

**TINDAK PIDANA PENIPUAN DENGAN MODUS JUAL BELI  
TANAH DAN BANGUNAN RUMAH DALAM PASAL 378 KUHP  
(Studi Kasus Putusan PN JAKARTA PUSAT 957/PID.B/2020/PN  
JKT.PST)**

**Muhammad Faisal Dirgantara<sup>1</sup>, Sri Afriani<sup>2</sup>, Eni Jaya<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa , Jakarta, Indonesia

[faisaldirgantara92@gmail.com](mailto:faisaldirgantara92@gmail.com) , [ririmansyurdin@gmail.com](mailto:ririmansyurdin@gmail.com) , [enybirink@gmail.com](mailto:enybirink@gmail.com)

**Abstrak**

Salah satu tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh masyarakat adalah tindak pidana penipuan. Hal ini disebabkan karena, tindak pidana penipuan sangatlah mudah untuk dilakukan hanya dengan bermodalkan kemampuan untuk meyakinkan seseorang dengan kebohongan. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu (1) Bagaimana pembuktian unsur pasal yang didakwakan oleh jaksa Penuntun Umum dalam putusan nomor 957/PID.B/2020/PN JKT.PST (2) Bagaimanakah pertimbangan Majelis Hakim dalam menjatuhkan Sanksi Pidana terhadap pelaku Tindak Pidana Penipuan dengan modus jual beli tanah dan bangunan rumah dalam putusan Nomor 957/PID.B/2020/PN JKT.PST? Berdasarkan permasalahan diatas maka metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif dengan pendekatan studi kasus. Metode Penelitian normatif adalah metode penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya kepada peraturan yang tertulis atau bahkan hukum yang lain atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang menjadi patokan manusia dalam berperilaku dengan mengungkapkan peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian, berdasarkan data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Hasil penelitian bahwa Penerapan hukum pidana terhadap tindak pidana penipuan dalam putusan Nomor : 957/PID.B/2020/PN JKT.PST. Pst sudah sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Hukum Pidana dan Kitab Hukum Acara Pidana, terdakwa didakwakan dengan menggunakan dakwaan alternative yaitu pada dakwaan pertama Penuntut umum menggunakan pasal 378 KUHP yaitu tindak pidana penipuan dan yang kedua penuntut umum menggunakan pasal 372 KUHP yaitu tindak pidana penggelapan. Berdasarkan faktafakta hukum yang terungkap dalam persidangan baik berasal dari keterangan para saksi maupun keterangan terdakwa maka Hakim menetapkan kasus perkara ini sebagai tindak pidana penipuan pasal 378 KUHP, unsur-unsur dari tindak pidana penipuan ini juga sudah terbukti lewat perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa dan cakap menurut hukum dan tidak berada di bawah pengampunan,

sehingga terdakwa dapat mempertanggung jawabkan hasil dari perbuatan yang telah dilakukannya.

**Kata kunci:** Tindak Pidana; Penipuan ; Jual Beli;

## 1. Pendahuluan

Hukum pidana yang berlaku di Indonesia sekarang ini ialah hukum pidana yang telah dikodifikasi, yaitu sebagian terbesar dan aturan-aturannya telah disusun dalam satu kitab undang-undang (*wetboek*), yang dinamakan Kitab Undang-undang Hukum Pidana, menurut suatu sistem yang tertentu. Hukum pidana ini disebut sebagai hukum pidana materiil. Sedangkan hukum pidana yang berisi aspek ketiga disebut hukum pidana formil yang bersumber dari Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP). Hukum pidana dapat bermakna jamak karena dalam arti objektif sering disebut *ius poenali* dan *ius puniendi* yaitu peraturan hukum yang menetapkan tentang penyidikan lanjutan, penuntutan, penjatuhan, dan pelaksanaan pidana. Dalam arti objektifnya meliputi:

1. Perintah dan larangan yang atas pelanggarannya atau pengabaianya telah ditetapkan sanksi terlebih dahulu oleh badan-badan negara yang berwenang; peraturan-peraturan yang harus ditaati dan diindahkan oleh setiap orang.
2. Ketentuan-ketentuan yang menetapkan dengan cara atau ala tanpa dapat diadakan reaksi terhadap pelanggaran peraturan-peraturan tersebut.
3. Kaidah-kaidah yang menentukan ruang lingkup berlakunya peraturan-peraturan itu pada waktu dan di wilayah negara tertentu.

Merumuskan hukum pidana ke dalam rangkaian kata untuk dapat memberikan sebuah pengertian yang komprehensif tentang apa yang dimaksud dengan hukum pidana adalah sangat sukar. Namun setidaknya dengan merumuskan hukum pidana menjadi sebuah pengertian dapat membantu memberikan gambaran/deskripsi awal tentang hukum pidana. Banyak pengertian dari hukum pidana yang diberikan oleh para ahli hukum pidana.

Pada dasarnya, kehadiran hukum pidana di tengah masyarakat dimaksudkan untuk memberikan rasa aman kepada individu maupun kelompok dalam masyarakat dalam melaksanakan aktifitas kesehariannya. Rasa aman yang dimaksudkan dalam hal ini adalah keadaan tenang, tanpa ada kekhawatiran akan ancaman atau pun perbuatan yang dapat merugikan antar individu dalam masyarakat. Kerugian sebagaimana dimaksud tidak hanya terkait kerugian sebagaimana yang kita pahami dalam istilah keperdataan, namun juga mencakup

kerugian terhadap jiwa dan raga. Raga dalam hal ini mencakup tubuh yang juga terkait dengan nyawa seseorang, jiwa dalam hal ini mencakup perasaan atau keadaan psikis.

Menurut Moeljatno mengatakan bahwa, Hukum Pidana adalah bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku disuatu Negara, yang mengadakan dasar-dasar dan aturan-aturan untuk:

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

Hukum Pidana dalam arti Objektif adalah keseluruhan dari larangan-larangan dan keharusan-keharusan yang atas pelanggaran-pelanggarannya oleh Negara atau oleh suatu masyarakat hukum umum lainnya telah dikaitkan dengan suatu penderitaan yang bersifat khusus berupa hukuman, dan keseluruhan dari peraturan-peraturan di mana syarat-syarat mengenai akibat hukum itu diatur serta keseluruhan dari peraturan-peraturan yang mengatur masalah penjatuhan dan pelaksanaan dari hukumannya itu sendiri.

Salah satu kejahatan yang diakui Indonesia yaitu kejahatan tindak pidana penipuan, menurut bahasa penipuan adalah perbuatan atau perkataan yang tidak jujur (bohong) palsu dan sebagainya atau dengan cara tipu muslihat, mengecoh, mengakahi, memperdaya atau mencari keuntungan diri sendiri. Kasus penipuan akhir-akhir ini semakin marak di Indonesia dengan berbagai modus-modus dilakukan untuk menipu. Penipuan bisa terlaksana cukup dengan bermodalkan kemampuan berkomunikasi yang baik sehingga seseorang dapat meyakinkan orang lain baik melalui serangkaian kata bohong atau fiktif. Karena tindak pidana penipuan ini hanya bermodalkan kemampuan berkomunikasi yang baik sehingga bagi para oknum tindak pidana penipuan tidaklah begitu sulit dilakukan.

Namun, dalam setiap tindak kejahatan pasti ada hukumannya sesuai dengan seberapa besar kejahatan yang dilakukannya. Baik itu orang yang punya kedudukan atau jabatan besar ataupun orang yang berkedudukannya rendah, karena hukum harus ditegakkan. Hukum adalah semua aturan yang

mengandung pertimbangan kesusilaan, ditujukan kepada tingkah laku manusia dalam masyarakat dan yang menjadi pedoman bagi penguasa-penguasa negara dalam melakukan tugasnya.

Tindak pidana penipuan telah jelas tertulis Pasal 378 kitab undang-undang hukum pidana (KUHP) yaitu: "barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat (hoedanighed) 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 paling lama empat tahun.

Dalam ketentuan Pasal 378 penipuan terdiri dari unsur-unsur obyektif yang meliputi perbuatan (menggerakkan), yang digerakkan (orang), perbuatan itu yang ditunjukkan pada orang lain (menyerahkan benda, memberi hutang, dan menghapuskan piutang), dan cara menggerakkan dengan memakai nama palsu, dan memakai martabat palsu, memakai tipu muslihat, dan memakai serangkaian kebohongan. Selanjutnya adalah unsur-unsur subyektif yang meliputi maksud untuk menguntungkan diri sendiri dan orang lain dan maksud melawan hukum.

Hal ini dalam tindak pidana penipuan bahwasanya ketentuan Pasal 385 KUHP perbuatan curang seperti penyerobotan tanah dapat diancam dengan hukuman pidana penjara maksimal empat tahun. Pasal 385 terdiri dari 6 ayat ini mendefinisikan secara jelas akan tindakan kejahatan tersebut. Segala bentuk kejahatan yang terdapat dalam pasal 385 ini disebut dengan kejahatan *Stellionnaat*, yang mana merupakan aksi penggelapan hak atas harta yang tak bergerak milik orang lain, seperti tanah, sawah, kebun, gedung, dll.

Secara ringkas, keseluruhan isi pasal tersebut menyatakan segala perbuatan melanggar hukum seperti dengan sengaja menjual, menyewakan, menukarkan, menggadaikan, menjadikan sebagai tanggungan utang, menggunakan lahan atau properti milik orang lain dengan maksud untuk mencari keuntungan pribadi atau orang lain secara tidak sah atau melawan hukum yang berlaku.

Ini merupakan satu-satunya pasal KUHP yang sering digunakan oleh pihak penyidik dan penuntut umum untuk mendakwa pelaku penyerobotan tanah, khususnya pada ayat (1) yang berbunyi: "barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan *crediet verband* sesuatu hak atas tanah.

Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain. Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri

sendiri atau orang lain dengan melawan hak menjual, menukar, atau menjadikan tanggungan utang sesuatu hak Rakyat dalam memaka tanah Pemerintah atau tanah partikulir atau sesuatu rumah, pekerjaan, tanaman atau bibit ditanah tempat orang menjalankan hak Rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas barang itu.

Dalam rangka terbentuknya masyarakat yang adil dan makmur, pemerintah berusaha menjaga sumber daya, khususnya yang meliputi pemanfaatan tanah melalui UU No 5 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. Hal ini dilakukan agar pemanfaatan lahan memberikan manfaat bagi kepentingan bersama dan tidak dikuasai oleh satu pihak saja.

Hal tersebut sejalan dengan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat 3 yang berbunyi "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

1. Diatur dalam Undang-Undang No 5 tahun 1960

Undang-undang ini secara resmi diberi nama UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara. Hal tersebut juga meliputi aturan dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan atau pemanfaatan sumber daya agraria nasional di Indonesia, pendaftaran tanah, ketentuan-ketentuan pidana dan ketentuan peralihan.

UU No 5 Tahun 1960 adalah penegasan bahwa penguasaan dan pemanfaatan atas tanah, air, dan udara harus dilakukan berdasarkan asas keadilan dan kemakmuran bagi pembangunan masyarakat yang adil dan makmur.

2. Berdasarkan kasus/sengketa pertanahan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat ada 8.625 kasus sengketa dan konflik pertanahan pada 2018–2020. Dari jumlah itu, 63,5 persen di antaranya berhasil diselesaikan. Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian ATR/BPN Agus Widjayanto mengatakan bahwa saat ini sudah ada 5.470 kasus sengketa dan konflik pertanahan yang berhasil diselesaikan.

- a. Jumlah tersebut sama dengan 63,5 persen dari total persoalan sengketa dan konflik pertanahan yang dicatat pemerintah sebanyak 8.625 kasus. "Masih tersisa 3.145 kasus yang terus berjalan proses penyelesaiannya," ujarnya dalam siaran pers, Rabu (6/10/2021). Dia menuturkan, sengketa dan konflik pertanahan umumnya merupakan perbedaan persepsi kepentingan antara dua pihak atau lebih, baik antar individu, individu

dengan kelompok, kelompok dengan kelompok, maupun individu dengan korporasi.

- b. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik mengangkat kasus tersebut Terdakwa menyampaikan kepada kedua orang tersebut bahwa kost-kostan tersebut sangat menjanjikan untuk prospek keuntungan kedepannya, Terdakwa mengatakan bahwa sertifikat tersebut *clean and clear* serta tidak sedang dijaminkan/dalam proses Roya (sudah lunas) dan tidak ada diblokir. Untuk meyakinkan kedua orang tersebut, Terdakwa juga pernah mengajak mereka untuk melihat langsung asli sertifikat yang sedang dalam proses penggantian sertifikat di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat;

Pada tanggal 29 Januari 2019 di salah satu kamar kost di Jl. Dwiwarna Raya No. 12 dan 14 Rt.015/009 Kel. Karang Anyar Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, Terdakwa melakukan pertemuan dengan keduanya untuk melakukan kesepakatan penjualan bidang tanah dan bangunan dengan membuat sebuah perjanjian pengakuan hutang dengan kesepakatan nilai objek tanah dan bangunan senilai Rp.19.000.000.000,00 (sembilan belas milyar rupiah) dengan cara pembayaran secara bertahap. Lalu Terdakwa diberikan uang dari salah satu pembeli sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dalam bentuk cek BCA No. CT. 254279 dengan kuitansi No.001/1/209 tanggal 29 Januari 2019 untuk pembayaran.

Selanjutnya Terdakwa menyampaikan kepada pembeli bahwa Terdakwa sedang bermasalah dengan istrinya namun telah sepakat untuk menjual bidang tanah tersebut, dan Terdakwa akan menyelesaikan dengan istri Terdakwa dengan memberikan uang sebesar Rp.5.000.000.000,00, Terdakwa akan membereskan semua urusannya sampai kedua sertifikat dibalik nama nanti dapat dilakukan jual beli.

Salah satu pembeli pada bulan Februari 2019 mencari informasi mengenai sertifikat tersebut dan mendapatkan informasi bahwa SHGB No. 256/Karang anyar a.n. Sdri. Lusiana dan SHM No. 172/Karang Anyar, atas nama Gerry Tanuwijayadan Sdri. Lusiana menjadi ObjekGugatan Harta Gono Gini antara Terdakwa dengan istri Terdakwa dan sudah putus di tingkat PN yaitu pembagian harta masing-masing 50% (lima puluh persen);

Setelah mengetahui masalah tersebut, Terdakwa diminta merubah perjanjian pengakuan hutang dengan merubah nilai transaksi dari Rp.19.000.000.000,00 (sembilan belas milyar rupiah) menjadi Rp.14.500.000.000,00 (empat belas milyar lima ratus juta rupiah), dalam revisi perjanjian pengakuan hutang namun tanggalnya masih dibuat sama yaitu

tanggal 29 Agustus 2019. Dimana uang senilai Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah) akan diserahkan kepada Sdri. Lusiana (istri Terdakwa);

Selanjutnya pada tanggal 22 Maret 2019, Terdakwa menerima pembayaran tahap Kedua senilai Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah) dari salah satu pembeli dengan ketentuan Terdakwa wajib memberikan tanda terima proses sertifikat. Uang tersebut diberikan secara 3 (tiga) tahap yang keseluruhannya dibuatkan kuitansi tanggal 22 Maret 2019 senilai Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah):

- 1) Dengan cara transfer sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari PT. Megah Surya Persada ke rekening no 5880280700 atas nama Gerry Tanuwijaya/Terdakwa;
- 2) Dengan cara transfer sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari PT. Megah Surya Persada ke rekening no. 5880280700 atas nama Gerry Tanuwijaya/Terdakwa;
- 3) Dalam bentuk Cek BCA No. CV 813063 sebesar Rp.1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) yang diberikan kepada Terdakwa;

Kemudian pada tanggal 15 April 2019, Terdakwa mengambil sertifikat yang dijamin dari Badan Pertanahan Negara (BPN) yang nantinya Terdakwa bersama pembeli menyerahkan kepada Notaris untuk membuat Akta Jual Beli dari Terdakwa kepada pembeli yakni :

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 256/Karang Anyar, seluas 405 M2 (empat ratus lima meter persegi) sesuai Surat Ukur Nomor. 00040/2003 tertanggal 21 Juli 2003 terletak di Jl. Dwiwarna No 12 RT.015 RW.09 Kel. Karang Anyar, Kec. Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.
- 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 172/Karang Anyar, seluas 456 M2 (empat ratus lima puluh enam meter persegi), sesuai Surat Ukur Nomor: 00064/2007 tertanggal 31 Mei 2007, terletak di Jl. Dwiwarna 1 No 14 RT.015 RW.09 Kel. Karang Anyar, Kec. Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

Namun Terdakwa tidak dapat mengambil sertifikat tersebut, dan akhirnya pembeli mengetahui Terdakwa sebelumnya memiliki Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan serta Hak Tanggungan kedua sertifikat tersebut telah dialihkan kepada saksi Leonaldy Kiatmajaya dengan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) dari Bank OCBC NISP kepada saksi Leonaldy Kiatmajaya berdasarkan Akta Salinan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 7, tanggal 02 Maret 2016.

## 2. Metodologi

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah yuridis normatif. Metode yuridis normatif merupakan penelitian yang berfokus untuk mengkaji penerapan-penerapan kaidah atau norma-norma yang ada di dalam hukum positif yang berlaku. Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan cara menarik asas hukum, dimana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis. Penelitian ini dapat digunakan untuk menarik asas-asas hukum dalam menafsirkan peraturan perundang-undangan. Selain itu, penelitian ini juga, dapat digunakan untuk mencari asas hukum yang dirumuskan baik secara tersirat maupun tersurat.

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan Pidana Penipuan Dengan Modus Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Dalam Pasal 378 KUHP” (Studi kasus putusan hakim nomor 957/pid.b/2020/pn Jkt Pst, tentang tindak pidana penipuan). Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi (pengamatan), interview (wawancara), dan dokumentasi.

## 3. Analisis dan Pembahasan

### **TINDAK PIDANA PENIPUAN DENGAN MODUS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN RUMAH DALAM PASAL 378 KUHP**

#### **A. Pembuktian Unsur Pasal Yang Didakwakan Oleh Jaksa Penuntut Umum**

Tindak pidana penipuan merupakan kejahatan terhadap harta benda yang 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”. Sebagai cara penipuan dalam Pasal 378 KUHP, menurut M. Sudrajat Bassar menyebutkan :

1. Menggunakan nama palsu
2. Menggunakan kedudukan palsu
3. Menggunakan tipu muslihat
4. Menggunakan susunan belit dusta.

Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat (*hoedanigheid*) 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. Pengertian Tindak Pidana Penipuan dengan melihat dari segi hukum sampai sekarang belum ada, kecuali apa yang dirumuskan dalam KUHP. Rumusan penipuan dalam KUHP bukanlah suatu definisi melainkan hanyalah untuk menetapkan unsur-unsur suatu perbuatan sehingga dapat dikatakan sebagai penipuan dan pelakunya dapat dipidana. Penipuan menurut Pasal 378 KUHP oleh Moeljatno sebagai berikut : “Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat (*hoedanigheid*) 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.” Berdasarkan unsur-unsur tindak pidana penipuan yang terkandung dalam rumusan Pasal 378 KUHP di atas.

Maka R. Sugandhi mengemukakan pengertian penipuan bahwa: “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”. 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. Dalam penipuan tidak menggunakan paksaan akan tetapi dengan tipu muslihat seseorang untuk mempengaruhi orang lain sehingga orang tersebut bertindak tanpa kesadaran penuh. Unsur-unsur penipuan pokok tersebut dapat dirumuskan :

1. Unsur-unsur objektif :

- a) Perbuatan : menggerakkan atau membujuk;
- b) Yang digerakkan : orang
- c) Perbuatan tersebut bertujuan agar:
  - 1) Orang lain menyerahkan suatu benda;
  - 2) Orang lain memberi hutang; dan
  - 3) Orang lain menghapuskan piutang.
- d) Menggerakkan tersebut dengan memakai:
  - 1) Nama palsu;
  - 2) Tipu muslihat,
  - 3) Martabat palsu; dan
  - 4) Rangkaian kebohongan.

2. Unsur-unsur subjektif :

- a) Dengan maksud (*met het oogmerk*);
- b) Untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain;
- c) Dengan melawan hukum.

Menurut penulis mengenai putusan yang diambil oleh majelis hakim sudah tepat dalam penjatuhan putusan karena hakim sudah melihat dari segala aspek-aspek yaitu dari hal yang meringankan dan memberatkan terdakwa, serta dari segala unsur-unsur yang terdapat di pasal 378 KUHPidana.

## **B. Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Menjatuhkan Sanksi Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penipuan Dengan Modus Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Berdasarkan ketentuan yang berlaku:

1. Pasal 378 KUHPidana yang berbunyi: Barangsiapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau kedaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapus piutang, dihukum karena penipuan, dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun.
2. Pasal 372 KUHPidana yang berbunyi: Barangsiapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam

tanganya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan hukuman penjara selama- lamanya 4 (empat) tahun.

Penerapan kedua pasal tersebut, sudah tepat dalam penjatuhan putusan karena hakim sudah melihat dari segala aspek- aspek yaitu dari hal yang meringankan dan memberatkan terdakwa, serta dari segala unsur-unsur yang terdapat di pasal 378 KUHPidana.

Dalam hal ini hakim juga melihat dari aspek tuntutan penuntut umum yang dimana hakim menjatuhkan putusan terhadap terdakwa sudah sesuai mekanisme penjatuhan hukuman dibawah dari tuntutan penuntut umum. Putusan hakim yang diberikan kepada terdakwa dapat menjadi sebuah efek jerah sehingga terdakwa tidak mengulangi lagi perbuatannya.

#### **4. Kesimpulan dan Saran**

##### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian penulis diatas, maka penulis dapat Menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan hukum materil pada Putusan Nomor 957/Pid.B/2020/PN Jkt.Pst menurut penulis sudah tepat. Jaksa Penuntut Umum menggunakan dakwaan alternatif yaitu dakwaan kesatu Pasal 372 KUHPidana, dan dakwaan kedua Pasal 378 KUHPidana, diantara unsur-unsur yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum yang dianggap terbukti secara sah dan meyakinkan adalah Pasal 378 KUHPidana.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam menjatuhkan putusan dalam Putusan Nomor 957/Pid.B/2020/PN Jkt.Pst. Menurut penulis sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku seperti yang dipaparkan oleh penulis sebelumnya, yaitu berdasarkan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah, dimana dalam kasus yang diteliti penulis, alat bukti yang digunakan hakim adalah keterangan saksi, keterangan terdakwa, petunjuk dan barang bukti yang berkesesuaian..

##### **4.2 Saran**

1. Hendaknya jaksa penuntut umum hukum yang paling tepat dalam suatu perkara, baik itu Jaksa Penuntut Umum maupun Majelis Hakim untuk senantiasa menerapkan sebuah analisa yang cermat dengan tetap memperhatikan dan berpijak pada unsur-unsur pembuktian yang ada pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku agar terbentuk produk hukum yang berkualitas dan menjunjung tinggi nilai- nilai keadilan dan kemanfaatan.

2. Dalam hal ini seorang Hakim harus lebih hati-hati, tegas dan jeli dalam mempertimbangkan hal-hal yang memberatkan atau yang meringankan terdakwa. Hal tersebut bertujuan untuk memberikan efek jera bagi masyarakat agar tidak melakukan tindak pidana penipuan.

## Daftar Referensi

### A. Buku

- Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011)
- Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010)
- Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Andi Hamzah, *Delik-Delik Tertentu di Dalam KUHP*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Andi Hamzah, *Asas-Asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004)
- Andi Zainal Abidin, *Hukum Pidana 1*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010)
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989),
- E. Utrecht an Moch Saleh Djindang, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta, Sinar Harapan, 1980,
- Haliman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 1995)
- Eddy O.S. Hiariej, *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka 2018)
- Erdianto Effendi, *Hukum Pidana Indonesia Suatu Pengantar*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014),
- Indriyanto Seno Adji, *Korupsi dan Hukum Pidana*, (Jakarta: Kantor Pengacara dan Konsultasi Hukum "Prof. Oemar Seno Adji & Rekan, 2002)
- Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, *Cepat dan Mudah Memahami Hukum Pidana*, Ctk. Pertama, (Jakarta: Kencana, 2014)
- Khudzaifah Dimiyati, dan Kelik Wardiono, *Metode Penelitian Hukum*, (Surakarta: Fakultas Hukum UMS, 2004).
- M. Solly Lubis, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994)

- Mahrus Ali, *Dasar Dasar Hukum Pidana*, Ctk. Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)
- Moch. Anwar, *Hukum Pidana Bagian Khusus (KUHP Buku II)*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989)
- Moeljatno, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008)
- Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2008)
- Moeljatno, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2014)
- Moh. Taufik Makaro, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta , 2004)
- Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004)
- Mulyati Pawennei dan Rahmanuddin Tomalili, *Hukum Pidana*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015)
- P.A.F. Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997)
- Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010)
- Poerwadarminto, W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003)
- R. Sugandhhi, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Penjelasannya*, (Surabaya: Usaha Nasional, 2008)
- Rasyid Ariman dan Fahmi Raghil, *Hukum Pidana*, (Jakarta: Setara Press, 2015)
- S.R Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana dan Penerapannya di Indonesia Cetakan Ke-2*, (Jakarta: Alumni AHAEM PTHAEM, 1998)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994)
- TB. Asep Subhi dan Ahmad Taufik, *101 Dosa-Dosa Besar*, (Jakarta Selatan: Qultum Media, 2004)
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Balai Pustaka, Jakarta, 1990)
- Tongat. *Hukum Pidana Materiil*. (Malang: UMM Press, 2003)
- Wirjono Prodjodikoro, *Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, (Bandung: Refika Adityama, 2003)
- Yan Pramdy Puspita. *Kamus Hukum*. (Semarang: CV. Arena)

- mam Ardiansya Syahputra *“Peranan Polisi Republik dalam Memberantas Penyalahgunaan Narkotika(studi kasus di Polres Kabupaten Manggarai Nusa Tenggara Timur.rtahun 2016) hlm.2*
- Dewi Khayrunisa *“Peran Kepolisian Dalam Memanimalisir Penyalahgunaan Narkotika DikalanganPelajar(studi kasus di Sat Narkoba Polres Binjai),artikel.hlm.1*
- Sunaryo*“Bersinergi Bersama-sama Melawan Narkoba Guna Mewujudkan Jakarta Bersinnar (Bersih Narkoba). Jakarta Timur.13630,.Indonesia 184.*
- Fahrur Rosidi *“Peranan Kepolisian Republik Indonesia Dalam Pemberantasan Penyalahgunaan Narkotika (Studi Kasus Polisi Resort Demak).cth.skripsi*
- A.R Sujono dan Bony Daniel, 2011, *Komentar dan Pembahasan UndangUndang Nomor 35 Tahun 2009 Tentang Narkotika, Jakarta : Sinar Grafika*
- Barda Nawawi Arief, 2008, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana (Perkembangan Penyusunan Konsep KUHP Baru), Jakarta : Kencana Prenada Media Group*
- Erwin Mappaseng, 2002, *Pemberantasan dan Pencegahan Narkoba yang dilakukan oleh Polri dalam Aspek Hukum dan Pelaksanaannya. Surabaya : Buana Ilmu*
- Hanafi Amrani dan Mahrus Ali, 2015, *System Pertanggungjawaban Pidana, Perkembangan dan Penerapan, Jakarta : Rajagrafindo Persada*
- Mahfud MD, *Politik Hukum Menuju Pembangunan Sistem Hukum Nasional, Seminar Arah Pembangunan Hukum Menurut UUD 1945 Hasil Amandemen, BPHN,2006*
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana, Jakarta: Reneka Cpta, 2008*
- Muladi dan Barda Nawawi Arief, , *Teori-teori Kebijakan Hukum Pidana. Bandung: Alumni, 1984*

## **B. Undang – Undang**

Kitab UndangUndang Hukum pidana (KUHP)

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 957/Pid.B/2020/PN Jkt. Pst

## **C. Jurnal**

Tiyas Pratiwi, *Penerapan Sanksi Pidana Penipuan yang dilakukan secara Berlanjut di Pengadilan Negeri Karanganyar (Studi Putusan Nomor:*

*284/Pid.B/2009/PN.Kry), Skripsi, (Surakarta, Universitas Sebelas Maret  
Surakarta, 2010*

*Widodo Arrys, Penegakan Hukum Terhadap Perkara Tindak Pidana Penipuan  
Menggunakan Cek Kosong, Jurnal Hukum Khaira Ummah, Vol. 12. No. 2 Juni  
2017*