulasi yang belum sepenuhnya memadai. Peraturan perundang-undangan yang mengatur transaksi pertanahan masih terfragmentasi dan kadang menimbulkan multitafsir, seperti dalam perbedaan tafsir antara Undang-Undang Pokok Agraria, KUHPperdata, serta aturan pelaksanaannya di bawah kementerian terkait. Ketidakharmonisan regulasi ini menciptakan celah hukum yang bisa dimanfaatkan oleh pelaku kejahatan. Misalnya, dalam kasus jual beli tanah girik atau tanah adat yang belum bersertifikat, ketidaktegasan regulasi mengenai legalitas transaksi semacam itu membuat posisi hukum pembeli menjadi lemah ketika terjadi penipuan, sekalipun transaksi dilakukan secara terang dan tunai.

Tak kalah penting, sistem pelayanan publik di bidang pertanahan yang belum optimal turut memperburuk situasi. Pelayanan di kantor pertanahan masih sering diwarnai praktik birokrasi lambat, pungutan liar, hingga kurangnya transparansi dalam penerbitan atau pengecekan status tanah. Pelayanan yang lamban dan tidak responsif ini membuat korban penipuan sulit mendapatkan kejelasan hukum atau mengamankan haknya secara administratif. Bahkan dalam beberapa kasus, pelaporan penipuan ke instansi pertanahan justru tidak ditindaklanjuti secara memadai karena adanya keterbatasan kewenangan atau kurangnya kemauan politik untuk menindak pelaku yang memiliki koneksi dengan pejabat.

berbagai kendala yang dihadapi dalam penegakan hukum terhadap kasus penipuan dalam jual beli tanah menunjukkan bahwa masalah ini bersifat struktural dan sistemik. Penanganannya tidak cukup hanya melalui pendekatan represif atau hukuman pidana, melainkan juga perlu reformasi menyeluruh di bidang hukum pertanahan, sistem administrasi, serta peningkatan kapasitas aparat penegak hukum. Selain itu, edukasi hukum kepada masyarakat juga sangat penting agar calon pembeli tanah memiliki kesadaran hukum yang cukup sebelum melakukan transaksi. Tanpa upaya yang menyeluruh dan berkelanjutan dari semua pihak, praktik penipuan dalam jual beli tanah akan terus terjadi dan menjadi ancaman nyata terhadap kepastian hukum di Indonesia.

Dengan mempertimbangkan kompleksitas permasalahan yang ada, perlu adanya upaya kolaboratif antara pemerintah, aparat penegak hukum, dan masyarakat dalam menanggulangi kasus penipuan jual beli tanah. Pemerintah harus berperan aktif dalam memperkuat regulasi, mempercepat digitalisasi data pertanahan secara nasional, serta memperbaiki sistem verifikasi kepemilikan tanah agar lebih transparan dan dapat diakses oleh publik. Di sisi lain, lembaga-lembaga hukum perlu meningkatkan kapasitas penyidik dan hakim dalam menangani perkara pertanahan, baik dari segi pengetahuan teknis maupun integritas moral. Proses rekrutmen, pelatihan, dan pengawasan terhadap aparat penegak hukum harus diperkuat agar tercipta sistem hukum yang bersih, adil, dan profesional dalam menyelesaikan sengketa tanah.

Lebih dari itu, pemberdayaan masyarakat juga merupakan langkah penting untuk mencegah terjadinya penipuan. Edukasi hukum secara berkelanjutan harus diberikan, khususnya terkait prosedur legal jual beli tanah, pentingnya pengecekan sertifikat ke BPN, serta kewaspadaan terhadap praktik

mafia tanah. Kesadaran hukum masyarakat yang tinggi akan mempersempit ruang gerak pelaku kejahatan dan memperkuat posisi hukum korban apabila terjadi sengketa. Dengan demikian, penegakan hukum tidak hanya bersifat reaktif setelah kejahatan terjadi, tetapi juga bersifat preventif dalam membangun sistem transaksi pertanahan yang sehat, aman, dan berkeadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.

#### **4.2 Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pelaku Penipuan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Yang Berlaku Di Indonesia**

Penerapan sanksi pidana terhadap pelaku penipuan dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia mengacu pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), khususnya Pasal 378 tentang penipuan. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa siapa saja yang dengan sengaja dan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, dapat dipidana karena melakukan penipuan. Sanksi pidana yang dikenakan adalah pidana penjara paling lama empat tahun. Dalam konteks jual beli tanah, ketentuan ini diterapkan apabila seseorang melakukan perbuatan yang menyebabkan pihak lain tertipu dalam proses transaksi, misalnya dengan menjual tanah yang bukan miliknya atau menggunakan sertifikat palsu untuk meyakinkan pembeli.

Namun, penerapan sanksi pidana tidak selalu berjalan mulus dalam praktik. Salah satu kendala utama adalah proses pembuktian unsur penipuan itu sendiri. Dalam ranah hukum pidana, pembuktian harus memenuhi asas "beyond reasonable doubt", artinya kesalahan terdakwa harus dibuktikan secara meyakinkan dan tanpa keraguan yang beralasan. Hal ini sering menjadi tantangan ketika pelaku penipuan menggunakan dokumen yang tampak sah atau menyusun skenario yang terencana dengan baik. Akibatnya, aparat penegak hukum harus bekerja ekstra untuk membuktikan bahwa niat jahat (*mens rea*) dan perbuatan melawan hukumnya benar-benar terjadi dalam transaksi tersebut. Tanpa bukti kuat mengenai adanya tipu muslihat atau kebohongan yang disengaja, sanksi pidana sulit dijatuhkan.

Dalam beberapa kasus, pelaku penipuan dalam jual beli tanah juga dijerat dengan pasal-pasal lain selain Pasal 378 KUHP, tergantung pada modus kejahatan yang dilakukan. Misalnya, jika pelaku memalsukan dokumen seperti sertifikat tanah atau surat kuasa, maka dapat dikenakan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat, dengan ancaman pidana penjara hingga enam tahun. Sementara itu, apabila penipuan dilakukan oleh sekelompok orang secara terorganisir, bisa dikenakan pasal pemberatan hukuman. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum positif Indonesia menyediakan ruang fleksibilitas dalam menjatuhkan sanksi pidana terhadap pelaku, tergantung dari kompleksitas dan dampak perbuatan pidananya. Namun demikian, penerapan pasal-pasal ini tetap harus didasarkan pada bukti yang kuat dan proses hukum yang adil.

Selain menggunakan pendekatan pidana, dalam beberapa kasus korban juga menempuh jalur hukum perdata untuk menuntut ganti rugi. Meskipun proses pidana bertujuan untuk menghukum pelaku, namun tidak selalu memberikan kompensasi kepada korban secara langsung. Oleh karena itu, langkah hukum perdata kerap dijadikan pelengkap agar korban dapat memulihkan kerugian yang timbul akibat perbuatan pelaku. Dalam hal ini, hakim dalam perkara pidana juga dapat memberikan pertimbangan terkait kerugian korban, meskipun penggantian kerugian biasanya lebih efektif dilakukan melalui gugatan perdata. Penerapan sanksi pidana dalam kasus-kasus seperti ini menjadi upaya penting untuk menimbulkan efek jera dan menjaga kepercayaan publik terhadap sistem hukum.

penerapan sanksi pidana terhadap pelaku penipuan jual beli tanah di Indonesia masih menghadapi tantangan dalam hal pembuktian, koordinasi antarinstansi, dan keterbatasan pemahaman teknis aparat penegak hukum terhadap masalah pertanahan. Namun demikian, hukum yang berlaku sebenarnya telah memberikan dasar yang cukup kuat untuk menindak pelaku kejahatan secara tegas. Hal yang dibutuhkan ke depan adalah peningkatan profesionalitas dan integritas aparat, reformasi sistem administrasi pertanahan, serta sosialisasi hukum kepada masyarakat agar lebih memahami hak-hak hukumnya. Dengan pendekatan yang komprehensif, diharapkan penerapan sanksi pidana terhadap pelaku penipuan tanah dapat lebih efektif dan berkeadilan.

Selain KUHP, pelaku penipuan dalam transaksi jual beli tanah juga dapat dijerat dengan undang-undang sektoral lainnya, tergantung pada ruang lingkup perbuatannya. Salah satu instrumen hukum yang sering digunakan adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya dalam kasus penipuan yang dilakukan oleh pengembang perumahan yang menjual tanah kavling atau rumah tanpa izin atau tanpa kejelasan status lahan. Dalam beberapa

kasus, pengembang ilegal menjual tanah milik negara atau tanah yang belum bersertifikat, dan memperdaya masyarakat dengan iming-iming harga murah. Terhadap pelanggaran seperti ini, pelaku bisa dikenakan pidana tambahan berdasarkan undang-undang tersebut, termasuk ancaman pidana badan dan denda administratif. Penerapan sanksi dalam hal ini bukan hanya untuk menghukum, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan terhadap konsumen dan stabilitas sektor pertanahan.

Namun, efektivitas penerapan sanksi pidana sangat dipengaruhi oleh kualitas penyidikan dan penuntutan. Di beberapa daerah, proses hukum kerap terhambat oleh lambannya respon aparat terhadap laporan masyarakat, ketidakmampuan penyidik untuk mengurai modus kejahatan yang kompleks, serta adanya dugaan intervensi dari pihak-pihak tertentu yang berkepentingan. Masih banyak aparat penegak hukum yang belum memiliki pemahaman teknis dan hukum yang memadai terkait transaksi tanah, sehingga mereka sulit mengidentifikasi unsur pidana secara tepat. Hal ini membuka celah bagi pelaku kejahatan untuk menghindari jerat hukum atau sekadar mendapatkan hukuman ringan. Tanpa penguatan institusi hukum, penerapan sanksi pidana yang diatur dalam undang-undang tidak akan mampu memberikan efek jera yang maksimal.

Dari sisi praktik peradilan, ada kecenderungan bahwa putusan hakim dalam kasus penipuan tanah belum konsisten, baik dari segi lamanya hukuman maupun pertimbangan hukum yang digunakan. Dalam beberapa putusan, pelaku hanya dijatuhi hukuman minimal meskipun nilai kerugian yang ditimbulkan sangat besar. Bahkan dalam sejumlah kasus, pelaku dapat mengulur proses hukum dengan memanfaatkan celah hukum seperti mengajukan banding, kasasi, hingga peninjauan kembali. Keadaan ini memperlihatkan bahwa meskipun hukum pidana telah menyediakan dasar sanksi, implementasinya masih bergantung pada banyak variabel, termasuk keberanian dan integritas aparat penegak hukum serta hakim. Oleh sebab itu, reformasi dalam praktik peradilan pidana juga diperlukan agar vonis dapat mencerminkan keadilan substantif bagi korban.

Di sisi lain, dukungan lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat krusial dalam mendukung proses pidana terhadap pelaku penipuan tanah. Dalam banyak kasus, BPN menjadi pihak yang dimintai data dan keterangan terkait status kepemilikan dan legalitas tanah yang dipermasalahkan. Sayangnya, birokrasi yang lambat dan kurangnya keterbukaan informasi dari lembaga ini sering memperlambat proses hukum. Untuk itu, kolaborasi aktif antara penyidik, jaksa, hakim, dan pihak pertanahan harus dibangun agar proses hukum berjalan efektif. Jika BPN dapat menyediakan sistem data kepemilikan tanah yang terbuka, transparan, dan dapat diverifikasi dengan cepat, maka upaya pembuktian dalam perkara pidana akan lebih mudah dilakukan.

Penerapan sanksi pidana yang tegas terhadap pelaku penipuan dalam transaksi jual beli tanah bukan hanya soal menghukum pelaku, tetapi juga menegakkan kepercayaan masyarakat terhadap hukum. Maraknya kasus penipuan tanah menunjukkan bahwa kejahatan ini bukanlah kejahatan biasa, tetapi dapat berdampak luas terhadap ekonomi keluarga korban, ketertiban umum, hingga stabilitas hukum nasional. Oleh karena itu, negara memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa proses hukum berjalan efektif dan korban mendapatkan keadilan. Penerapan sanksi pidana juga perlu diiringi dengan upaya preventif, seperti edukasi hukum kepada masyarakat, penyederhanaan sistem administrasi tanah, dan penguatan pengawasan terhadap pejabat yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Tanpa pendekatan holistik ini, kejahatan penipuan tanah akan terus berulang dan menggerogoti sistem hukum dari dalam.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **5.1 KESIMPULAN**

1. Penegakan hukum terhadap kasus penipuan dalam transaksi jual beli tanah menghadapi berbagai kendala yang bersifat struktural dan sistemik. Permasalahan mulai dari lemahnya administrasi pertanahan, kesulitan pembuktian, keterbatasan sumber daya manusia aparat hukum, ketidakharmonisan regulasi, hingga kurangnya kesadaran hukum masyarakat menjadi faktor utama yang menghambat proses penegakan hukum yang efektif. Selain itu, minimnya koordinasi antarinstansi terkait dan lemahnya pengawasan terhadap pejabat yang berwenang dalam proses jual beli tanah turut memperbesar ruang bagi terjadinya kejahatan. Kondisi ini menuntut adanya reformasi menyeluruh dalam sistem hukum dan pertanahan di Indonesia agar keadilan dapat ditegakkan dan hak masyarakat dapat terlindungi secara maksimal.
2. Penerapan sanksi pidana terhadap pelaku penipuan dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, terutama dalam KUHP dan undang-

undang sektoral lainnya. Meskipun secara normatif hukum pidana telah menyediakan dasar yang kuat untuk menindak pelaku, implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala, seperti sulitnya pembuktian unsur pidana, lemahnya koordinasi antarinstansi, rendahnya kualitas penyidikan, hingga inkonsistensi dalam putusan pengadilan. Semua ini menunjukkan bahwa penegakan hukum terhadap kasus penipuan tanah belum sepenuhnya efektif dalam memberikan efek jera maupun perlindungan terhadap korban. Oleh karena itu, penerapan sanksi pidana perlu disertai dengan penguatan sistem peradilan dan reformasi administrasi pertanahan agar keadilan substantif dapat benar-benar diwujudkan.

## 5.2 Saran

1. Pemerintah sebaiknya segera mempercepat digitalisasi sistem pertanahan secara nasional dan mengintegrasikan data kepemilikan tanah dengan lembaga penegak hukum serta lembaga keuangan, guna menciptakan transparansi dan akurasi data. Selain itu, pelatihan khusus bagi aparat penegak hukum dalam bidang pertanahan perlu ditingkatkan, serta masyarakat harus terus diberikan edukasi hukum agar lebih waspada dan memahami langkah-langkah legal dalam melakukan transaksi tanah.
2. Pemerintah dan aparat penegak hukum perlu meningkatkan kompetensi penyidik dan hakim dalam menangani perkara pertanahan melalui pelatihan khusus dan pembentukan unit penanganan kasus tanah yang terintegrasi dengan BPN, agar proses hukum dapat berjalan lebih cepat, akurat, dan transparan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Agung S. Pranoto, *Keseimbangan Hukum Pidana: Prinsip Proporsionalitas dalam Pidanaan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2019).
- Agus Suryanto, *Hukum Pertanahan di Indonesia: Teori dan Praktik Transaksi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019).
- B. Prasetyo, *Hukum Pidana Indonesia: Landasan Teori dan Aplikasi Praktis*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2021).
- Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, (Jakarta: Konstitusi Press, 2005).
- Kaelan, *Negara Hukum dan Demokrasi*, (Yogyakarta: Paradigma, 2013).
- Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017).
- Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, (Yogyakarta: Kanisius, 2007).
- Muchsan, *Perlindungan Hukum bagi Warga Negara Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002).
- Muhammad Iqbal Zainuddin, *Analisis Penipuan dalam Hukum Pidana: Teori dan Implementasinya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2021).
- Muladi & Barda Nawawi Arief, *Teori-Teori dan Kebijakan Pidana*, (Bandung: Alumni, 2010).
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum: Sebuah Studi tentang Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987).
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011).
- Rizki Setiawan, *Fungsi Sosial dan Rehabilitasi dalam Sistem Pidanaan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018).
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
- Sudarto, *Hukum Pidana dan Perkembangan Masyarakat*, (Bandung: Sinar Baru, 1983).
- Sudikno Mertokusumo, *Penegakan Hukum: Suatu Tinjauan Sosiologis dan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 2010).
- Tarigan, *Pidanaan dan Penerapan Hukuman dalam Hukum Pidana Indonesia*, (Medan: Paramadina, 2017).
- Teguh Prasetyo, *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*, (Bandung: Nusa Media, 2015).

### UNDANG -UNDANG

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

## JURNAL

- Al Farabi, M. A., & Lyanthi, M. E. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Korban Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 3(2).
- Alfalachu Indiantoro, Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Dalam Traksaksi Elektronik, *Jurnal Ilmu Hukum* 8 (1), 202-214, 2024.
- Amiludin, A., Ahmad, D. N., Razif, I. B., & Albab, U. (2023). Transaksi jual beli tanah girik dan kekuatan hukumnya. *Jurnal Dinamika UMT*, 8(1).
- Andhika Trisno, Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Pelayanan Publik Di Kecamatan Wanea Kota Manado, *Jurnal Eksekutif* 1 (1), 2017.
- Andi Ahmad Munajat, ANALISIS TINDAK PIDANA EKONOMI DALAM SEKTOR PERBANKAN DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN: TUGAS DAN FUNGSI BARESKRIM POLRI, *Jurnal Intelek Insan Cendikia* 2 (1), 1082-1092, 2025.
- Andien Hasea Sihotang, Kedudukan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Menggunakan Identitas Palsu dalam Pembuktian Tindak pidana, *Jurnal Karimah Tauhid* 3 (10), 11657-11665, 2024.
- Arina Siviana, Praktik Penyidikan oleh Polisi dalam Perkara Tindak Pidana Penipuan (Studi Kasus Polres Palu, No: BP-130/2010/RESKRIM), *Jurnal Penelitian* 7 (1), 16-23, 2025.
- Arisaputra, M. I., & Mardiah, S. W. A. (2019). Kedudukan Hukum Tanah Adat dalam Pengembangan Administrasi Pertanahan di Indonesia: Studi Komparatif. *Amanna Gappa*, 67-87.
- Arsiendy Aulia, Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum, *Jurnal Recital Review* 4 (1), 244-278, 2022.
- Dhany Marlen,, TINDAK PIDANA PENIPUAN JUAL BELI PROPERTI (CONDOTEL)(STUDI KASUS: PUTUSAN. NOMOR 74/PID. B/2023/PN JKT. SEL), *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran (JRPP)* 7 (3), 11536-11540, 2024,.
- Diputra, N. M. W., Sugiarta, I. N. G., & Suryani, L. P. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus: Putusan No. 74/Pid. B/2017/Pn Gin). *Jurnal Interpretasi Hukum*, 2(3), 651-655.
- Diputra, N. M. W., Sugiarta, I. N. G., & Suryani, L. P. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus: Putusan No. 74/Pid. B/2017/Pn Gin). *Jurnal Interpretasi Hukum*, 2(3), 651-655.
- Dudung Mulyadi, Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 KUHP Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 5 (2), 206-223, 2024.
- Gaurifa, B. (2022). Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Panah Hukum*, 1(1), 12-25.
- Gunawan Widjaja, Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa, *Jurnal Riset Ilmiah* 1 (4), 252-260, 2024.
- Harefa, F. M. H., Yamin, M., Ginting, B., & Harris, A. (2024). Tata Kelola Pertanahan dalam Memenuhi Asas Transparansi dan Akuntabilitas dalam Penerbitan Sertifikat pada Kantor Pertanahan Kota Medan. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(3).
- Hartati, H. (2018). Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 300/Pid. B/2015/PN. Dps.). *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21(1), 1-27.
- Hosnah, A. U., Ramadhoni, R., & Raihan, I. A. (2024). Penerapan Pasal 263 KUHP Tentang Pemalsuan Surat: Antara Kepentingan Umum Dan Hak Individu. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 4(4).
- Idrus, M. B., Thalib, M. C., & Muhtar, M. H. (2025). Kesenjangan Hukum Dan Realitas Sosial Dalam Transaksi Tanah Tanpa Sertifikat. *YUDHISTIRA: Jurnal Yurisprudensi, Hukum dan Peradilan*, 3(2), 84-91.
- Ihsan, S., Harun, R. R., & Erwin, Y. (2025). Pidanaan Tindak Pidana Korupsi Di Sektor Agraria Perspektif Kepastian Hukum Dan Keadilan. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 10(1), 1-11.

- July Esther, Peran Advokat dalam Menangani Kasus Perlindungan Konsumen dalam Pengajuan Asuransi yang Mengandung Unsur Penipuan, *Jurnal Bulletin of Community Engagement* 4 (3), 805-811, 2024.
- Lobot, S. A., Rumimpunu, D., & Assa, W. (2022). Kebijakan Hukum Bagi Yang Menjaminkan Tanah Orang Lain Tanpa Izin. *LEX CRIMEN*, 11(4).
- Mulyadi, D. (2017). Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 Kuhp Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 5(2), 206-223.
- Putih Nurfitriani Triwahyuni, Dampak Hukum Terhadap Wasiat Tanpa Akta Notaris, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum [JIMHUM]* 2 (3), 2022.
- Putra, I. M. H., Sukadana, I. K., & Suryani, L. P. (2019). Jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*, 1(3), 372-376.
- Rohman, H., & Tondi, C. J. (2025). Perlindungan Hukum Perdata Pemilik Tanah Atas Dasar Adanya Unsur Penipuan dalam Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 2(3), 460-475.
- Saputra, A. (2025). Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Terdakwa Tindak Pidana Pemalsuan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Perspektif Hukum Positif. *Menulis: Jurnal Penelitian Nusantara*, 1(6), 918-928.
- Setiawan, F. P. N., Armando, V., & Retaly, A. T. (2023). Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(6), 2998-3011.
- Sinurat, D. F., & Silviana, A. (2025). Analisis Yuridis Peran dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Adat Tanpa Ada Sertifikat Hak Milik. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, 5(3).
- Sungguh Ponten, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Online Melalui Sosial Media, *Jurnal Realism: Law Review* 1 (3), 79-90, 2023.
- Suta Ramadan, Efektivitas Penerapan Sanksi Pidana Bagi Mafia Tanah di Provinsi Lampung, *Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial* 2 (1), 336-344, 2024.
- Tjandra, S. M., Nabila, I. R., & Ely, C. A. (2025). Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Mafia Tanah di Dago Elos. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 5(3), 1263-1278.
- Tony Yuri Rahmanto, Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Penipuan Berbasis Transaksi Elektronik, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 19 (1), 31, 2019.
- Utami, N. P. M. (2023). Perlindungan Hukum bagi Korban Tindak Pidana Penipuan di Bidang Properti. *COMSERVA Indonesian Journal of Community Services and Development*, 2(11), 2610-2619.
- Utami, N. P. M. (2023). Perlindungan Hukum bagi Korban Tindak Pidana Penipuan di Bidang Properti. *COMSERVA Indonesian Journal of Community Services and Development*, 2(11), 2610-2619.
- Vallensia Mizatul Khair, Optimalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia: Tantangan dan Strategi Menuju Kepastian Hukum, *Journal of Public Administration and Management Studies* 2 (2), 55-62, 2024.
- Yatno Krisando Teikuar, Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Yang Diblokir Oleh Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal BAMETI Customary Law Review* 2 (2), 72-83, 2024.