

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA  
PENIPUAN JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN PASAL 378  
KUHP**

**Skripsi**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Pidana



Disusun Oleh :

**Fonus Hary Christanto**

**NIM : 30301900509**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2023**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA  
PENIPUAN PENIPUAN JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN  
PASAL 378 KUHP**



Diajukan Oleh :

**Fonus Hary Christanto**

NIM : 30301900509

**Tanggal : 21 Februari 2023**

Telah Di Setujui Oleh:

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Andri Winjaya Laksana', is written over a horizontal line.

**Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H.**


NIDN : 0611066805

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA  
PENIPUAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN PASAL 378 KUHP**

Dipersiapkan Dan Disusun Oleh :  
Fonus Hary  
NIM : 30301900509

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 21 Februari 2023  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus


Tim Penguji  
Ketua,

  
Dr. Arpangi, S.H., M.H.  
NIDN : 0611066805

Angota

Anggota

  
Dini Amalia Fitri, S.H., M.H.  
NIDN : 0607099001

  
Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H.  
NIDN : 0611066805

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

  
Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.  
NIDN : 0607077601

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fonus Hary

NIM : 30301900509

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul “*Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Rumah Berdasarkan Pasal 378 KUHP*” Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



Semarang, 21 Februari 2023



**Fonus Hary Christanto**  
NIM : 30301900509

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fonus Hary

NIM : 30301900509

Program Studi : S1 - Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas~~

~~Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\*~~ dengan judul :

***“Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Rumah Berdasarkan Pasal 378 KUHP”*** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 21 Februari 2023  
Yang menyatakan,



**Fonus Hary Christanto**  
NIM : 30301900509

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto :

- Sebaik-baiknya kalian adalah yang paling baik perilakunya dan akhlaknya.  
- Shahih Bukhari
- "Tidak ada yang akan menuai kecuali apa yang mereka tabur." – QS. Al-An'am: 164

### Persembahan :

Skripsi ini merupakan persembahan istimewa untuk :

- Kedua Orang Tua saya, , Beliau adalah orang tua yang luar biasa atas support, didikan dan kasih sayang mereka serta doa untuk keberhasilan dan kesuksesan anaknya.
- Istriku dan Anak-anak ku tercinta yang selalu mendukung dan memberikan motivasi dalam penyusunan skripsi.
- Untuk Teman dan sahabat-sahabatku yang bersama-sama berjuang dalam penyusunan skripsi ini

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahirabbil'alamin*, puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : ***“Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Rumah Berdasarkan Pasal 378 KUHP”***. Skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1) Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang,

Penghargaan dan terima kasih yang setulus – tulusnya kepada orang tua yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materiil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat, Kesehatan, Karunia, dan Keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang diberikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus sebagai Dosen Wali.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. Dr. Arpangi, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung sekaligus sebagai Dosen Penguji.
5. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H, selaku Ketua Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
6. Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing.
7. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung sekaligus sebagai Dosen Penguji.
8. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

9. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staff Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan sebagai dasar penulisan skripsi.
10. Seluruh pihak yang membantu penulis dalam mendapatkan informasi untuk melengkapi penulisan hukum ini.
11. Sahabat, Teman dan Rekan ku yang telah membantu, menyemangati, dan mendoakan penulis.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.



Semarang, 21 Februari 2023  
Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fonus Hary Christanto'.

**Fonus Hary Christanto**  
NIM : 30301900509



## Abstrak

Salah satu tindak pidana yang marak terjadi adalah tindak pidana penipuan. Hal ini disebabkan karena tindak pidana penipuan tidak sulit dalam melakukannya, hanya dengan bermodalkan kemampuan seseorang meyakinkan orang lain melalui serangkaian kata-kata bohong atau fiktif, menjanjikan atau memberikan iming-iming dalam bentuk apapun, baik terhadap sesuatu yang dapat memberikan kekuatan maupun pada harta kekayaan. Tindak pidana penipuan, tergolong kedalam kejahatan harta benda dan di rumuskan pada KUHP BAB XXV, mulai pasal 378 sampai pasal 395. Dewasa ini banyak sekali terjadi tindak pidana penipuan dengan berbagai macam bentuk dan perkembangannya yang menunjuk pada semakin tingginya tingkat intelektualitas dari kejahatan penipuan yang semakin kompleks. Perbuatan penipuan itu selalu ada bahkan cenderung meningkat dan berkembang di dalam masyarakat seiring kemajuan ekonomi, padahal perbuatan penipuan tersebut dipandang dari sudut manapun sangat tercela, karena dapat menimbulkan rasa saling tidak percaya dan akibatnya merusak tata kehidupan masyarakat. Tujuan penelitian untuk mengetahui pengaturan hukum tindak pidana penipuan dalam proses jual beli hak milik atas tanah dalam hukum positif Indonesia, untuk mengetahui pertanggungjawaban Pidana terhadap Pelaku Tindak Pidana jual beli hak milik atas Tanah berdasarkan Pasal 378 KUHP.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis normatif* atau penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum doktrinal dan spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian *deskriptif analisis*.

Kejahatan penipuan di dalam bentuknya yang pokok diatur di dalam Pasal 378 KUHP yang dirumuskan sebagai berikut: “Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu; dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun”. pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah, merupakan bentuk penderitaan yang sengaja dibebankan oleh Negara kepada pelaku yang terbukti melakukan tindak pidana dan dapat dipersalahkan atau dapat dicela.

**Kata Kunci** : Penipuan, Tindak Pidana, Hukum

## **Abstract**

*One of the most common crimes is fraud. This is because the criminal act of fraud is not difficult to do, only by capitalizing on one's ability to convince others through a series of lying or fictitious words, promising or giving lures in any form, whether for something that can provide power or wealth. . Criminal acts of fraud are classified as property crimes and are formulated in the Criminal Code CHAPTER XXV, starting from article 378 to article 395. Today there are many criminal acts of fraud with various forms and developments which point to the increasingly high level of intellectuality of fraud crimes. complex. Acts of fraud are always there and even tend to increase and develop in society along with economic progress, even though these acts of fraud are seen from any angle as highly reprehensible, because they can create mutual distrust and as a result damage the order of people's lives. The aim of the research is to find out the legal arrangements for fraud in the process of buying and selling land ownership rights in Indonesian positive law, to find out the criminal responsibility for the perpetrators of the criminal act of buying and selling land ownership rights based on Article 378 of the Criminal Code.*

*The approach used in this study is normative juridical or library law research or doctrinal legal research and the specific research used is analytical descriptive research.*

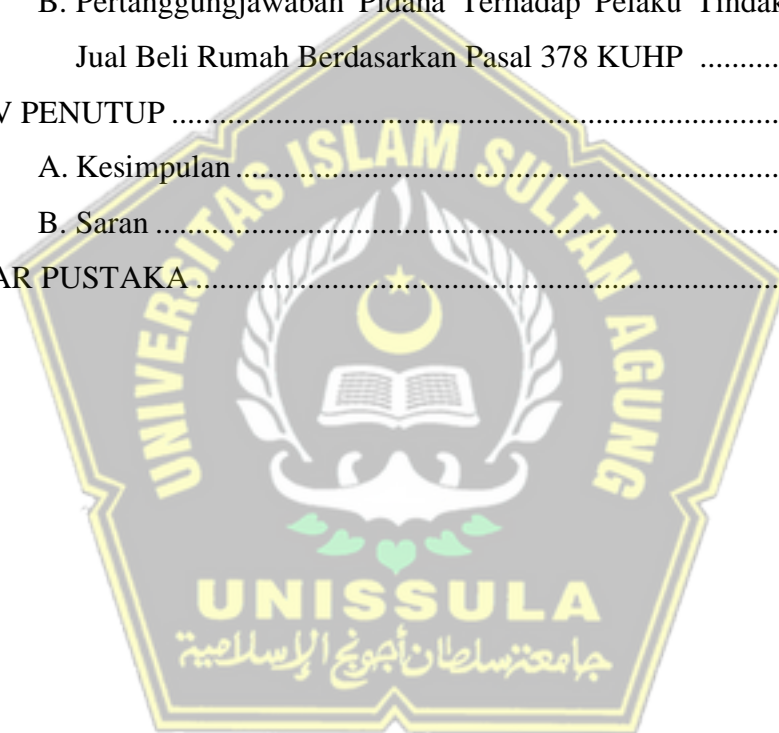
*The crime of fraud in its main form is regulated in Article 378 of the Criminal Code which is formulated as follows: "Anyone who with the intention of unlawfully benefiting himself or others by using a false name or false dignity; by means of deception, or a series of lies, to incite another person to hand over something to him, or to give him a debt or write off a debt, is threatened, for fraud, with a maximum imprisonment of four years". Criminal liability for perpetrators of criminal acts of fraud in buying and selling houses, is a form of suffering that is deliberately imposed by the State on perpetrators who are proven to have committed criminal acts and can be blamed or can be reproached.*

**Keywords :** *Fraud, Crime, Law*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	ix
<i>ABSTRACT</i> .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	7
F. Metode Penelitian .....	8
G. Sistematika Penulisan .....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana.....	13
1. Pengertian Tindak Pidana.....	13
2. Unsur-Unsur Tindak Pidana.....	17
3. Pelaku Tindak Pidana.....	25
B. Tinjauan Umum tentang Tindak Pidana Penipuan .....	28
1. Pengertian Tindak Pidana Penipuan.....	28
2. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Penipuan .. ...	35
3. Jenis-Jenis Tindak Pidana Penipuan.....	37
4. Unsur-Unsur Tindak Pidana Penipuan.....	40

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	48
1. Pengertian Pelaksanaan Jual Beli.....	48
2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli.....	49
3. Persyaratan Pelaksanaan Jual Beli Tanah/Rumah.....	54
D. Tindak Pidana Penipuan dalam Perspektif Islam.....	57
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	62
A. Pengaturan Hukum Tindak Pidana Penipuan Dalam Proses Jual Beli Rumah Dalam Hukum Positif Indonesia.....	62
B. Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Jual Beli Rumah Berdasarkan Pasal 378 KUHP .....	67
BAB IV PENUTUP .....	77
A. Kesimpulan .....	77
B. Saran .....	78
DAFTAR PUSTAKA.....	79



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah atau larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat yang seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat dan jika dilanggar dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah dari masyarakat itu.<sup>1</sup>

Hukum Indonesia, sebagaimana tersirat di dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, merupakan instrumen untuk mendukung terselenggaranya fungsi dan tugas negara untuk melindungi segenap bangsa dan tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa, menciptakan perdamaian serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam penerapan hukum pidana, hakim terikat pada asas legalitas yang tercantum pada Pasal 1 ayat (1) KUHP yang berbunyi: “Tiada suatu perbuatan dapat dipidana kecuali atas ketentuan aturan pidana dalam perundang-undangan yang telah ada, sebelum perbuatan dilakukan”.

Manusia sebagai subjek hukum yang hidup secara berkelompok dalam suatu komunitas tertentu dalam suatu wilayah tertentu disebut masyarakat, dalam kehidupannya didasari adanya suatu interaksi satu sama lainnya. Manusia sesuai kodratnya tidak bisa hidup sendiri, tetapi adanya saling

---

<sup>1</sup> Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. 2014, hlm 21

berhubungan. Berinteraksi semacam itu berarti melibatkan minimal dua pihak, dalam arti masing masing pihak berkeinginan untuk memperoleh manfaat dan keuntungan. Hal ini di sebabkan masing masing pihak menjadi saling terikat karenanya, dengan demikian yang dilakukan segenap kelompok sudah barang tentu adanya suatu ikatan ikatan yang muncul akan memerlukan aturan yang jelas, akan menimbulkan benturan kepentingan yang dapat mengakibatkan ketidakteraturan dalam kehidupan berkelompok.<sup>2</sup>

Tanah memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah oleh masyarakat semakin meningkat dilihat dengan adanya kemajuan ekonomi, banyak masyarakat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi seperti bertambah banyak jual beli, sewa-menyewa, pemberian kredit dan lain-lain. Hal tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Sehingga masyarakat semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kelangsungan hidup generasi berikutnya. Salah satu hak penguasaan atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat yaitu hak milik.<sup>3</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian akan Hak Milik seperti yang dirumuskan di dalam Pasal 20 UNDANG-UNDANGPA yang disebutkan dalam Pasal (1), hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah; (2), hak milik dapat beralih

---

<sup>2</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014. hlm 15

<sup>3</sup> Radinal Abraham, *Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam, Lex Privatum* Vol. V/No. 1/Jan-Feb/2017, hlm 48-56

dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuhi, di dalam penjelasan Pasal demi Pasal bahwa dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang punya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain. Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain boleh dengan jual-beli, hibah, wasiat, tukar menukar dan lain-lain.<sup>4</sup>

Salah satu tindak pidana yang marak terjadi adalah tindak pidana penipuan.<sup>5</sup> Hal ini disebabkan karena tindak pidana penipuan tidak sulit dalam melakukannya, hanya dengan bermodalkan kemampuan seseorang meyakinkan orang lain melalui serangkaian kata-kata bohong atau fiktif, menjanjikan atau memberikan iming-iming dalam bentuk apapun, baik terhadap sesuatu yang dapat memberikan kekuatan maupun pada harta kekayaan.

Tindak Pidana Penipuan terdapat dalam pasal 378 KUHP yang berbunyi:

*“Barangsiapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, dihukum karena penipuan, dengan hukuman penjara selamalamanya empat tahun.”<sup>6</sup>*

---

<sup>4</sup> Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, CV. Rajawali. Jakarta. 1991, hlm 238

<sup>5</sup> I Gusti Made Jaya Kesuma, dkk Penegakkan Hukum Terhadap Penipuan Melalui Media Elektronik, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 1, No. 2 –September 2020, hlm. 72-77

<sup>6</sup> R Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politeia, Bogor, 1995, hlm 261.

Tindak pidana penipuan, tergolong kedalam kejahatan harta benda dan di rumuskan pada KUHP BAB XXV, mulai pasal 378 sampai pasal 395. Pasal 378 KUHP mengatur mengenai tindak pidana penipuan berbunyi barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun. Penerapan sanksi pidana harus ada unsur-unsur yang dipenuhi atau syarat harus dipenuhi jika melakukan tindak pidana penipuan yang meliputi unsur objektif dan unsur subjektif.

Dalam tindak pidana penipuan, terdapat banyak macam dan modus yang dilakukan pelaku untuk menggaet korban, salah satunya dengan menggunakan modus jual beli yang objeknya tanah ataupun rumah. Untuk membahas pertanahan sendiri di Indonesia sepertinya tidak ada habisnya, karna kita dapat meninjaunya dari segi sejarah, adat, Sistem hukum, dan lainnya. Bahkan setiap lapisan masyarakatpun memiliki keyakinannya masing-masing tentang sejarah, adat, maupun sistem hukum, maka tidak heran jika di Indonesia sendiri sering terjadi keributan sampai penggusuran dimana objek dari kejadian tersebut adalah tanah atau rumah.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Purta Billy Bobby, *Tinjauan yuridis terhadap tindak pidana penyerobotan tanah*, Universitas Hasanuddin Makassar, Makassar, 2017. hlm 15



Tanah sudah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia dan menjadi bahan komoditas yang umumnya berada dan dikuasai serta dimiliki oleh orang perorangan. Permasalahan tanah ini terkadang juga menimbulkan kejahatan terhadap tanah yang kerap kali dapat menimbulkan perselisihan antar perorangan. Hal ini lebih disebabkan oleh karena ketersediaan tanah yang ada dan terbatas jumlahnya tidak sebanding dengan kebutuhan manusia yang semakin hari semakin tinggi nilai pemenuhan akan penggunaan tanah tersebut. Hal ini menimbulkan terjadinya ketimpangan sosial/ ketidakseimbangan di dalam pemenuhannya sehingga kejahatan terhadap tanah dapat sering terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat.<sup>8</sup>

Dewasa ini banyak sekali terjadi tindak pidana penipuan dengan berbagai macam bentuk dan perkembangannya yang menunjuk pada semakin tingginya tingkat intelektualitas dari kejahatan penipuan yang semakin kompleks. Perbuatan penipuan itu selalu ada bahkan cenderung meningkat dan berkembang di dalam masyarakat seiring kemajuan ekonomi, padahal perbuatan penipuan tersebut dipandang dari sudut manapun sangat tercela, karena dapat menimbulkan rasa saling tidak percaya dan akibatnya merusak tata kehidupan masyarakat.<sup>9</sup>

Salah satu contoh kasus penipuan atas jual beli tanah yang terjadi di Kabupaten Kendal yakni Seorang warga Kecamatan Limbangan, Kabupaten

---

<sup>8</sup> Hutama Putra Cristian, Pelaksanaan Penyidikan Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah yang Ditangani Oleh Polresta Surakarta, *Jurnal Penelitian*, Surakarta, 2017. hlm 12

<sup>9</sup> Bawamenewi, Lianus. Analisa Penegakan Hukum Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penipuan (Studi Kasus Putusan Negeri Medan Nomor : 2756/Pid.B/2018/PN Mdn). *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, vol. 3, no. 2, July 2021, hlm 460-472

Kendal berinisial NR (50) ditipu oleh lelaki berinisial SR (44) alias Gendus, warga Ambarawa, Kabupaten Semarang. Berdasarkan keterangan Kapolres setempat, penipuan terjadi pada September 2021. Awal mula korban NR ditawari SR tanah seluas 1.992 meter persegi yang ada di Kelurahan Kupang.

Setelah bernegosiasi, terjadi kesepakatan harga Rp1,5 juta meter persegi. SR menggunakan modus dengan mengaku sebagai pemilik tanah. Bahkan dia menunjukkan fotokopi sertifikat tanah untuk membuat korban semakin yakin padanya. Maka pada 5 Oktober 2021, korban memberikan uang sebesar 200 juta rupiah.

Akan tetapi, pada Januari 2022, NR baru menyadari bahwa tanah tersebut bukan milik SR, melainkan milik Trimah yang sudah dibuktikan dengan surat kepemilikan sah. NR meminta pertanggungjawaban pada SR. Tapi karena SR menolak, dia melaporkan penipuan tersebut ke Polsek Ambarawa. Kapolres Semarang sudah meringkus SR dan tersangka kini mendekam di balik jeruji. SR dikenai Pasal 378 KUHP tentang Tindak Pidana Penipuan.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis bermaksud untuk menulis skripsi dengan judul “*Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Rumah Berdasarkan Pasal 378 KUHP.*”

## **B. Perumusan Masalah**

Mengkaji pokok permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan hukum tindak pidana penipuan dalam proses jual beli hak milik atas tanah dalam hukum positif Indonesia?

2. Bagaimana pertanggungjawaban Pidana terhadap Pelaku Tindak Pidana jual beli hak milik atas Tanah berdasarkan Pasal 378 KUHP?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tindak pidana penipuan dalam proses jual beli hak milik atas tanah dalam hukum positif Indonesia.
2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban Pidana terhadap Pelaku Tindak Pidana jual beli hak milik atas Tanah berdasarkan Pasal 378 KUHP.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penyusunan dan penulisan skripsi ini diharapkan mampu memberikan manfaat antara lain adalah sebagai berikut :

1. Segi Teoritis

Hasil penyusunan dan penulisan skripsi ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan sumbangan teoritis serta memperkaya perbendaharaan ilmu hukum pada umumnya dan pada khususnya dalam bidang hukum pidana di Indonesia.

2. Segi Praktis

Yaitu memberikan pengetahuan dan masukan kepada masyarakat pada umumnya dan mahasiswa pada khususnya mengenai Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

## E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dimaksud di sini adalah suatu pendekatan yang akan penyusun pakai sebagai penunjang dalam mencari penjelasan masalah yang akan dipecahkan, metode penelitian diperlukan agar tujuan penelitian dapat lebih terarah dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dalam penulisan skripsi ini, metode penelitian yang dipakai adalah sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis normatif* atau penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan sekunder.<sup>10</sup> Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi<sup>11</sup> dalam hal ini berkaitan dengan tindak pidana penipuan jual beli hak milik atas tanah berdasarkan Pasal 378 KUHP.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian *deskriptif analisis*, karna hanya menggambarkan obyek yang menjadi permasalahan yang kemudian menganalisa dan akhirnya ditarik kesimpulan dari hasil penelitian tersebut. Dikatakan *deskriptif* karena dari penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas, rinci, dan sistematis, sedangkan dikatakan

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 13.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, :Kencana Prenada, 2010, hal. 35.

analisis karena bahan yang diperoleh dari penelitian kepustakaan akan dianalisa untuk memecahkan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### 3. Jenis Bahan Hukum

Penelitian *Yuridis Normatif* menggunakan jenis data sekunder sebagai data utama, data sekunder adalah data yang didapat tidak secara langsung dari obyek penelitian. Data sekunder yang dipakai penulis adalah sebagai berikut:

#### 1) Bahan-bahan hukum primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, antara lain :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana);
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);

#### 2) Bahan-bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder maksudnya adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku yang berkaitan dengan judul skripsi, artikel-artikel, hasil-hasil penelitian, laporan-laporan dan sebagainya yang diperoleh baik melalui media cetak maupun media elektronik, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, serta simposium yang dilakukan pakar terkait dengan pembahasan tentang tindak pidana penipuan jual beli hak milik atas tanah berdasarkan Pasal 378 KUHP.

### 3) Bahan-bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, direktori pengadilan, indeks kumulatif dan dokumen yang terkait.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penulisan yang digunakan adalah model studi pustaka (*library research*), yang dimaksud dengan studi kepustakaan adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari pelbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum *normatif*, yakni penulisan yang didasarkan pada bahan hukum yang dijadikan obyek penelitian, seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku pustaka, majalah, artikel, surat kabar, buletin tentang segala permasalahan yang sesuai dengan masalah skripsi ini yang akan disusun dan dikaji secara komprehensif.

### 5. Analisis Data

Sesuai data yang diperoleh selama melakukan penelitian dengan jalan membaca buku-buku perpustakaan kemudian dianalisis. analisis yang digunakan dalam skripsi ini adalah *analisis kualitatif*, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data *diskriptif analisis*, yaitu apa yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan

tersier yang relevan dengan permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini, melakukan pemilahan terhadap bahan-bahan hukum relevan tersebut di atas agar sesuai dengan masing-masing permasalahan yang dibahas, mengolah dan menginterpretasikan data guna mendapatkan kesimpulan dari permasalahan, selanjutnya memaparkan kesimpulan, yang dalam hal ini adalah kesimpulan *kualitatif*, yaitu kesimpulan yang dituangkan dalam bentuk pernyataan dan tulisan.

#### **F. Sistematika Penulisan**

sistematika penulisan skripsi yang akan digunakan adalah sebagai berikut:

BAB I adalah pendahuluan, dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II adalah tinjauan pustaka, yang berisi tinjauan umum tentang tindak pidana; tinjauan umum tentang pidana penipuan; tinjauan umum tentang jual beli; Tindak Pidana Penipuan dalam perspektif Islam.

BAB III adalah hasil penelitian dan pembahasan. dalam bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan yang diuraikan dalam bentuk data yang terdiri dari pengaturan hukum tindak pidana penipuan dalam proses jual beli hak milik atas tanah dalam hukum positif Indonesia dan pertanggungjawaban Pidana terhadap Pelaku Tindak Pidana jual beli hak milik atas Tanah berdasarkan Pasal 378 KUHP.

BAB IV adalah penutup. pada bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

#### BAB IV: PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan pembahasan.





## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Tindak Pidana

##### 1. Pengertian Tindak Pidana

Strafbaar feit atau delict adalah istilah tindak pidana yang berasal pertama kali dikenal dalam hukum pidana Belanda. Istilah tersebut di Indonesia digunakan untuk menyebutkan suatu perbuatan dan/atau pelanggaran yang melawan serta tidak sesuai dengan peraturan dan norma-norma yang ada atau terjemahan lain seperti perbuatan pidana, pelanggaran pidana, perbuatan yang boleh di hukum atau yang dapat dihukum.<sup>12</sup>

Banyak terdapat istilah-istilah yang telah digunakan untuk menjelaskan mengenai Strafbaar feit baik didalam perundangan yang ada dan didalam berbagai literatur hukum. Diantara penggunaan istilah Strafbaar feit adalah sebagai berikut:

- a) Tindak pidana, dapat dikatakan bahwa istilah ini lah yang banyak sekali digunakan secara resmi dalam berbagai peraturan perundang-undangan untuk menyebutkan mengenai suatu perbuatan yang menyimpang dari peraturan yang berlaku.

---

<sup>12</sup> C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Pidana*, Jakarta, P.T Pradnya Paramitha, 2007, hlm.37

- b) Delik, istilah delik berasal dari bahasa latin *delictum* yang artinya digunakan untuk menggambarkan tentang *Strafbaar feit*.
- c) Peristiwa pidana, istilah peristiwa pidana pernah digunakan di dalam Undang-Undang Dasar Sementara Tahun 1950 dalam Pasal 14 ayat (1) UNDANG-UNDANGDS tepatnya,
- d) Pelanggaran Pidana
- e) Perbuatan yang boleh dihukum

Kelima istilah penggunaan kata "*Strafbaar feit*" diatas pernah dipakai atau digunakan dalam perundang-undangan di Indonesia. Penulis sendiri dalam penulisan skripsi ini memilih atau menggunakan istilah "tindak Pidana", hal tersebut didasarkan karena di dalam fakta yang ada banyak sekali penggunaan istilah "tindak pidana" dalam perundangan di Indonesia. semua instansi penegak hukum dan seluruh kalangan masyarakat lebih memahami dan mempergunakan istilah "tindak pidana".

Demi memperoleh pengertian yang jelas dan tepat mengenai makna dari kata "*Strafbaar feit*" atau "tindak pidana", penulis akan lebih dulu mengemukakan pendapat ahli hukum baik asing maupun ahli hukum dalam negeri kita. Menurut Simons, "*Strafbaar feit*" merupakan suatu perbuatan atau tindakan yang dikenakan ancaman berupa pidana yang bertentangan dengan hukum yang ada serta dilakukan dengan suatu kesalahan oleh seseorang yang bisa dipertanggungjawabkan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Simons, dalam E.Y.Kenter dan B.R.Sinturi, *Asas-Asas Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Jakarta, Alumni AHM-PTHM, 1982, hlm. 204

Terdapat 3 (tiga) kategori bahwa “*Strafbaar feit*” dapat diartikan seperti diatas menurut Simons, hal tersebut disebabkan :

- a. Harus terdapat tindakan atau perbuatan terhadap suatu larangan atau kewajiban oleh undang-undang yang telah dirumuskan sebagai suatu perbuatan atau tindakan yang bisa dijatuhi hukuman.
- b. Harus terdiri dari unsur-unsur “delik” yang telah dirumuskan dalam perundang-undangan yang sah dan diakui.
- c. Pada hakikatnya ialah suatu perbuatan yang melawan hukum “*Onrechmatige Handeling*”.<sup>14</sup>

Menurut Moeljatno sendiri pada dasarnya “*Strafbaar feit*” atau tindak pidana merupakan suatu pengertian yuridis, maka bukan merupakan hal yang mudah untuk mendefinisikannya. Pembahasan hukum pidana dimaksudkan sebagai sanksi atas delik, sedangkan pemidanaan berkaitan dengan dasar pembenaran diberikannya suatu pidana atau dapat diartikan pula sebagai hukuman.<sup>15</sup> Selanjutnya diperjelas oleh Moeljatno bahwa kata “di hukum” memiliki makna yaitu “dilaksanakannya suatu hukuman” baik itu yang merupakan hukum pidana ataupun hukum perdata yang pada implikasinya terdiri juga dari keputusan hakim dalam ruang lingkup perdata.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibid* hlm 206

<sup>15</sup> Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta, Bina Aksara, 1987, hlm. 37

<sup>16</sup> Indah Sari, Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Volume 11 No. 1, September 2020, hlm 53-71

Tindak pidana dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis atas dasar-dasar tertentu, yaitu:

- a. Berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Pidana atau disingkat KUHP tindak pidana dibedakan antara lain “Kejahatan” dalam buku II dan “Pelanggaran” dalam buku III. Pembagian tersebut menjadi dasar bagi sistem hukum pidana yang terdapat dalam peraturan perundangan yang ada secara universal.
- b. Berdasarkan dari perumusan tindak pidananya, ada formil dan materil. Dimana formil dimaksudkan untuk perbuatan tertentu yang telah dilakukan, sedangkan materil melihat pada akibat yang dilarang yang telah ditimbulkan dan diminta pertanggungjawaban sampai dengan dipidana.
- c. Berdasarkan bentuk dari kesalahan yang diperbuat yang dibedakan menjadi tindakan yang disengaja dan tidak disengaja. Misalnya tindak pidana pembunuhan (Pasal 338 KUHP) yang dengan secara sengaja menghilangkan nyawa orang lain dan masih banyak contohnya, sedangkan tindakan pidana yang tidak sengaja misalnya pada Pasal 359 KUHP, Pasal 360 KUHP akibat kelalaian dapat menyebabkan seseorang kehilangan nyawa.
- d. Berdasarkan jenis perbuatannya maka dibedakan menjadi tindak pidana secara aktif atau tindakan yang berdasarkan gerakan tubuh orang yang melakukan perbuatan tersebut, sebagai contohnya yaitu pada kasus pencurian atau pembunuhan. Untuk jenis yang

selanjutnya yaitu tindak pidana pasif yang terbagi lagi menjadi tindak pidana murni dan tindak pidana tidak murni. Misalnya yaitu seorang ibu yang tidak menyusui anaknya yang masih bayi sehingga berakibat anak tersebut kehilangan nyawa dan diatur berdasarkan Pasal 338 KUHP.<sup>17</sup>

Berdasarkan pengertian dan penjelasan dari para ahli hukum pidana diatas, penulis mencoba untuk menyimpulkan mengenai pengertian tindak pidana dimana tindak pidana merupakan perbuatan atau tindakan yang melanggar dan/atau tidak sesuai dan/ atau dilarang oleh peraturan yang berlaku yang disertai dikenakannya sebuah sanksi pidana bagi yang melakukan perbuatan atau tindakan tersebut.

## **2. Unsur-Unsur Tindak Pidana**

Pada hakikatnya untuk dapat dikatakan apakah seseorang tersebut telah melakukan suatu perbuatan ataupun tindakan pidana maka harus terpenuhinya atau harus memiliki beberapa syarat-syarat tertentu yang dapat diketahui. Setiap perbuatan belum dapat dikatakan sebagai tindak pidana atau perbuatan pidana melainkan harus dapat diketahui apakah terdapat syarat - syarat atau ciri-ciri dari perbuatan pidana nya itu sendiri.

Syarat-syarat tersebut dapat dikatakan sebagai suatu unsur-unsur yang ada dalam tindak pidana yang dapat mempermudah pihak berwajib

---

<sup>17</sup> Andi Hamzah, *Bunga Rampai Hukum Pidana Dan Acara Pidana*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2001, hlm. 25-27

untuk menjatuhkan hukuman atau sanksi kepada si pelaku tindak pidana. Kesimpulannya ialah seseorang dapat dikatakan telah melakukan suatu tindakan pidana ataupun perbuatan pidana jika memenuhi unsur-unsur atau syarat-syarat tindak pidana.

Unsur-unsur atau syarat-syarat tindak pidana dibedakan menjadi dua sudut pandang yang masing-masing berasal dari sudut pandang seorang ahli atau biasa disebut dengan sudut teorities yang dimana tercermin dari rumusan-rumusan. Sudut pandang yang kedua ialah sudut pandang yang telah dirumuskan ke dalam bentuk-bentuk pasal per pasal perundang-undangan yang sering disebut juga dengan sudut pandang undang-undang.<sup>18</sup>

Terdapat berbagai macam pengertian atau terjemahan terkait dengan unsur-unsur dari sebuah tindak pidana. Setiap ahli pidana memiliki beberapa perbedaan dan kesamaan dalam menjelaskan unsur-unsur yang terdapat dalam suatu pidana. Sudarto menjelaskan terdapat dua pengertian dalam unsur-unsur tindak pidana, pertama ialah “unsur” memiliki makna yang lebih luas dari pada yang kedua “unsur-unsur”. Sebagai contoh yang terdapat dalam Pasal 362 KUHP yaitu dalam tindak pidana pencurian.<sup>19</sup>

Menurut Lamintang, terdapat dua macam unsur-unsur tindak pidana dalam suatu tindakan pidana, yaitu unsur objektif dan unsur subjektif.

---

<sup>18</sup> Ruslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana: Dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana*, Jakarta, Aksara Baru, 1983, hlm. 13

<sup>19</sup> Sudarto, *Hukum Pidana IA-IB*, Purwokerto, Fakultas Hukum UNSOED, 1991, hlm. 3

Unsur objektif disini merupakan hubungan yang terkait dengan keadaan (lingkungan/tempat) dari tindakan pidana oleh si pelaku tersebut dilakukan. Unsur subjektif sendiri merupakan unsur yang terdapat dalam diri pelaku tindak pidana tersebut yang dapat meliputi isi dari hati si pelaku tindak pidana dalam melakukan tindakannya.<sup>20</sup>

Lamintang kemudian menjelaskan lebih dalam bahwa selain hal diatas masih terdapat tiga jumlah sifat dalam merumuskan suatu unsur-unsur tindak pidana, antara lain tindakan tersebut melanggar hukum yang ada “*wederrechtjek*”, dilakukan sengaja ataupun tidak sengaja “*aan schuld te wijten*”, dan tentunya dapat dijatuhi hukuman atau sanksi “*strafbaar*”.<sup>21</sup>

C.S.T Cansil dan Cristhine Cansil memberikan pandangannya terkait unsur-unsur tindak pidana. Terdapat lima unsur untuk dapat melihat apakah tindakan tersebut masuk kedalam tindak pidana atau bukan. Kelima unsur tersebut ialah disamping tindakan tersebut harus melawan hukum, tentunya perbuatan tersebut juga harus dilakukan oleh manusia “*handeling*”, perbuatan atau tindakan tersebut harus diancam dengan pidana, dilakukan oleh seseorang yang telah cakap dan bertanggung jawab, serta dengan adanya kesalahan yang dapat dibuktikan dengan hukum.<sup>22</sup>

Moeljatno menambahkan bahwa tindakan pidana terdiri atas lima unsur, antara lain ialah adanya perbuatan dan akibat yang ditimbulkan,

<sup>20</sup> Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Bandung, Sinar Baru, 1984, hlm.

<sup>21</sup> *Ibid* hlm 193

<sup>22</sup> C.S.T Cansil dan Chistine Cansil, *Loc. Cit*

terdapat keadaan yang mendukung tindakan pidana, keadaan yang bisa memberatkan pidana serta unsur objektif dan subjektif yang melawan hukum.<sup>23</sup>

Semua penjelasan atas rumusan – rumusan unsur tindak pidana oleh beberapa ahli terdapat perbedaan serta persamaan dalam menentukan apakah suatu perbuatan dapat dikatakan suatu tindak pidana ataukah bukan. Dari penjelasan tersebut terdapat beberapa unsur yang sama dalam suatu tindak pidana. Unsur tersebut ialah unsur “melanggar atau melawan hukum” dan unsur bahwa adanya “perbuatan”.

a. Unsur Perbuatan Manusia (*Handeling*)

Perbuatan manusia memiliki arti dimana perbuatan pidana tersebut dapat terjadi dikarenakan adanya suatu perbuatan yang dilakukan oleh manusia, baik perbuatan aktif maupun perbuatan pasif. Perbuatan tersebut dianggap dan dirasakan sebagai suatu perbuatan yang dapat berakibat merugikan orang lain ataupun dianggap sebagai perbuatan yang melanggar aturan dan undang-undang. Perbuatan manusia dapat berupa perbuatan secara aktif (melakukan sesuatu) maupun perbuatan pasif (perbuatan manusia yang secara sengaja melakukan pembiaran atau mendiamkan sesuatu tindak pidana yang sedang terjadi).<sup>24</sup> Lamintang tidak menyebutkan bahwa perbuatan manusia adalah salah satu dalam

---

<sup>23</sup> Moeljatno, *Op. Cit*

<sup>24</sup> C.S.T Cansil dan Chistine Cansil, *Loc. Cit*



unsur tindak pidana. Tidak berarti ia tidak mengakui bahwa perbuatan manusia masuk dalam unsur tindak pidana, di dalam penjabarannya mengenai rumusan delik maka akan kita temukan permulaannya adalah mengenai suatu tindakan manusia.<sup>25</sup>

b. Unsur Melanggar Hukum (*Wederrechtjek*)

Unsur melanggar hukum dalam hal ini yaitu Perbuatan yang dilakukan seseorang baik secara sengaja maupun tidak yang dimana perbuatan tersebut dilarang atau berlawanan dengan suatu peraturan yang ada. Berhubungan dengan unsur melanggar hukum, terdapat makna yang berbeda dalam penjelasannya, sehingga harus di jelaskan agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam penafsirannya.<sup>26</sup>

1) Melawan hukum formil Melawan hukum formil diartikan bahwa dalam perbuatan manusia semua rumusan dalam perundang-undangan telah terpenuhi. Misalnya Pasal 378 KUHP tentang penipuan, maka rumusannya adalah menggunakan identitas palsu, menguntungkan diri sendiri, melawan hukum.

2) Melawan hukum materil Maksud dari melawan hukum materil adalah dimana perbuatan yang telah dilakukan tersebut melanggar kepentingan hukum yang secara implisit dilindungi oleh rumusan tindak pidana tersebut. Misalnya,

---

<sup>25</sup> Lamintang, *Op. Cit.*, hlm. 183

<sup>26</sup> Schaffmeister, Keijzer, Sutoris, *Hukum Pidana*, Yogyakarta, Liberty, 1995, hlm. 33

tindak pidana penipuan diancam pidana untuk melindungi kepentingan hukum yaitu kepemilikan atau kepunyaan seseorang.

3) Melawan hukum umum Melawan hukum umum memiliki makna yang sama dengan melawan hukum formil diatas, dimana suatu perbuatan manusia tersebut melanggar atau bertentangan dengan hukum secara umum yaitu sifat keadilan.

4) Melawan hukum khusus Melawan hukum khusus memiliki pengertian bahwa suatu perbuatan yang dilakukan secara khusus telah diatur di dalam peraturan yang ada. Contohnya dalam Pasal 378 KUHP tentang pencurian, seseorang tidak akan dikatakan melakukan suatu tindak pidana penipuan apabila dalam perbuatannya dilakukan dengan memberikan identitas yang benar.

Unsur-unsur tindak pidana selanjutnya ialah yang berdasarkan undangundang, dimana terdapat beberapa persamaan yang dapat dilihat, antara lain sebagai berikut :

- a. Unsur Tingkah Laku Unsur tingkah laku dalam tindak pidana terbagi lagi menjadi dua yaitu tingkah laku secara aktif dan tingkah laku secara pasif. Secara aktif disini dimaksudkan bahwa dalam melakukan tindakan atau perbuatan pidana, memerlukan gerakan atau keaktifan anggota tubuh untuk melaksanakannya.

Contohnya yaitu dengan adanya gerakan tangan dari pelaku tindak pidana dalam hal tindak pidana pembunuhan. Dimana pembunuhan tersebut tidak akan terjadi apabila tidak adanya gerakan atau keaktifan tangan dari anggota tubuh si pelaku untuk melakukan pembunuhan tersebut. Tingkah laku secara pasif justru kebalikan dari tingkah laku secara aktif, dimana dalam melakukan tindakan atau perbuatan pidana seseorang bisa saja melakukan tindakan pidana tanpa adanya kontak langsung kepada korbannya.

- b. Unsur Sifat Melanggar atau Melawan Hukum Unsur ini sama dengan beberapa pandangan ahli terkait perbuatan tersebut yang melanggar atau melawan hukum. Perbuatan tindak pidana dapat dikatakan sebagai tindak pidana apabila terbukti secara sah telah melawan atau melanggar hukum yang ada baik dalam undang-undang maupun hukum dalam masyarakat.
- c. Adanya Unsur Kesalahan Unsur kesalahan terdapat pada umumnya didalam diri seseorang yang melakukan tindak pidana. Unsur kesalahan menggambarkan suatu keadaan atau gambaran batin seseorang sebelum maupun pada saat melakukan tindak pidana.
- d. Unsur Akibat Unsur akibat dapat dijadikan sebagai unsur pemberat dalam suatu tindak pidana yang dilakukan.

- e. Unsur Keadaan (yang menyertai) Unsur berikut ini merupakan unsur yang umumnya menjadi bukti dalam menyelesaikan dan menguak kasus atau tindakan pidana yang telah dilakukan. Unsur keadaan ini dapat berupa mengenai cara perbuatan atau tindak pidana tersebut dilakukan, kapan dilakukannya tindak pidana tersebut, apa yang menjadi objek tindak pidana, siapa subjek tindak pidana, dan mengenai tempat dilakukan tindak pidana tersebut.
- f. Unsur Tambahan untuk Dapat Dilakukan Penuntutan Hanya terdapat pada tindak pidana aduan saja. Dimana tindakan pidana hanya dapat dituntut jika terdapat aduan.
- g. Unsur Pemberat dan Unsur Tambahan untuk Dapat Dijatuhi Pidana.<sup>27</sup>

Berdasarkan penjelasan dari para ahli serta peraturan yang ada mengenai unsur-unsur suatu tindak pidana bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan atau tindak pidana apabila memenuhi unsur-unsur diatas, penulis berpendapat bahwa suatu perbuatan manusia untuk dapat dikatakan masuk dalam rumusan perbuatan pidana maka harus terpenuhinya unsur kesengajaan dalam penerapannya. Unsur kesengajaan sendiri penulis sebutkan bukan tanpa alasan, dimana didalam fakta yang terjadi di masyarakat, untuk dapat dikatakan seseorang telah melakukan suatu tindak pidana atau bukan dapat dilihat dari perbuatan tersebut

---

<sup>27</sup> Andi Hamzah, *Asas – Asas Hukum Pidana*, Jakarta, Rineka Cipta, 1994, hlm. 83

dilakukan secara sengaja atau tidak. Rumusan pasal-pasal yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana banyak mencantumkan mengenai perbuatan yang dilakukan secara sengaja dengan bunyi barangsiapa yang melakukan perbuatan tindak pidana dengan sengaja, dan dalam fakta penegakan hukumnya, pihak penyidik akan lebih dulu mencari tahu apakah suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang tersebut masuk dalam kesengajaan ataupun tidak. Oleh karena itu penulis berpendapat bahwa perlu mencantumkan mengenai unsur kesengajaan dalam suatu unsur tindak pidana yang ada pada saat ini dengan tujuan agar tercapainya keadilan bagi setiap masyarakat yang apabila diduga melakukan suatu tindak pidana.

### **3. Pelaku Tindak Pidana**

Peristiwa pidana yang telah memenuhi unsur – unsur tindak pidana tidak akan terlepas dari siapa yang melakukannya. Secara umum mengenai siapa yang melakukan tindak pidana biasa disebut dengan pelaku tindak pidana. Tidak akan terjadi suatu tindak pidana apabila tidak adanya pelaku tindak pidana. Pelaku tindak pidana dalam ilmu hukum pidana seringkali disebut dengan istilah “dader”. “dader” sendiri berdasarkan doktrin hukum ialah seseorang yang telah melakukan kesemua unsur – unsur tindak pidana sebagai mana yang terdapat di dalam Pasal 55 ayat (1) KUHP antara lain berbunyi:

(1) Dipidana sebagai pelaku tindak pidana apabila :

1. Mereka yang melakukan, yang menyuruh lakukan dan yang turut serta melakukan suatu perbuatan;
2. Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.

Penjelasan mengenai pelaku tindak pidana “*dader*” dari pasal diatas dapat kita ketahui bahwa pelaku tindak pidana yang dimaksud adalah orang yang telah berbuat secara sendiri maupun berkelompok dalam melakukan tindak pidana baik yang langsung melakukan maupun secara tidak langsung ikut untuk melakukan perbuatan tindak pidana tersebut.

Pelaku tindak pidana “*dader*” terbagi menjadi beberapa golongan dalam ilmu hukum pidana. Pasal 55 ayat (1) KUHP diatas jika diperjelas lebih dalam maka dapat kita uraikan bahwa pelaku dalam hal melakukan tindakan pidana nya terbagi atas golongan-golongan antara lain :

- a. Orang yang melakukan tindak pidana secara sendiri atau “*pleger*”

Untuk dapat menentukan serta menjelaskan apakah seseorang dalam melakukan tindak pidana secara seorang diri atau berkelompok ialah dengan melihat dua kriteria :

- 1) Perbuatannya yang menentukan terwujudnya suatu tindak pidana

- 2) Terpenuhiya seluruh unsur tindak pidana oleh perbuatan yang dilakukannya.
- b. Orang yang melakukan tindak pidana dengan menyuruh orang lain untuk melakukannya atau “*doen pleger*” Golongan “*doen plegger*” merupakan seseorang ataupun kelompok yang menyuruh orang lain untuk melakukan tindakan pidana terhadap si korban yang dalam hal ini tidak secara pribadi melainkan menggunakan orang lain sebagai alat atau perantara untuk melakukan tindak pidana. Apabila dalam hal ini si perantara atau alat melakukannya dengan adanya siksaan atau kekerasan dari “*doen plegger*”, maka tidak dapat dijatuhi pidana, maka yang diberikan pidana ialah orang yang menyuruh nya.
- c. Orang yang ikut serta melakukan tindak pidana atau “*mede pleger*” Keikut sertaan orang lain dalam melakukan tindak pidana dapat dibuktikan berdasarkan dua kriteria berikut :
- 1) Adanya suatu ikatan kerja sama secara langsung
  - 2) Terdapat kesadaran antar satu sama lain dalam melakukan tindak pidana.

Perbuatan ikut serta tidak perlu melihat terpenuhiya seluruh unsur tindak pidana, hanya dengan keikut sertaan dalam terciptanya tindak pidana tersebut maka sudah dapat dikatakan dan ditetapkan bahwa telah terciptanya niat yang sama dengan pelaku tindak pidana.

d. Orang yang menggerakkan orang lain untuk melakukan tindak pidana dengan sengaja atau “*uit lokken*” Untuk menjadi “*uit lokken*” maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Adanya orang yang berkehendak melakukan tindak pidana
- 2) Adanya orang lain sebagai alat untuk digerakkan melakukan tindak pidana
- 3) Adanya suatu perjanjian, pemberian, ancaman dan sebagainya untuk penggerak
- 4) Orang yang digerakkan harus melakukan tindakan yang disuruh sesuai kehendak penggerak.<sup>28</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat diketahui bahwa tindak pidana yang dilakukan oleh pelaku tindak pidana jika ditinjau dari sudut pertanggungjawabannya maka penjelasan dari Pasal 55 ayat (1) KUHP diatas dapat dikenakan atau dijatuhi hukum maksimum pidana pokok terhadap pelaku atas tindak pidana yang telah dilakukannya.

## **B. Tinjauan Umum tentang Tindak Pidana Penipuan**

### **1. Pengertian Tindak Pidana Penipuan**

Tindak pidana penipuan atau “*bedrog*” yang terdapat didalam Pasal 378- 395 KUHP Bab XXV merupakan penipuan dalam arti luas, sedangkan pada Pasal 378 KUHP menyebutkan istilah “*oplichting*” yang memiliki makna penipuan dalam arti sempit.<sup>18</sup> Menurut KBBI

---

<sup>28</sup> Adami Chajawi, *Percobaan dan Penyertaan*, Jakarta, Rajawali Pers, 2002, hlm. 23



pengertian penipuan merupakan tindakan mengecoh atau memperdaya, berkata tidak jujur, palsu dan sebagainya dengan adanya maksud untuk menyesatkan dan/ atau memperoleh keuntungan darinya.<sup>29</sup>

Pasal 378 KUHP memberikan keterangan bahwa apabila seseorang dengan tujuan atau maksud untuk memperoleh keuntungan bagi diri pribadi ataupun orang lain dengan cara melawan atau melanggar hukum, mempergunakan identitas palsu maupun menggunakan tipu muslihat untuk menggerakkan orang lain menyerahkan suatu barang atau benda dapat dihukum dengan hukuman penjara empat tahun.

Terhadap tindak pidana penipuan “*bedrog*” Pasal 378 KUHP, Soesilo dalam bukunya yang berjudul Pokok Hukum Pidana Umum dan Delik Khusus merumuskan tindakan tersebut sebagai berikut:

- a. Kejahatan penipuan, seorang penipu antara lain mengajak atau merayu seseorang untuk mempercayai dan memberikan suatu benda, menjadikan hutang ataupun menghilangkan hutang. Tujuan dari merayu dan memperdaya adalah untuk menguntungkan diri sendiri dengan cara melawan hukum.
- b. Benda yang hendak dimiliki harus merupakan benda kepunyaan orang lain dan memiliki niat yang disengaja.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Loc. Cit*

<sup>30</sup> Soesilo, *Pokok – Pokok Hukum Pidana Peraturan Umum dan Delik Khusus*, Bogor, Politeia, 1991, hlm. 87

Tindak pidana penipuan yang diatur didalam Pasal 378 KUHP memiliki unsur-unsur pokok dalam rumusannya, sebagai berikut:

- a. Adanya tujuan memberikan keuntungan secara pribadi ataupun orang lain dengan cara melawan hukum.

Tujuan atau maksud memiliki makna yaitu target yang terdekat dari pelaku tindak pidana penipuan. Target utama dari pelaku ialah keuntungan yang dilakukan dengan cara melawan hukum. Jika target pelaku belum tercapai maka pelaku masih membutuhkan tindakan atau cara lain untuk menggapainya. Kesimpulannya bahwa pelaku harus dengan sadar mengetahui keuntungan yang diperolehnya yang menjadi target terdekat harus memiliki sifat melawan hukum.

- b. Adanya penggunaan suatu alat untuk menggerakkan tindakan penipuan.

Suatu alat penggerak tersebut dapat berupa nama palsu, tipu muslihat, identitas palsu, dan sebagian besar kebohongan lainnya. Alat penggerak tersebut yang digunakan haruslah melawan hukum atau dapat memiliki makna lain yaitu berlawanan dengan nilai yang berlaku di dalam masyarakat pada umumnya. Adanya hubungan sebab akibat antara penggunaan alat penggerak tersebut dengan diperolehnya keuntungan untuk diri pribadi. Mencari sebuah keuntungan merupakan hal yang lumrah tetapi apabila dengan

menggunakan alat penggerak yang dimaksud diatas, hal tersebut berubah menjadi suatu perbuatan yang dimana keuntungan yang diperolehnya menjadi melawan hukum

Penipuan lainnya diatur di dalam Pasal 379 KUHP yang biasa disebut sebagai tindak pidana penipuan ringan. Istilah tersebut digunakan dengan memperhatikan unsur-unsur yang terdapat dalam rumusan Pasal 379 KUHP tersebut.

*“Perbuatan yang dijelaskan didalam Pasal 378 KUHP, jika barang yang diberikan bukan ternak dan harga barang atau hutang tidak lebih dari dua ratus lima puluh ribu rupiah, dihukum sebagai penipuan ringan dengan penjara tiga bulan atau denda sebanyak lima belas kali enam puluh rupiah”*

Dari penjelasan pasal diatas dapat dirumuskan bahwa terdapat unsur-unsur tindak pidana penipuan ringan, diantaranya ialah:

- a. Terpenuhinya unsur penipuan dalam Pasal 378 KUHP
- b. Benda atau barang bukan ternak
- c. Nilai barang atau hutang kurang dari dua ratus lima puluh rupiah.

Peraturan lainnya mengenai tindak pidana penipuan di dalam KUHP diantaranya berjumlah dua puluh pasal. Pasal 379a KUHP menjelaskan mengenai rumusan tindak pidana penipuan dengan kriteria melakukan pembelian tetapi dengan tidak melunasi pembayaran yang telah ditentukan, dalam Pasal 380 ayat (1) KUHP berbicara mengenai pemalsuan identitas maupun pemalsuan hasil karya ciptaan orang lain, Pasal 381-382 KUHP berisi mengenai tindak pidana penipuan pada

dunia perasuransian, di dalam Pasal 383bis KUHP mengenai tindak pidana penipuan dengan cara persaingan curang, Pasal 383 KUHP merumuskan suatu tindak pidana penipuan dalam proses jual-beli, Pasal 383bis KUHP mengenai penipuan beberapa penjualan salinan atau “copy”, Pasal 384 KUHP penipuan jual beli dalam bentuk “Geprivilegererd”, Pasal 385 KUHP selanjutnya tentang penipuan “steellionat”, penipuan obat-obatan dan bahan makanan ada didalam Pasal 386 KUHP, penipuan pemborongan terdapat dalam Pasal 387 KUHP, pasal mengenai tindak pidana penipuan penyerahan barang-barang angkatan perang terdapat dalam Pasal 388 KUHP, Pasal 389 KUHP berbicara mengenai penipuan batas pekarangan, Pasal 390 KUHP tentang tindakan penyiaran berita “hoax”, Pasal 391 KUHP yaitu penipuan tentang surat berharga, penipuan terhadap lingkup perdagangan seperti nama, merek dagang, firma terdapat dalam Pasal 392 KUHP dan pada Pasal 393 bis ayat (1) KUHP tindakan penipuan dalam lingkup pengacara.

Peraturan mengenai tindak pidana penipuan tidak hanya terdapat di dalam KUHP saja,<sup>31</sup> karena kemajuan perkembangan masyarakat sudah semakin canggih dan banyaknya modus operandi yang digunakan bermacam-macam, terdapat peraturan khusus yang mengatur dan merumuskan mengenai tindak pidana penipuan didalam

---

<sup>31</sup> Tony Yuri Rahmanto , Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Penipuan Berbasis Transaksi Elektronik, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 19 No. 1, Maret 2019, hlm. 31-52

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang sbiasa disebut ITE. Undang-undang ITE kemudian di revisi kembali pada tahun 2016 menjadi Undang-Undang 19 Tahun 2016 tentang ITE.

Undang-undang ITE membahas seputar tindak pidana yang dilakukan dengan menggunakan modus melalui jaringan daring atau “online”. Mulai dari informasi, transaksi elektronik sampai dengan hal yang dilarang yang secara hukum berlawanan dengan peraturan yang dilakukan di dalam dunia maya. Tindak pidana penipuan di dalam UNDANG-UNDANG ITE tidak dijelaskan secara spesifik, tetapi mengenai penipuan terhadap kasus transaksi jual beli melalui media sosial dapat kita lihat dari rumusan dari dalam pasal yang terdapat dalam UNDANG-UNDANG ITE. Salah satunya terdapat di dalam Pasal 28 ayat (1) UNDANG-UNDANG ITE.

*(1) Setiap orang secara sengaja, dan tanpa hak menyebarkan berita bohong dan menyesatkan yang mengakibatkan kerugian konsumen dalam transaksi elektronik*

Bunyi serta penjelasan pasal diatas terdapat unsur yang sama dengan yang terdapat di dalam Pasal 378 KUHP dimana adanya kerugian yang merupakan tujuan atau target utama dari pelaku tindak pidana dengan mengakibatkan kerugian terhadap konsumen. Dari rumusan diatas juga dilakukan secara sengaja berdasarkan niat untuk memperdaya orang lain dengan cara menyebarkan sesuatu kebohongan yang menyesatkan.

Pengertian serta penjelasan yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis mencoba mengambil kesimpulan terkait dengan pengertian dari tindak pidana penipuan. Tindak pidana penipuan adalah beberapa rangkaian kebohongan atau tipu menipu yang mengakibatkan orang lain terbujuk terpedaya hingga akhirnya mengikuti permintaan atau perkataan si penipu seolah olah nyata akan terjadi hingga akhirnya timbul kerugian. Faktanya dalam melakukan tindak pidana penipuan orang atau si pelaku akan memberikan keterangan kepada si korban bahwa seolah-olah sesuatu akan terjadi dengan kenyataannya tepat dari perkataannya tersebutlah sesungguhnya tidak sesuai atau bohong. Perkataan bohong tersebut merupakan cara untuk dapat menakutkan orang lain atau si korban percaya terhadap pelaku yang akhirnya korban akan terbujuk dan terpedaya untuk memberikan atau melakukan sesuatu sesuai dengan apa yang dikatakan si pelaku. Penipuan yang dilakukan si pelaku untuk menyembunyikan jati dirinya biasanya pelaku menggunakan identitas palsu yang diberikan kepada korbannya dengan maksud bahwa apabila korban melaporkan kepada pihak berwajib maka pelaku tindak akan terlacak keberadaannya. Tindak pidana penipuan sesungguhnya seringkali terjadi di dalam masyarakat, tetapi dikarenakan sifatnya yang kecil dan tidak termasuk kedalam penipuan besar, maka hanya diberikan teguran dan tidak dilaporkan ke pihak berwajib.

## 2. Faktor – Faktor Terjadinya Tindak Pidana Penipuan

Perkembangan mengenai terjadinya kejahatan atau kriminalisasi selalu saja menimbulkan pandangan mengenai penyebab terjadinya tindak pidana yang diperbuat. Faktor – faktor penyebab itu sendiri ialah asal mulainya atau latar belakang dari seseorang melakukan tindakan pidana nya. Dalam Ilmu Krimonologi, terdapat tiga faktor seseorang melakukan tindakan pidana,<sup>32</sup> antara lain :

- a. Faktor Genetik atau biasa dikenal dengan keturunan yang didapatkan dari salah satu ataupun kedua orang tua serta keluarga.
- b. Faktor Sosial atau keadaan lingkungan sekitar dimana keadaan lingkungan masyarakat tempat seseorang tumbuh besar baik dalam diri maupun fisik.
- c. Faktor diri sendiri atau disebut juga pembawaan yang memang tumbuh dan berkembang sejak pertama kali melakukan tindakan yang melawan hukum.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat kita ketahui bahwa terjadinya suatu tindakan pidana tidak terlepas dari ketiga faktor tersebut, dimana terdapatnya faktor bawaan, genetik bahkan lingkungan sekitar. Sama halnya dengan tindak pidana penipuan yang terjadi di masyarakat. Tindak pidana penipuan yang terjadi tidak terlepas dari

---

<sup>32</sup> Moeljatno, *Kriminologi*, cet Kedua, Jakarta, Bina Aksara, 1986, hlm.36

faktor diatas ditambah lagi dengan adanya faktor keadaan ekonomi yang dialami oleh si pelaku tersebut.

Secara umum terdapat beberapa faktor lain penyebab terjadinya tindak pidana penipuan selain ketiga faktor diatas antara lain:<sup>33</sup>

- a. Faktor Diri Pribadi
- b. Faktor Lingkungan
- c. Faktor Ekonomi
- d. Faktor Peluang
- e. Faktor Iman
- f. Faktor Keinginan

Pertama ialah faktor yang terdapat dalam diri pelaku yang didasari tentunya dari faktor keturunan. Pelaku tindak pidana penipuan tentunya berasal atau memiliki dorongan dari diri pribadi dalam melakukan tindakannya. Faktor diri pribadi tersebut didapatkan dari keturunan kedua orang tua ataupun keluarga besarnya. Faktor selanjutnya ialah adanya lingkungan keadaan masyarakat sekitar. Seorang pelaku tindak pidana penipuan melakukan tindakannya bisa dikarenakan keadaan hidup lingkungan masyarakat yang kurang baik bahkan cenderung lingkungan masyarakat yang kurang mengerti mengenai hukum dan peraturan yang ada.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Elvi Zahara Lubis, "Faktor Penyebab dan Saksi Tindak Pidana Penipuan Kepemilikan Kendaraan Bermotor Secara Melawan Hukum", *JPPUMA* (Februari, 2017), hlm. 88

<sup>34</sup> Jauzy, *Ketika Nafsu Berbicara*, Jakarta, Cendikia Sentra Muslim, 2004, hlm. 54



Faktor selanjutnya ialah faktor ekonomi yang dimana memegang peranan penting seseorang melakukan suatu tindak pidana, tidak terlepas juga melakukan tindak pidana penipuan. Ekonomi dan kримinitas memiliki hubungan tersendiri yang sangat erat sekali. Ketimpangan keadaan hidup seseorang tentunya menjadikan suatu penyemangat tersendiri dalam melakukan suatu hal, baik positif maupun negatif.<sup>35</sup> Pada beberapa kasus penipuan yang terjadi, secara umum terjadinya tindak pidana penipuan terkait dengan kemiskinan, sehingga tidak menutup kemungkinan kemiskinan atau ekonomi merupakan faktor esensial terjadinya tindakan pidana khususnya penipuan. Faktor terakhir yang penting adalah adanya kesempatan untuk melakukan tindak pidana penipuan. Kesempatan ataupun peluang dapat memungkinkan suatu tindakan pidana dapat terjadi. Faktor ini sangat besar sekali dapat menentukan apakah suatu tindakan melawan hukum dalam hal tindak pidana penipuan dapat terjadi ataupun tidak. Faktor ini dapat terjadi umumnya berupa keadaan si korban penipuan bahkan sampai dengan keadaan hukum atau penegakkan peraturan yang ada belum maksimal

### **3. Jenis-Jenis Tindak Pidana Penipuan**

Setiap pasal yang mengatur tentang tindak pidana penipuan yang diatur dalam Buku II KUHP dalam Bab XXV dari pasal 378 sampai

---

<sup>35</sup> Simanjuntak, *Kriminologi*, Bandung, Tarsito, 2005, hlm. 53

dengan pasal 395 yang mempunyai jenis-jenis penipuan yang berbeda-beda. jenis-jenis penipuan tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Pasal 378 KUHP mengenai tindak pidana penipuan dalam bentuk pokok;
- b) Pasal 379 KUHP mengenai tindak pidana penipuan ringan;
- c) Pasal 379 a KUHP merupakan bentuk pokok yang disebut penarikan botol (*Flessentrekkerij*) yang mengatur tentang tindak pidana kebiasaan membeli barang tanpa membayar lunas harganya.
- d) Pasal 380 ayat 1-2 KUHP yaitu tindak pidana pemalsuan nama dan tanda atas sesuatu karya ciptaan orang;
- e) Pasal 381 KUHP mengenai penipuan pada pertanggungan atau perangsuransi;
- f) Pasal 382 KUHP mengatur tindak pidana yang menimbulkan kerusakan pada benda yang dipertanggungkan;
- g) Pasal 382 bis KUHP mengatur tentang tindak pidana persaingan curang atau *oneerlijke mededinging*;
- h) Pasal 383 KUHP mengatur tindak pidana penipuan dalam jual-beli;
- i) Pasal 383 bis KUHP mengatur penipuan dalam penjualan beberapa salinan (*copy*) *kognosement*;
- j) Pasal 384 KUHP mengatur tindak pidana penipuan dalam jual beli dalam bentuk *geprivilegeerd*;

- k) Pasal 385 KUHP mengatur tentang tindak pidana penipuan yang menyangkut tanah;
- l) Pasal 386 KUHP mengatur penipuan dalam penjualan bahan makanan dan obat;
- m) Pasal 387 KUHP mengatur penipuan terhadap pekerjaan pembagunan atau pemborongan;
- n) Pasal 388 KUHP mengatur penipuan terhadap penyerahan barang untuk angkatan perang;
- o) Pasal 389 KUHP mengatur penipuan terhadap batas pekarangan;
- p) Pasal 390 KUHP mengatur tindak pidana penyebarluasan berita bohong yang membuat harga barang-barang kebutuhan menjadi naik;
- q) Pasal 391 KUHP mengatur penipuan dengan memberikan gambaran tidak benar tentang surat berharga;
- r) Pasal 392 KUHP mengatur penipuan dengan penyusunan neraca palsu;
- s) Pasal 393 KUHP mengatur penipuan dengan nama firma atau merk atas barang dagangan;
- t) Pasal 393 bis KUHP mengatur penipuan dalam lingkungan pengacara;
- u) Pasal 394 KUHP mengatur penipuan dalam keluarga; dan
- v) Pasal 395 KUHP mengatur tentang hukuman tambahan.

#### 4. Unsur-Unsur Tindak Pidana Penipuan

Tindak pidana penipuan dalam bentuk pokok seperti yang diatur dalam Pasal 378 KUHP terdiri atas unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Membujuk orang supaya menyerahkan suatu barang, supaya membuat utang atau menghapus piutang;
- b. Maksudnya hendak menguntungkan diri sendiri atau diri orang lain dengan melawan hukum;
- c. Membujuknya itu harus memakai cara-cara tertentu yaitu:
  - 1) Memakai nama palsu
  - 2) Memakai keadaan palsu
  - 3) Memakai tipu daya
  - 4) Mempergunakan karangan perkataan bohong.<sup>36</sup>

Jadi maksud membujuk artinya melakukan pengaruh dengan kelicinan terhadap orang, sehingga orang itu menuruti berbuat sesuatu yang apabila ia mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, ia tidak akan berbuat demikian itu.

Nama palsu yaitu nama yang bukan nama sendiri, nama “Saimin” dikatakan “Zaimin” itu bukan menyebut nama palsu, akan tetapi jika ditulis, dianggap sebagai menyebut nama palsu.

Keadaan palsu artinya mengaku dan bertindak misalnya sebagai agen polisi, notaris, pastor, pegawai kotapraja, pengantar pos, dan

---

<sup>36</sup> R. Soesilo, *Pokok-Pokok Hukum Pidana Peraturan Umum dan Delik-Delik Khusus*, Bogor: Politeia, 2014, hlm. 134

sebagainya, yang sebenarnya ia bukan penjabat-penjabat itu. Tipu daya yaitu suatu tipu muslihat atau suatu akal cerdas, salah satu tipu yang begitu licinnya, sehingga seorang yang berkecerdasan normal dapat tertipi. Satu tipu daya sudah cukup, asal cukup licinnya.

Karangan perkataan-perkataan bohong artinya suatu karangan perkataan bohong (sedikitnya dua perkataan bohong) yang tersusun demikian rupa, sehingga kebohongan yang satu dapat tertutup dengan kebohongan yang lain, sehingga keseluruhannya merupakan ceritera tentang sesuatu yang seakan-akan benar. Dalam bukunya, Yahman menggolongkan unsur-unsur tindak pidana penipuan yang diatur dalam pasal 378 KUHP menjadi dua unsur pokok yaitu unsur objektif dan subjektif:

1. Unsur objektif yaitu membujuk/ menggerakkan orang lain dengan alat pembujuk/ penggerak:
  - a) Memakai nama palsu;
  - b) Martabat/keadaan palsu;
  - c) Rangkaian kata bohong, tipu muslihat;
  - d) Menyerahkan sesuatu barang;
  - e) Membuat utang;
  - f) Menghapuskan piutang.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Kencana, 2014, hlm.113

Nama palsu atau martabat palsu, yang di maksud dengan nama palsu atau martabat palsu, yaitu nama yang digunakan bukan nama aslinya melainkan nama orang lain, martabat atau kedudukan yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, termasuk nama tambahan yang tidak dikenal oleh orang lain. Pasal dalam *Code Penal* Perancis tentang penipuan (Pasal 405 C.P.) tidak menggunakan perkataan “memakai nama palsu”, akan tetapi perkataan “menggunakan” nama palsu. Hal ini menimbulkan suatu perbedaan pendapat, bertitik tolak dari perbedaan dapat dilihat Hoge Raad 19 Juni 1855, W. 1783 seorang laki-laki menggerakkan seorang pesuruh, yang datang menyampaikan suatu bungkus kepada seorang wanita untuk menyerahkan bungkus itu kepadanya, dengan mengakui bahwa ia mempunyai anak perempuan dengan nama yang tertera pada bungkus itu, padahal bukan keadaannya. Orang itu dipidana karena penipuan dengan sarana mempergunakan nama palsu juga memakai martabat palsu.

Tipu muslihat yang dimaksud yaitu suatu perbuatan dengan akal licik dan tipu daya untuk memeralat orang lain sehingga seseorang tergerak hatinya untuk mengikuti kehendak seseorang menjadi percaya atau yakin atas kebenaran dari sesuatu kepada orang lain atas suatu tindakan, termasuk menunjukkan surat-surat yang palsu. Dalam perkembangannya tipu muslihat terjadi perbedaan pendapat oleh para sarjana, perkataan tipu muslihat pertama kali dipakai oleh Modderman, yang mengusulkan dalam Komisi *de Wal* untuk merumuskan sarana

penipuan sebagai berikut: "Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum menggerakkan orang lain dengan memakai nama palsu atau kualitas palsu, atau dengan tipu muslihat, diancam dengan pidana karena penipuan."

Rangkaian kebohongan, yaitu suatu perbuatan dengan perkataan yang tidak cukup satu perkataan bohong, melainkan beberapa kebohongan yang membuat orang lain terpengaruh atau terpedaya olehnya, rangkaian kata kebohongan yang diucapkan secara tersusun menjadi suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan benar, kata-kata yang diucapkan membenarkan kata yang satu atau memperkuat kata yang lain.

Pada permulaan abad ke-19 dalam rencana *Lijfsrafflijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Pidana Siksaan Badan) tahun 1804 dan juga dalam *Crimineel Wetboek* (Kitab Undang-Undang Kriminal) tahun 1809, pembuat undang-undang merangkuh lebih jauh setiap perbuatan curang diancam dengan pidana. Dalam perkembangannya di samping rangkaian kebohongan tipu muslihat juga untuk dipertahankan sebagai perlengkapan untuk menghadapi perbuatan pidana yang dilakukan tanpa mengucapkan suatu perkataan pun.

Menurut de Pinto, yang dimaksud dengan rangkaian kebohongan yaitu suatu rangkaian kebohongan yang sedemikian rupa sehingga orang yang berpikir sehat dapat menjadi korban. Menggerakkan orang lain

yaitu suatu perbuatan yang disamakan dengan “membujuk” orang lain, yaitu memengaruhi seseorang sedemikian rupa atau dengan cara tertentu sehingga orang lain mau berbuat sesuai kehendak pelaku untuk menyerahkan barang. Dalam perbuatan menggerakkan orang untuk menyerahkan barang harus ada hubungan kausal antara alat penggerak itu dan penyerahan barang, dengan dipergunakan alat-alat penggerak menciptakan suatu situasi yang tepat untuk menyesatkan seseorang yang normal, sehingga orang itu terperdaya karenanya.

Barang yaitu barang yang berwujud dan barang yang tidak berwujud, barang berwujud antara lain pakaian, uang, dan mobil, sedangkan barang yang tidak berwujud antara lain aliran listrik, dan gas. Barang yang diserahkan itu bukan karena pencurian, melainkan yaitu korban tergerak untuk memberikan atau menyerahkan barang kepada pelaku atas suatu tindakan dengan akal cerdiknyanya.

Membuat utang atau menghapuskan piutang yaitu suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian secara materiel orang lain, yaitu seseorang yang digerakkan dengan suatu tindakan oleh pelaku yang dapat memengaruhi orang lain, untuk menyerahkan barang sesuatu atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang.

## 2. Unsur Subyektif

- a) Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain; Dengan maksud, yaitu tujuan yang dikehendaki oleh pelaku atau mengetahui akibat yang akan terjadi, dengan maksud di sini



merupakan suatu unsur kesengajaan dengan melawan hukum, pelaku harus mengetahui dan menyadari bahwa keuntungan yang diperolehnya menjadi tujuan yang bersifat melawan hukum. Terkait dengan unsur menguntungkan diri sendiri atau orang lain dalam penipuan pasal 378 KUHP yaitu merupakan bentuk kesalahan (*schuld*) dalam bentuk kesengajaan (*dolus/opzet*). Arti dari “dengan tujuan menguntungkan” menurut P.A.F Lamintang mengemukakan pengertian memperoleh keuntungan atau menguntungkan adalah memperoleh atau menambah kekayaan dari yang sudah ada. Perolehan keuntungan atau bertambahnya kekayaan pelaku (diri sendiri), orang lain secara materiil harus terjadi.

b) Dengan melawan hukum; Istilah melawan hukum, (*wederrechtelijk*) sebagaimana dalam ajaran hukum pidana untuk menjatuhkan pidana harus memenuhi dua syarat yang sifatnya kumulatif yaitu melakukan perbuatan pidana (*actus reus*) dan pertanggungjawaban pidana (unsur kesalahan/*mens rea*). Dapat dikatakan melakukan perbuatan pidana apabila perbuatan terdakwa telah memenuhi unsur-unsur delik, pertama kali harus dibuktikan. Langkah selanjutnya di tentukan unsur pertanggungjawaban pidana (unsur kesalahan). Untuk pertanggungjawaban pidana (unsur kesalahan) meliputi dapatnya dipertanggungjawabkan pembuat, adanya kaitan psikis antara pembuat dan perbuatan, yaitu adanya sengaja atau kesalahan dalam arti sempit (*culpa*), tidak adanya dasar

peniadaan pidana yang menghapuskan dapatnya dipertanggungjawabkan sesuatu perbuatan kepada pembuat.

R Sugandhi mengemukakan unsur-unsur delik yang terkandung dalam Pasal 378 KUHPidana, maka unsur delik penipuan sebagai berikut : Yang diancam hukuman dalam Pasal ini ialah orang yang membujuk orang lain supaya memberikan suatu barang atau supaya membuat utang atau menghapuskan piutang dengan melawan hukum, dengan :

- a) Tipu muslihat
- b) Rangkaian kebohongan
- c) Nama palsu
- d) Keadaan palsu.

Lebih lanjut R Sugandhi mengemukakan dan menjelaskan unsur-unsur penipuan menurut Pasal 378 KUHPidana tersebut sebagai berikut:

- a) Membujuk ialah menanamkan pengaruh sedemikian rupa terhadap orang, sehingga orang yang mempengaruhinya mau berbuat sesuatu sesuai dengan kehendaknya, padahal apabila orang itu mengetahui duduk soal yang sebenarnya, tidak ada melakukan perbuatan itu;
- b) Mengenai barang yang dimaksud disini (Pasal 362 KUHPidana);
- c) Mengenai pembuat utang atau menghapus piutang (Pasal 368 KUHPidana);

- d) Mengenai cara memberikan barang, tidak mutlak harus diserahkan kepada terdakwa sendiri, sedang orang yang menyerahkan tidak mutlak pula orang yang ditunjuk itu sendiri, hal ini boleh dilakukan dengan orang lain;
- e) Menguntungkan diri sendiri dengan melawan hukum, berarti menguntungkan diri sendiri dengan melawan hak;
- f) Tipu muslihat ialah suatu tipu yang diatur sedemikian rupa sehingga orang yang berpikiran normal pun dapat mempercayai akan kebenaran hal yang ditipukan itu;
- g) Rangkaian kebohongan ialah susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun sedemikian rupa sehingga kebohongan yang satu ditutupi dengan kebohongan-kebohongan yang lain, sehingga keseluruhannya merupakan cerita tentang sesuatu yang seakan-akan benar;
- h) Nama palsu ialah nama yang bukan sebenarnya;
- i) Keadaan palsu, misalnya orang yang tidak mempunyai jabatan mengaku dan bertindak seolah-olah punya jabatan.

Mengenai barang tidak diberikan defenisi yang tepat apakah itu milik sendiri atau itu milik orang lain. Jadi membujuk orang lain supaya menyerahkan barangnya sendiri, juga dapat dikenakan Pasal ini, asal saja unsur lainnya dapat dipenuhi. Berdasarkan unsur-unsur tindak pidana penipuan yang telah diungkapkan tersebut maka seorang pelaku

penipuan yang bersangkutan dapat dipidana apabila unsur-unsur tersebut terpenuhi satu sama lain.

## C. Tinjauan Umum tentang Pelaksanaan Jual Beli

### 1. Pengertian Pelaksanaan Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual.

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>38</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.<sup>39</sup>

Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu

---

<sup>38</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 1

<sup>39</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hlm 17

penjual (*Verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*Loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”.<sup>40</sup>

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.<sup>41</sup>

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

## 2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320, yaitu:

### a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang

---

<sup>40</sup> R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, hlm 14

<sup>41</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm 49

dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:<sup>42</sup>

- a) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b) Bahasa yang sempurna secara lisan
- c) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. i. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- e) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat

---

<sup>42</sup> *Ibid* hlm 33

menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPerdara.

Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam pasal 443 KUHPerdara: Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Selain itu dalam pasal 1330 KUHPerdara disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- a) Anak yang belum dewasa
- b) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- c) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak

berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:<sup>43</sup>

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
- 4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 69

<sup>44</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm 20



Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut Syarat Subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila tidak syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara disebut Syarat Obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

Selain syarat di atas, pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu:<sup>45</sup>

- 1) Unsur *esentialia*, sebagai unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, termasuk perjanjian yang dilakukan jual beli secara elektronik
- 2) Unsur *naturalia*, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian.
- 3) Unsur *accedentialia*, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi “barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan”

---

<sup>45</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian* Cet. VII, Alumni, Bandung, 1985, hlm 20

### 3. Persyaratan Pelaksanaan Jual Beli Tanah/Rumah

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya satu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

#### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.

- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UNDANG-UNDANGPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung seta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UNDANG-UNDANGPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
- a) Hak Milik
  - b) Hak Guna Usaha
  - c) Hak Guna Bangunan
  - d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Erza Putri, “ Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah”,(Online), (<http://erzaputri.blogspot.com/>), diakses 1 Januari 2023).

#### **D. Tindak Pidana Penipuan dalam Perspektif Islam**

Secara bahasa kata penipuan dalam bahasa Arab disebut khida'un yang dapat diartikan sebagai kelicikan (tipu daya), sedangkan terminologi penipuan dalam istilah fikih jinayah atau hukum pidana Islam menurut Zainuddin Ali<sup>47</sup> dalam bukunya yang berjudul Hukum Pidana Islam hampir sama dengan istilah penipuan yang dibahas dalam KUHP, yaitu segala bentuk tipu muslihat yang dilakukan seseorang untuk meraup keuntungan yang lebih besar termasuk dengan cara berbohong, bersumpah palsu, dan mengurangi takaran (timbangan). Segala bentuk tipu muslihat ini, termasuk bagian dari kajian fikih jinayah karena penipuan adalah bagian dari jinayah (perbuatan yang dilarang oleh syara' atau dilarang menurut hukum Allah SWT)<sup>48</sup> disebabkan dapat merugikan insan manusia. Misalnya penipuan dalam jual beli online, apabila ditelusuri lebih jauh sesungguhnya dapat mengancam harta seseorang dimana korban penipuan sudah mentransfer uang yang cukup banyak sebagai bayaran atas sebuah produk yang dipromosikan di media sosial namun barang yang sudah dibayar tersebut tidak kunjung tiba.

Menipu juga sama halnya dengan berbohong atau berdusta, yang mana seseorang yang melakukan atau mengucapkan satu kali kebohongan belum tentu dikatakan sebagai penipu tetapi apabila sudah sering melakukan kebohongan maka sudah pasti orang tersebut akan dicap sebagai penipu. Begitu halnya orang penipu sudah pasti disebut sebagai orang pembohong atau

---

<sup>47</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Pidana Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, 2007, hlm. 71.

<sup>48</sup> Makhrus Munajat, *Dekontruksi Hukum Pidana Islam*, Sleman: logung Pustaka, 2004, hlm. 2.

pendusta. Terkait perilaku pendusta dalam Islam sudah sangat dilarang telah ditegaskan Allah SWT dalam al-Qur'an pada ayat 28 surah Ghafir yang berbunyi sebagai berikut :

وَقَالَ رَجُلٌ مُّؤْمِنٌ مِّنَ آلِ فِرْعَوْنَ يَكْتُمُ إِيمَانَهُ أَتَقْتُلُونَ رَجُلًا أَنْ يَقُولَ رَبِّيَ  
اللهُ وَقَدْ جَاءَكُمْ بِالْبَيِّنَاتِ مِنْ رَبِّكُمْ ۗ وَإِنْ يَكُ كَاذِبًا فَعَلَيْهِ كَذِبُهُ ۗ وَإِنْ يَكُ صَادِقًا يُصِيبْكُمْ  
بَعْضُ الَّذِي يَعِدُكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ لَا يَهْدِي مَنْ هُوَ مُسْرِفٌ كَذَّابٌ

Artinya: “Dan seorang laki-laki yang beriman di antara pengikut-pengikut Fir'aun yang menyembunyikan imannya berkata: "Apakah kamu akan membunuh seorang laki-laki karena dia menyatakan: "Tuhanku ialah Allah SWT padahal dia telah datang kepadamu dengan membawa keterangan-keterangan dari Tuhanmu. Dan apabila ia seorang pendusta maka dialah yang menanggung (dosa) dustanya itu; dan apabila ia seorang yang benar niscaya sebagian (bencana) yang diancamkannya kepadamu akan menimpamu". Sesungguhnya Allah SWT tidak menunjuki orang-orang yang melampaui batas lagi pendusta”. {Qs. Ghafir/ 40: 28}.

Bahkan dalam ayat yang lain, salah satunya terdapat pada surah Ali Imran ayat 61 yang menyinggung tentang dusta dan termasuk pula di dalamnya tentang penipuan yang berbunyi sebagai berikut :

فَمَنْ حَاجَّكَ فِيهِ مِنْ بَعْدِ مَا جَاءَكَ مِنَ الْعِلْمِ فَقُلْ تَعَالَوْا نَدْعُ أَبْنَاءَنَا وَأَبْنَاءَكُمْ  
وَنِسَاءَنَا وَنِسَاءَكُمْ وَأَنْفُسَنَا وَأَنْفُسَكُمْ ۗ ثُمَّ نَبْتَهِلْ فَنَجْعَلْ لَعْنَتَ اللَّهِ عَلَى الْكَاذِبِينَ

Artinya: “Siapa yang membantahmu tentang kisah Isa sesudah datang ilmu (yang meyakinkan kamu), maka katakanlah (kepadanya): "Marilah kita

memanggil anak-anak kami dan anak-anak kamu, isteri-isteri kami dan isteri-isteri kamu, diri kami dan diri kamu; kemudian marilah kita bermubahalah kepada Allah SWT dan kita minta supaya laknat Allah SWT ditimpakan kepada orang-orang yang pendusta” {Qs. Ali Imran/3 : 61}.

Khusus para pelaku penipuan atau pendusta, maka sesungguhnya bagi mereka telah disiapkan Allah SWT sebuah tahanan ukhrawi yang sangat menyeramkan yang dalam sebuah riwayat dinamai dengan nama neraka Wail (kehancuran). Namun, untuk sanksi bagi pelaku penipuan di dunia tidak dijelaskan secara tegas dalam al-Qur’an maupun sunnah sehingga Abdul Qadir Auda dan Wahbah Al-Zuhaili menetapkan kepada pelaku penipuan dihukum dengan hukuman *ta’zir* (hukuman tertentu yang ditentukan oleh penguasa negara atau hakim) sesuai dengan dampak kemudharatan yang ditimbulkan dari penipuan itu.<sup>49</sup> Sebagaimana menurut Marsum, bahwa hukuman *ta’zir* adalah merupakan pengajaran untuk mencegah yang bersangkutan dari melakukan penipuan lagi di kemudian hari serta menahan atau mencegah orang lain dari melakukan perbuatan tersebut karena akan dijatuhi hukuman yang sama.<sup>50</sup> Alie Yafie dalam buku Ensiklopedia Hukum Pidana Islamnya menyebutkan penerapan hukuman *ta’zir* bertujuan supaya si pelaku merasa jera<sup>51</sup> (takut) sehingga tidak mau mengulangnya lagi, maka bisa saja para

---

<sup>49</sup> Abdul Qadir Audah, *Al-Tasyri’ Al-Jina’i Al-Islami Muqaranam bi Al-Qanun Al-Wad’i*, Beirut : Mu’assasah Al-Risalah, 1992, hlm. 685.

<sup>50</sup> Marsum, *Fiqih Jinayat; Hukum Pidana Islam*, Yogyakarta: FH UII, 1991, hlm. 139.

<sup>51</sup> Alie Yafie, Dkk, *Ensiklopedi Hukum Pidana Islam*, Jilid II, Bogor : PT. Kharisma Ilmu, Tanpa Tahun, hlm. 178.

hakim mengintegrasikannya hukuman bagi pelaku penipuan dengan aturan-aturan hukum yang sudah ada termasuk KUHP.

Secara ringkas dapat dikatakan bahwa hukuman *ta'zir* itu adalah hukuman yang belum ditetapkan oleh *syara'*, melainkan diserahkan kepada ulil amri, baik penentuannya maupun pelaksanaannya. Dalam menentukan hukuman tersebut, penguasa hanya menetapkan hukuman secara umum saja. Artinya pembuat undang-undang tidak menetapkan hukuman untuk masing-masing *jarimah ta'zir*, melainkan hanya menetapkan sekumpulan hukuman, dari yang sering-ringanya sampai yang seberat-beratnya.<sup>52</sup>

Dilihat dari arti *ta'zir* itu sendiri yaitu mendidik atau memperbaiki kesalahan atau dosa, maka layaklah kalau seseorang yang mengulangi perbuatan itu lagi dikenakan hukuman yang lebih berat. Kemudian mengenai berat ringannya hukuman tindak pidana penipuan ada perbedaan yang prinsipal sekali di mana hukum positif memandang tindak pidana penipuan yang telah diperbuat oleh sipelaku hanya memperoleh akibat hukuman yang diancamkan dengan hukuman penjara 4 tahun, hukuman ini hanya bersifat penderitaan di dunia saja. Setelah itu bebas dari hukuman. Sedangkan pada pidana hukum Islam tidak memandang demikian, bahwa orang yang berbuat tindak pidana akan memperoleh ancaman hukuman yang lebih berat. Meskipun di dunia tidak nampak hukuman itu dan merasa tidak ada hukuman dan bebas dari perbuatan

---

<sup>52</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Pengantar dan Asas Hukum Pidana Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hlm 137-138



tersebut, tetapi kelak di akhirat terdapat pembalasan terhadap apa yang telah di lakukannya di dunia.

Sanksi hukuman terhadap hukuman ta'zir ini, mulai yang teringan sampai yang terberat, untuk menentukannya diserahkan kepada pandangan hakim yang dipandang sesuai dengan kemaslahatan, oleh karena sanksi hukuman ta'zir tentang penipuan tidak ditentukan karena nash syari'atnya dan diserahkan kepada pandangan hakim maka jumlahnya sangat banyak (tidak ditentukan), kemudian dalam jarimah penipuan itu sanksi hukumannya yang paling tepat diterapkan sepenuhnya tergantung kepada ijtihad hakim dengan syarat memiliki daya preventif, pembalasan dan mendidik. Dari hukuman yang dapat ditetapkan dalam jarimah ta'zir adalah: dipenjara, dijilid, diasingkan, ditegur, diperingatkan, dibunuh, dan lain sebagainya. Dengan demikian masalah hukuman pada jarimah ta'zir sangat luas, sehingga jika dikaitkan dengan perkembangan peradaban manusia seperti apapun akan dapat dicangkup oleh sanksi ta'zir yang prinsip-prinsipnya diatur dalam syariat Islam.

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

##### **A. Pengaturan Hukum Tindak Pidana Penipuan Dalam Proses Jual Beli Rumah Dalam Hukum Positif Indonesia**

Tindak Pidana penipuan adalah salah satu bentuk kejahatan yang dikelompokkan ke dalam kejahatan terhadap harta benda, yang mana oleh pelaku telah dipergunakan perbuatan-perbuatan yang bersifat menipu atau digunakan tipu muslihat. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana sendiri pada pasal 378 menegaskan bahwa seseorang yang melakukan kejahatan penipuan diancam dengan sanksi pidana. Tindak pidana penipuan ini diatur dalam Bab XXV Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Dalam Bab XXV KUHP bedrog (perbuatan curang) terdiri dari berbagai macam bentuk tindak pidana penipuan yang diatur mulai dari Pasal 378 sampai dengan 395 KUHP.<sup>53</sup>

Dirumuskan dalam Pasal 378 KUHP, penipuan berarti “perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat, atau kebohongan yang dapat menyebabkan orang lain dengan mudah menyerahkan barang, uang atau kekayaannya.”<sup>54</sup> Ketentuan Pasal 378 ini merumuskan tentang pengertian penipuan (*oplichting*) itu sendiri.

---

<sup>53</sup> Tongat, *Hukum Pidana Materil*, Malang: UMM Press, 2003, hlm 71

<sup>54</sup> Moeljatno. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Jakarta: Bina Aksara, 1985, Hlm. 161.

Pengertian penipuan sesuai pendapat tersebut di atas tampak jelas bahwa yang dimaksud dengan penipuan adalah tipu muslihat atau serangkaian perkataan bohong sehingga seseorang merasa terpedaya karena omongan yang seakan-akan benar. Biasanya seseorang yang melakukan penipuan, adalah menerangkan sesuatu yang seolah-olah betul atau terjadi, tetapi sesungguhnya perkataannya itu adalah tidak sesuai dengan kenyataannya, karena tujuannya hanya untuk meyakinkan orang yang menjadi sasaran agar diakui keinginannya, sedangkan menggunakan nama palsu supaya yang bersangkutan tidak diketahui identitasnya, begitu pula dengan menggunakan kedudukan palsu agar orang yakin akan perkataannya. Penipuan sendiri dikalangan masyarakat merupakan perbuatan yang sangat tercela namun jarang dari pelaku tindak kejahatan tersebut tidak dilaporkan kepada kepolisian. Penipuan yang bersifat kecil-kecilan dimana korban tidak melaporkannya membuat pelaku penipuan terus mengembangkan aksinya yang pada akhirnya pelaku penipuan tersebut menjadi pelaku penipuan yang berskala besar.

Berdasarkan unsur-unsur tindak pidana penipuan yang terkandung dalam rumusan Pasal 378 KUHP, maka R. Sugandi mengemukakan pengertian penipuan adalah “tindakan seseorang dengan tipu muslihat, rangkaian kebohongan, nama palsu dan keadaan palsu dengan maksud menguntungkan diri sendiri dengan tiada hak. Rangkaian kebohongan ialah susunan kalimat-

kalimat bohong yang tersusun demikian rupa yang merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar.”<sup>55</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 378 KUHP tersebut di atas, maka tindak pidana penipuan (dalam bentuk pokok) mempunyai unsur-unsur sebagai berikut.<sup>56</sup>

1. Unsur-unsur objektif, yang terdiri dari:
  - a. Menggerakkan,
  - b. Orang lain,
  - c. Untuk menyerahkan suatu barang/benda,
  - d. Untuk memberi hutang,
  - e. Untuk menghapus piutang,
  - f. Dengan menggunakan daya upaya seperti:
    - 1) Memakai nama palsu atau,
    - 2) Martabat palsu,
    - 3) Dengan tipu muslihat, dan
    - 4) Rangkaian kebohongan.
2. Unsur-unsur subyektif, yang terdiri dari:
  - a. Dengan maksud
  - b. Untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, dan
  - c. Secara melawan hukum

---

<sup>55</sup> Irwan Graves Law, lihat pada [http://irwansyahhukum.blogspot.com/2012/08/analisis-hukum-terhadap-tindakpidana\\_4343.html](http://irwansyahhukum.blogspot.com/2012/08/analisis-hukum-terhadap-tindakpidana_4343.html), diakses pada tanggal 02 Januari 2023

<sup>56</sup> Tongat, *Hukum Pidana Op Cit.* hlm 72

Dalam sanksi pidana diatur dalam Buku II KUHP dalam Bab XXV dari Pasal 378 sampai dengan Pasal 395. Kejahatan penipuan di dalam bentuknya yang pokok diatur di dalam Pasal 378 KUHP yang dirumuskan sebagai berikut: “Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu; dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun”.

Ruang lingkup, unsur-unsur serta sanksi yang perlu diketahui dalam kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Hukum pidana yang berupa aturan tertulis itu disusun, dibuat dan diundnagkan untuk diberlakukan sebagai hukum positif (*ius constitutum*), namun akan menjadi lebih efektif dan dirasakan dapat mencapai rasa keadilan serta kepastian hukum apabila penerapannya sesuai dengan yang dimaksud oleh pembentuk undang-undang, mengenai apa yang tertulis dalam kalimat-kalimat itu.<sup>57</sup>

Didalam tindak pidana penipuan, unsur pokok yang harus terpenuhi adalah sifat melawan hukum dan kesengajaan. Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen mengatur mengenai kewajiban developer yang meliputi : Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur

---

<sup>57</sup> Chazawi Adami. *Pelajaran Hukum Pidana Bagian 2 “Penafsiran Hukum Pidana, Dasar Pemidanaan, Pemberatan dan Peringatan Pidana, Kejahatan Aduan, perbarengan dan Ajaran Kualitas*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 3.

mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan, Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku, Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau generasi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan, Memberi kompensasi. Ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi developer, selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan diatas ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Dalam Pasal 8 itu sendiri mengatur mengenai larangan yang bersifat umum dan secara garis besar dibagi menjadi 2, yaitu :

- a) Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen
- b) Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Noor Rahmad , Deni Setiyawan, Pertanggungjawaban Dalam Penipuan Bisnis Property Melalui Pemasaran Pre Project Selling Kepada Konsumen, *Justisi*, Vol.8, No.3 2022, hlm 198-219

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Yang berarti bahwa tanggungjawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.

## **B. Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Jual Beli Rumah Berdasarkan Pasal 378 KUHP**

Tanggung jawab pelaku tindak pidana penipuan berdasarkan Pasal 378 KUHP adalah pidana penjara selama-lamanya empat tahun, apabila semua urusan Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, yakni menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melanggar hukum, memakai nama palsu atau kedudukan palsu atau peri keadaan palsu, dengan tipu muslihat atau perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan barang, membuat piutang atau menghapuskan piutang.

Berdasarkan putusan Nomor 435/Pid.B/2021/PN Smg Pengadilan Negeri Semarang, bahwa terdakwa Naniek Soegiyarti Binti Bambang Sudaryanto (Alm) pada tanggal 12 Juli 2019 atau pada suatu waktu dalam bulan Juli 2019, bertempat di kantor CV. Surya Pratama Ruko Trilomba Juang Mugas lantai 2, Kota Semarang atau setidaknya di suatu tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang yang berwenang memeriksa dan mengadili, telah melakukan perbuatan dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan

karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang , dengan cara :

1. Pada bulan Juni 2019, saksi Sumariyah Binti H. Mademir (Alm) bersama-sama dengan anaknya yang bernama Rifki melewati daerah di Jl. Raya Klipang, Kel. Sendangmulyo, Kec. Tembalang, Kota Semarang dan mendatangi perumahan di Cluster Bougenville Blok H2 yang terletak di Jl. Klipang Raya RT 01 RW 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang untuk melihat bangunan perumahan yang sudah jadi tersebut kemudian saksi Sumariyah bertemu dan bertanya kepada Satpam perumahan tersebut yang bernama Rusadi , “Apakah terdapat brosur terkait penjualan perumahan tersebut ?” dan Satpam yang bernama Rusadi tersebut menjawab, “Tidak ada brosur namun jika ingin membeli rumah di perumahan tersebut bisa langsung menghubungi bosnya yaitu terdakwa Naniek Soegiyarti Binti Bambang Sudaryanto (Alm)”, lalu Satpam tersebut memberikan nomor HP 0821331207 milik terdakwa sebagai Direktur di CV. Surya Pratama dimana CV selaku pengembang dari Perumahan Cluster Bougenville yang terletak di Jl. Klipang Raya Kel. Sendangmulyo Kec Tembalang Kota Semarang;
2. Selanjutnya saksi Sumariyah menghubungi/menilpun dan setelah terhubung lalu saksi Sumariyah menemui terdakwa di Mall Citra Land untuk menanyakan kepada terdakwa berapa harga dan luas tanah perumahan tersebut dan apakah perumahan tersebut masih dijual



kemudian terdakwa membenarkan bahwa terdakwa telah menjual perumahan tersebut. Oleh karena saksi Sumariyah atau suami saksi Sumariyah yang bernama saksi H. Sudigdo membeli rumah di perumahan Cluster Bougenville Blok H2 yang terletak di Jl. Klipang Raya RT 01 RW 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang secara tunai maka terdakwa memberikan harga jual perumahan tersebut kepada saksi Sumariyah / saksi H. Sudigdo dengan harga sebesar Rp 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk rumah tipe 36/103 m2 lalu pada tanggal 3 Juli 2019, saksi Sumariyah membayar uang tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada terdakwa kemudian atas perintah terdakwa pada tanggal 12 Juli 2019 saksi Sumariyah mengirimkan lagi uang muka (DP) sebesar Rp 195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank BRI an. Wiwik Wijayanti dengan No. Rek. : 1371-01-004156-50-4 setelah itu Wika karyawan CV. Surya Pratama memberikan kwitansi kepada saksi Sumariyah;

3. Setelah saksi Sumariyah melakukan pembayaran, kemudian pada tanggal 29 Juli 2019 CV. Surya Pratama mengeluarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh suami saksi Sumariyah (H. Sudigdo) sebagai pihak kedua dan Judianto Trisaksono sebagai pihak kesatu , lalu terdakwa memberikan Surat Pemesanan Kavling Tanah Dan/Atau Bangunan No. 0092/VII/2019 kepada saksi H. Sudigdo kemudian terdakwa mengatakan kepada saksi Sumariyah bahwa rumah

tersebut harganya murah dan apabila saksi Sumariyah membayar secara lunas maka terdakwa akan memberikan diskon (potongan harga) lalu terdakwa berjanji kepada saksi Sumariyah jika saksi Sumariyah membeli rumah di perumahan tersebut maka dalam waktu 6 (enam) bulan rumah pesanan saksi Sumariyah tersebut sudah selesai dibangun dan bisa ditempati kemudian terdakwa juga berjanji akan memberikan bonus televisi Plasma dan kanopi; mendengar kata-kata terdakwa yang seakan-akan meyakinkan dan dapat dipercaya itu , sehingga saksi korban Sumariyah / saksi H. Sudigdo tertarik dan mau membeli perumahan di Cluster Bougenville Blok H2 yang terletak di Jl. Klipang Raya RT 01 RW 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang.

4. Setelah saksi Sumariyah / saksi H. Sudigdo menunggu selama 6 (enam) bulan, kemudian saksi Sumariyah bersama-sama dengan saksi H. Sudigdo melakukan pengecekan ternyata rumah yang dipesan oleh saksi Sumariyah / saksi H. Sudigdo belum dibangun dan masih berbentuk tanah kosong kemudian saksi Sumariyah bertanya kepada terdakwa namun terdakwa memberikan jawaban masih dalam proses pembuatan dan ternyata tanah kavling yang dipesan saksi Sumariyah / saksi H. Sudigdo tersebut masih milik saksi Ngadisan lalu selang 2 (dua) hari kemudian, terdakwa menghubungi saksi Sumariyah dan terdakwa menawarkan kepada saksi Sumariyah rumah di perumahan Cluster Bougenville yang sudah jadi yaitu rumah di Blok B dengan alasan

konsumen yang memesan rumah tersebut telah membatalkan pesanannya dan jika saksi Sumariyah berminat agar segera menyiapkan uang sebesar Rp 16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) untuk pengurusan Akta Jual Beli (AJB) lalu saksi Sumariyah meminta waktu 1 (satu) minggu untuk menyiapkan namun belum ada 1 (satu) minggu ternyata rumah yang ditawarkan oleh terdakwa kepada saksi Sumariyah tersebut milik orang lain;

5. Pada tanggal 20 Januari 2020, saksi Sumariyah membuat Surat Kesepakatan Pembatalan Pembelian satu unit perumahan Cluster Bougenville dan meminta pertanggungjawaban terhadap terdakwa agar mengembalikan uang muka (DP) dari saksi Sumariyah / H. Sudigdo sebesar Rp 195.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan jatuh tempo tertanggal 20 Mei 2020. Namun setelah jatuh tempo terdakwa hanya mengembalikan uang milik saksi Sumariyah / H. Sudigdo sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
6. Akibat perbuatan terdakwa tersebut, saksi saksi korban Sumariyah Binti H. Mademir (Alm) / H. SUDIGDO mengalami kerugian yang ditaksir sebesar Rp 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

1. Menyatakan Terdakwa Naniek Soegiyarti binti Bambang Sudaryanto (alm) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ Penipuan“ sebagaimana diatur dalam pasal 378 KUHP KUHP;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa berupa pidana penjara selama 01 (satu) Tahun dan 06 (enam) Bulan ;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan agar Terdakwa tetap ditahan;
5. Memerintahkan barang bukti berupa : - 1. ( satu) lembar Fotocopy Surat Pemesanan Kavling Tanah dan/atau Bangunan Surya Pratama Nomor: 0092/VII/2019 yang ditandatangani pembeli atas nama Sumariyah dan penjual atas nama Nani S; - 1 (satu) lembar Fotocopy Kwitansi “UTJ Pembelian Rumah Blok H2 di Cluster Bougenville” No. kwitansi 0000918 tanggal 3 Juli 2019 yang ditandatangani a.n. WIKA senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah); - 1 (satu) lembar Fotocopy Kwitansi “Pelunasan DP Rumah Blok H2 di Cluster Bougenville” No. Kwitansi 0000939 tanggal 12 Juli 2019 yang ditandatangani a.n. WIKA senilai Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima ribu rupiah); - 1 (satu) lembar Fotocopy Bukti setoran Bank BRI ke No. Rekening 1371- 01- 004156-50-4 atas nama Wiwik Widjajanti dan Penyetor atas nama Sudigdo tanggal 12 Juli 2019 senilai Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah); - 1 (satu) bendel Fotocopy Perjanjian Ikatan Jual Beli CV Surya Pratama tanggal 29 Juli 2019 yang

ditandatangani pihak pertama a.n. Judianto Trisaksono, pihak kedua a.n. H. Sudigdo dan mengetahui CV Surya Pratama a.n. Nani Sugiarti; - 1 (satu) lembar Surat Kesepakatan Pembatalan CV Surya Pratama No. 087/SKP/I/ 2020 tanggal 20 Januari 2020 yang ditandatangani pihak pertama a.n. H. Sudigdo dan pihak kedua CV Surya Pratama a.n. Naniek Soegiyarti; - 1 (satu) lembar Kwitansi “Pembayaran sebagian pengembalian pengagalan pembelian rumah di bougenville dari total Rp. 195.000.000,- sedangkan kekurangannya akan dilakukan pada saat pencairan di BRI atas nama Nur Khayaroh” yang ditandatangani a.n. Sumariyah senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 4 Juni 2020; Tetap terlampir dalam berkas perkara.

6. Menghukum Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,00 (dua ribu rupiah).

Tindak pidana sebagai fenomena sosial yang terjadi di muka bumi mungkin tidak akan pernah berakhir sejalan dengan perkembangan dan dinamika sosial yang terjadi dalam masyarakat. Masalah tindak pidana ini nampaknya akan terus berkembang dan tidak akan pernah surut baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitasnya, perkembangan ini menimbulkan keresahan bagi masyarakat dan pemerintah.<sup>59</sup> Tindak pidana merupakan suatu bentuk perilaku menyimpang yang selalu ada dan melekat pada setiap bentuk masyarakat, dalam arti bahwa tindak pidana akan selalu ada seperti penyakit

---

<sup>59</sup> Arif Gosita. “Masalah Korban Kejahatan”. Jakarta: Akademika Pressindo, 1983, hlm. 3.

dan kematian yang selalu berulang seperti halnya dengan musim yang selalu berganti dari tahun ke tahun.<sup>60</sup> Hukum pidana sebagai alat atau sarana bagi penyelesaian terhadap problematika ini diharapkan mampu memberikan solusi yang tepat.

Penipuan adalah salah satu bentuk kejahatan yang dikelompokkan ke dalam kejahatan terhadap harta benda orang. Ketentuan mengenai kejahatan ini secara umum diatur dalam Pasal 378 sampai dengan Pasal 395 buku II Bab XXV KUHP. Pasal 378 mengatur tindak pidana penipuan dalam arti sempit (*oplichting*) dan pasal-pasal lainnya mengatur tindak pidana penipuan dalam arti luas (*bedrog*) yang mempunyai nama-nama sendiri secara khusus. Dalam hal ini penipuan dengan modus usaha pengadaan gula termasuk tindak pidana penipuan biasa atau penipuan dalam bentuk pokok, sehingga dapat dituntut berdasarkan Pasal 378 KUHP. Di dalam ketentuan KUHP dipergunakan kata “penipuan” atau “*bedrog*”, karena sesungguhnya di dalam bab tersebut diatur sejumlah perbuatan-perbuatan yang ditujukan terhadap harta benda, dimana oleh pelakunya telah dipergunakan perbuatan-perbuatan yang bersifat menipu atau digunakan tipu muslihat.<sup>61</sup>

Secara sosiologis, tindak pidana penipuan yang terjadi diakibatkan karena tingkat kehidupan yang semakin tinggi, sehingga sebagian orang menempuh jalan yang melanggar hukum dengan memanfaatkan orang lain

---

<sup>60</sup> Susilo. *Kriminologi (Pengetahuan Tentang Sebab-Sebab Kejahatan)*. Bogor: Politeia, 1976, hlm 9

<sup>61</sup> PAF. Lamintang dan Djisman Samosir. *Delik-Delik Khusus*. Bandung: Tarsito, 1981, hlm. 263.

untuk mendapatkan keuntungan selain itu tingkat ekonomi dan pendidikan yang berbeda-beda dapat menimbulkan kesenjangan sosial antara masyarakat yang satu dengan yang lainnya, dimana perbedaan inilah yang memicu sebagian dari masyarakat untuk berpikir secara efisien dan praktis demi memenuhi kebutuhan hidupnya.

Faktor ekonomi memegang peranan penting untuk menentukan arah hidupnya. Demikian juga hubungan antara perekonomian dengan kejahatan senantiasa mendapat banyak perhatian dan selalu menjadi objek penelitian para ahli. Kekayaan dan kemiskinan menjadi bahaya besar bagi jiwa orang, yang miskin sukar memenuhi kebutuhan hidupnya dan merasa rendah diri dan timbul hasrat untuk melakukan kejahatan, sebaliknya juga orang kaya hidup mewah untuk segala hiburannya”.<sup>62</sup>

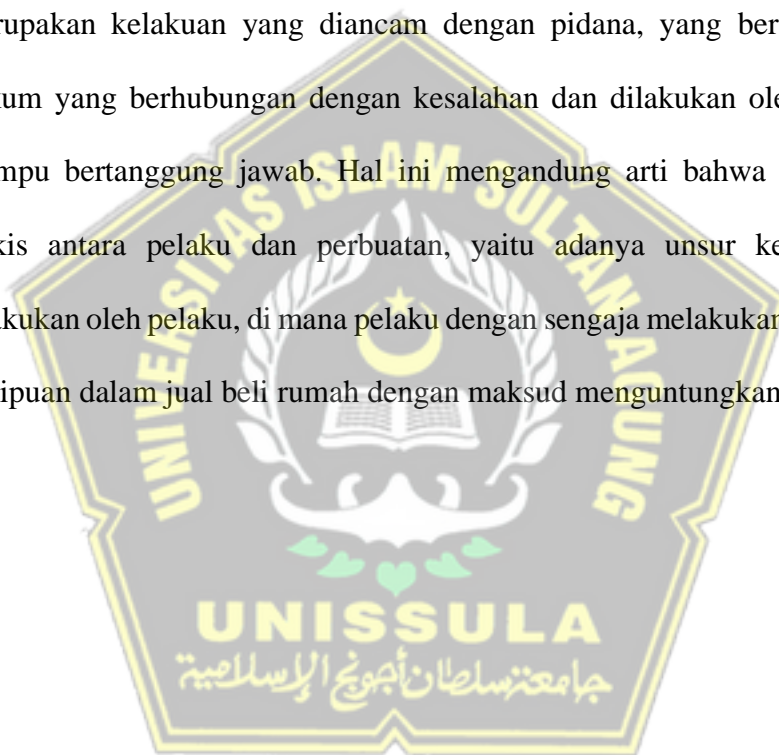
Berkenaan pertanggungjawaban pidana dalam perkara ini, maka menurut penulis bahwa pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah, merupakan bentuk penderitaan yang sengaja dibebankan oleh Negara kepada pelaku yang terbukti melakukan tindak pidana dan dapat dipersalahkan atau dapat dicela. Sehingga dijalaninya pidana oleh pelaku tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah yang bersalah karena telah melakukan tindak pidana merupakan wujud tanggung jawab pidana yang harus diterima oleh pelaku, bahwa karena perbuatan terdakwa telah terbukti secara

---

<sup>62</sup> N. Simanjuntak, *Kriminologi*, Bandung: Tarsito, 2005, hlm. 53

sah dan meyakinkan maka terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman yang setimpal dengan kesalahannya.

Pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah dinyatakan terbukti secara sah dan bersalah, karena perbuatan yang dilakukan oleh pelaku nyata-nyata bertentangan dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku atau yang dikenal dengan istilah delik. Delik merupakan kelakuan yang diancam dengan pidana, yang bersifat melawan hukum yang berhubungan dengan kesalahan dan dilakukan oleh orang yang mampu bertanggung jawab. Hal ini mengandung arti bahwa adanya kaitan psikis antara pelaku dan perbuatan, yaitu adanya unsur kesalahan yang dilakukan oleh pelaku, di mana pelaku dengan sengaja melakukan tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah dengan maksud menguntungkan diri sendiri.





## **BAB IV**

### **PENUTUP**

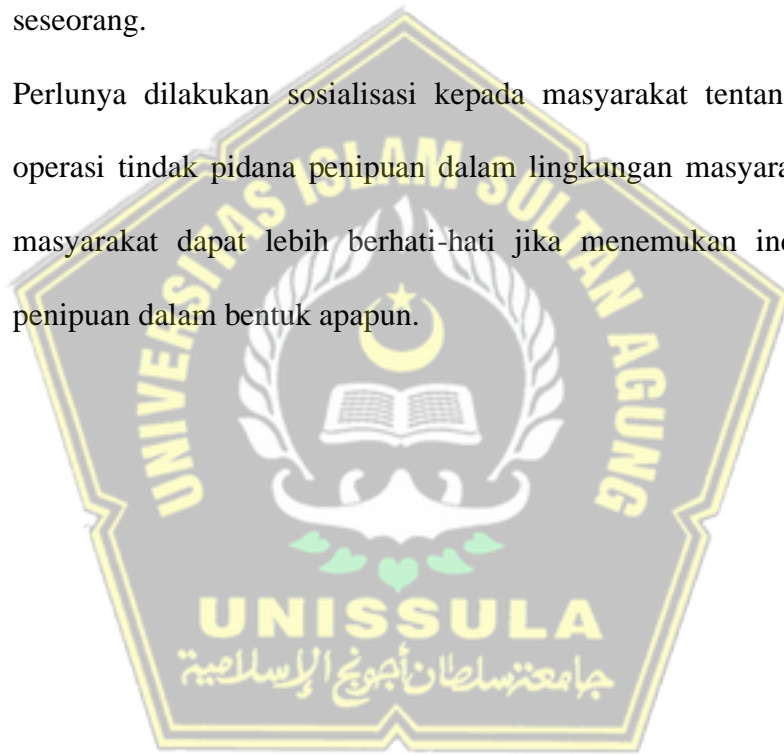
#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil pembahasan di atas dapat ditarik kesimpulan :

1. Dalam sanksi pidana diatur dalam Buku II KUHP dalam Bab XXV dari Pasal 378 sampai dengan Pasal 395. Kejahatan penipuan di dalam bentuknya yang pokok diatur di dalam Pasal 378 KUHP yang dirumuskan sebagai berikut: “Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu; dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun”.
2. pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah, merupakan bentuk penderitaan yang sengaja dibebankan oleh Negara kepada pelaku yang terbukti melakukan tindak pidana dan dapat dipersalahkan atau dapat dicela. Sehingga dijalaninya pidana oleh pelaku tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah yang bersalah karena telah melakukan tindak pidana merupakan wujud tanggung jawab pidana yang harus diterima oleh pelaku, bahwa karena perbuatan terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan maka terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman yang setimpal dengan kesalahannya.

## B. Saran

1. Penerapan sanksi yang dilakukan oleh aparat penegak hukum kepada pelaku kejahatan pidana penipuan agar lebih tegas dan ketat kepada para pelaku tindak pidana dalam memberikan sanksi pidana serta tidak pandang bulu dalam memberikan suatu sanksi pidana terhadap seseorang.
2. Perlunya dilakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang modus dan operasi tindak pidana penipuan dalam lingkungan masyarakat, sehingga masyarakat dapat lebih berhati-hati jika menemukan indikasi adanya penipuan dalam bentuk apapun.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung,
- Abdul Qadir Audah, 1992, *Al-Tasyri' Al-Jina' I Al-Islami Muqaranam bi Al-Qanun Al-Wad'I*, Beirut : Mu'assasah Al-Risalah,
- Adami Chajawi, 2002, *Percobaan dan Penyertaan*, Rajawali Pers, Jakarta,
- Ahmad Wardi Muslich, 2004, *Pengantar dan Asas Hukum Pidana Islam*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Alie Yafie, Dkk, Tanpa Tahun, *Ensiklopedi Hukum Pidana Islam*, Jilid II, PT. Kharisma Ilmu, Bogor,
- Andi Hamzah, 1994, *Asas – Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta,
- , 2001, *Bunga Rampai Hukum Pidana Dan Acara Pidana*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Arif Gosita. 1983, “*Masalah Korban Kejahatan*”. Akademika Pressindo, Jakarta,
- C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Pidana*, P.T Pradnya Paramitha, Jakarta,
- Chainur Arrasjid, 2014, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika. Jakarta,
- Chazawi Adami. 2002, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian 2 “Penafsiran Hukum Pidana, Dasar Pemidanaan, Pemberatan dan Peringatan Pidana, Kejahatan Aduan, perbarengan dan Ajaran Kualitas*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Jauzy, 2004, *Ketika Nafsu Berbicara*, Cendikia Sentra Muslim, Jakarta,
- Lamintang, 1984, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Sinar Baru, Bandung,
- Makhrus Munajat, 2004, *Dekontruksi Hukum Pidana Islam*, logung Pustaka, Sleman,

- Marsum, 1991, *Fiqih Jinayat; Hukum Pidana Islam*, FH UII, Yogyakarta,
- Moeljatno, 1986, *Kriminologi*, cet Kedua, Bina Aksara, Jakarta,
- , 1987, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Bina Aksara, Jakarta,
- , 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Bina Aksara, Jakarta,
- N. Simanjuntak, 2005, *Kriminologi*, Tarsito, Bandung,
- PAF. Lamintang dan Djisman Samosir. 1981, *Delik-Delik Khusus*. Tarsito, Bandung,
- Perangin, Effendi, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, CV. Rajawali. Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta,
- Purta Billy Boby, 2017, *Tinjauan yuridis terhadap tindak pidana penyerobotan tanah*, Universitas Hasanuddin Makassar, Makassar,
- R Soesilo, 1995, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politeia, Bogor,
- , 2014, *Pokok-Pokok Hukum Pidana Peraturan Umum dan Delik-Delik Khusus*, Politeia, Bogor,
- R. Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian* Cet.VII, Alumni, Bandung,
- R.M Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung,
- Ruslan Saleh, 1983, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana: Dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana*, Aksara Baru, Jakarta,
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Schaffmeister, Keijzer, Sutoris, 1995, *Hukum Pidana*, Liberty, Yogyakarta,
- Simanjuntak, 2005, *Kriminologi*, Tarsito, Bandung,
- Simons, dalam E.Y.Kenter dan B.R.Sinturi, 1982, *Asas-Asas Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Alumni AHM-PTHM, Jakarta,
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,

Soesilo, 1991, *Pokok – Pokok Hukum Pidana Peraturan Umum dan Delik Khusus*, Politeia, Bogor,

Sudarto, 1991, *Hukum Pidana IA-IB*, Purwokerto, Fakultas Hukum UNSOED,

Susilo. 1976, *Kriminologi (Pengetahuan Tentang Sebab-Sebab Kejahatan)*. Politeia, Bandung,

Tongat, 2003, *Hukum Pidana Materil*, Malang: UMM Press, Malang,

Wirjono Projudikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung,

Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta,

Zainuddin Ali, 2007, *Hukum Pidana Islam*, Sinar Grafika, Jakarta,

**Peraturan Perundang-Undangan :**

Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok agraria

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

**Jurnal :**

Bawamenewi, Lianus. Analisa Penegakan Hukum Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penipuan (Studi Kasus Putusan Negeri Medan Nomor : 2756/Pid.B/2018/PN Mdn). *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, vol. 3, no. 2, July 2021,

Elvi Zahara Lubis, “Faktor Penyebab dan Saksi Tindak Pidana Penipuan Kepemilikan Kendaraan Bermotor Secra Melawan Hukum”, *JPPUMA* (Februari, 2017),

Hutama Putra Cristian, Pelaksanaan Penyidikan Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah yang Ditangani Oleh Polresta Surakarta, *Jurnal Penelitian*, Surakarta, 2017.

I Gusti Made Jaya Kesuma, dkk Penegakkan Hukum Terhadap Penipuan Melalui Media Elektronik, Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 1, No. 2 –September 2020,

Indah Sari, Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 No. 1, September 2020,

Noor Rahmad , Deni Setiyawan, Pertanggungjawaban Dalam Penipuan Bisnis Property Melalui Pemasaran Pre Project Selling Kepada Konsumen, *Justisi*, Vol.8, No.3 2022,

Radinal Abraham, Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam, *Lex Privatum* Vol. V/No. 1/Jan-Feb/2017,

Tony Yuri Rahmanto , Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Penipuan Berbasis Transaksi Elektronik, Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Vol. 19 No. 1, Maret 2019,

**Website/Internet :**

Irwan Graves Law, lihat pada [http://irwansyahhukum.blogspot.com/2012/08/analisis-hukum-terhadap-tindakpidana\\_4343.html](http://irwansyahhukum.blogspot.com/2012/08/analisis-hukum-terhadap-tindakpidana_4343.html), diakses pada tanggal 02 Januari 2023

Erza Putri, “ Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah”,.(Online), <http://erzaputri.blogspot.com/>,

