

PENULISAN SKRIPSI

DASAR PERTIMBANGAN PUTUSAN HAKIM TERHADAP PELAKU

PENIPUAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH



Diajukan oleh:

Indrylmax Zalukhu

NPM : 200514045

Program Studi : Hukum Program Sarjana

Program Kekhususan : Sistem Peradilan

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
DASAR PERTIMBANGAN PUTUSAN HAKIM TERHADAP PELAKU
PENIPUAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH



Diajukan oleh:

Indrylmax Zalukhu

NPM : 200514045

Program Studi : Hukum Program Sarjana

Program Kekhususan : Sistem Peradilan

Telah Disetujui oleh Dosen Pembimbing Pada Tanggal

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Aryadi", is placed below the text "Dosen Pembimbing,".

G. Aryadi, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN
HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
ASAR PERTIMBANGAN PUTUSAN HAKIM TERHADAP PELAKU
PENIPUAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH



Penulisan Hukum Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta Dalam Sidang Akademik yang diadakan pada:

Hari : KAMIS
Tanggal : 17 Juli 2025
Tempat : RUANG PENDADARAN 3 LT. II

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. G. Widiartana, S.H., M.Hum
Sekretaris : G. Arpdi, S.H., M.H
Anggota : St. Harum Pudjianto, S.H., M.Hum

Tanda Tangan

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Prof. Dr. Theresa Anita Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “DASAR PERTIMBANGAN PUTUSAN HAKIM TERHADAP PELAKU PENIPUAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Theresia Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak G. Aryadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing, memberikan motivasi, masukan dan saran kepada penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini.
3. Ibu Yustina Niken Sharaningtyas, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Seluruh dosen dan staf administrasi di Fakultas Hukum UAJY yang telah memberikan ilmu, bantuan, serta pelayanan dengan sepenuh hati.
5. Kedua orang tua tercinta, atas doa, dukungan, dan kasih sayang yang tidak pernah henti.
6. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan 2020 yang selalu memberikan semangat dan kebersamaan.

7. Segenap pihak lain yang turut membantu, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhirnya penulis berharap semoga Penulisan Hukum / Skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Yogyakarta, 9 Juni 2025

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Indrylmax Zalukhu', with a stylized, cursive script.

Indrylmax Zalukhu

ABSTRACT

This research aims to analyze the judicial considerations in sentencing perpetrators of fraud in the issuance of land title certificates, as reflected in the Sleman District Court Decision Number 534/Pid.B/2018/PN.Smn. The study adopts a normative juridical method using statutory and case study approaches. The findings reveal that the judge's decision does not reflect the principle of penal individualization as stipulated in Article 54 of Law Number 1 of 2023 on the Indonesian Penal Code. The ruling failed to consider essential individual factors such as motive, the roles of each defendant, their socio-economic background, and post-crime conduct. The implication of these findings underscores the urgent need for a more comprehensive application of penal individualization and restorative justice approaches in landrelated fraud cases to ensure substantive justice in Indonesia's criminal justice system.

Keywords: *fraud, land law, land title certificate, judicial considerations, penal individualization.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	2
HALAMAN PENGESAHAN.....	3
KATA PENGANTAR.....	4
<i>ABSTRACT</i>	6
DAFTAR ISI.....	7
DAFTAR TABEL	9
DAFTAR GAMBAR	9
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	10
BAB I PENDAHULUAN.....	11
A. Latar Belakang Masalah.....	11
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian.....	17
D. Manfaat Penelitian	17
E. Keaslian Penelitian	18
F. Batasan Konsep.....	22
1. Pertimbangan Hakim	22
2. Putusan Hakim.....	23
3. Pelaku.....	23
4. Penipuan.....	23

5. Sertifikat Hak Atas Tanah	24
G. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian	24
2. Sumber Data	25
3. Metode Pengumpulan Data.....	26
4. Analisis Data.....	26
H. Sistematika Penulisan Skripsi	27
BAB II PEMBAHASAN.....	29
A. Tindak Pidana Penipuan.....	29
1. Pengertian Tindak Pidana Penipuan	29
2. Unsur-unsur Tindak Pidana Penipuan	30
3. Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Konteks Hukum Tindak Pidana Penipuan	32
B. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	35
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah	35
2. Klasifikasi Sertifikat Hak Atas Tanah	37
3. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	39
C. Analisis Dasar Pertimbangan Putusan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 534/Pid.B/2018/PN.Smn Ditinjau Dari Asas Individualisasi Pidana Yang Sesuai Dengan Pasal 54 UU No. 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana	43
BAB III PENUTUP	53
A. Kesimpulan	53

B. Saran.....	53
---------------	----

DAFTAR PUSTAKA	54
-----------------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel I Data Jumlah Kasus Penipuan di Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2021- 2025	3
--	---

DAFTAR GAMBAR

Gambar I Tabel Alur Penerbitan Sertifikat Tanah	30
---	----

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 9 Juni 2025

Penulis



Indrylmax Zalukhu