

**TINDAK PIDANA PENIPUAN
PADA JUAL BELI PROPERTI**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Menempuh Ujian
Sarjana Hukum**

Oleh

**AMIRUL FITRIAMSYAH
011500416**

**SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM
SUMPAN PEMUDA
2019**

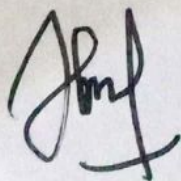
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : AMIRUL FITRIAMSYAH
NIM : 011500416
Program Studi : ILMU HUKUM
Jurusan : ILMU HUKUM
Judul Skripsi : TINDAK PIDANA PENIPUAN PADA JUAL BELI
PROPERTI

Palembang, 19 Maret 2019

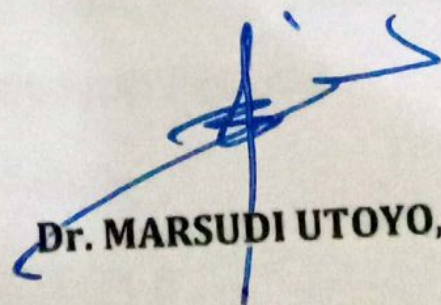
DISETUJUI/DISAHKAN OLEH

Pembimbing Pertama,



Dr. Hj. JAUHARIAH, SH,MM,MH

Pembimbing Kedua,



Dr. MARSUDI UTOYO, SH,MH

TINDAK PIDANA PENIPUAN PADA JUAL BELI PROPERTI

PENULIS :
AMIRUL FITRIAMSYAH
011500416

PEMBIMBING UTAMA
DR. HJ. JAUHARIAH, SH., MM., MH
PEMBIMBING KEDUA
DR. MARSUDI UTOYO, SH., MH

ABSTRAK

Penulisan ini dilatar belakangi tindak pidana penipuan pada jual beli properti yang semakin banyak terjadi seiring dengan perkembangan properti, sehingga penulis bertujuan melakukan penelitian bagaimanakah unsur tindak pidana penipuan pada jual beli properti dan tanggung jawab pengembang terhadap perlindungan konsumen yang berpotensi merugikan pihak konsumen.

Metode penelitian adalah dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, tersier, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan pengembang yang lalai atas kewajiban harus bertanggung jawab dan dapat dituntut berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Simpulan, tindak pidana penipuan pada jual beli properti ini mengakibatkan terjadinya kerugian bagi konsumen dapat ajukan tuntutan di pengadilan tentang sengketa konsumen yang mengacu pada ketentuan pengadilan umum..

Rekomendasi, agar tidak mengalami kerugian dalam melakukan pembelian properti maka bagi calon pembeli harus cermat dan teliti saat akan membeli properti.

Kata Kunci : *Kerugian, Penipuan, Tanggung jawab*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	8
C. Ruang Lingkup.....	9
D. Metodologi	9
E. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Tindak Pidana Penipuan.....	12
B. Pengertian Tindak Pidana Penipuan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor .8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen	17
C. Pengertian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	27
D. Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen	30
BAB III. TINDAK PIDANA PENIPUAN PADA JUAL BELI PROPERTI	
A. Unsur Tindak Pidana Penipuan pada Jual Beli Properti	35
B. Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Perlindungan Konsumen	39
BAB IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan	48
B. Saran-saran	48
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari penjelasan diatas secara ringkas dapat dikatakan bahwa:

1. Unsur Tindak pidana penipuan pada jual beli properti adalah adanya perbuatan, kesalahan, kerugian terhadap konsumen, yang dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Perdata. Dapat berupa uang, Pemulihan ke keadaan semula, larangan untuk mengulangi perbuatan itu kembali, Putusan hakim bahwa perbuatannya bersifat melawan hukum.
2. Tanggung jawab pengembang terhadap perlindungan konsumen adalah, Konsumen dilindungi dari kerugian penipuan properti dan pengembang siap untuk di ajukan tuntutan di pengadilan tentang sengketa konsumen yang mengacu pada ketentuan pengadilan umum.

B. Saran - Saran

Berdasarkan simpulan yang telah didapatkan dari analisis di atas, maka sara yang dapat penulis sampaikan dalam penelitian ini adalah :

1. Pengembang (*developer*) sebaiknya apabila ingin membangun dan memasarkan sebuah perumahan baik perumahan umum maupun rumah susun dalam bentuk apartemen hendaknya melaksanakan pembangunan sesuai dengan peraturan undang-undang yang terkait pendirian rumah susun,

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Arif Gosita, *Masalah Korban Kejahatan*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1983
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, S.H., M.Hum., *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Janus Sidabalok, S.H., M.Hum., *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- J. Satrio, 2001 *Hukum Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang, Bagian Pertama*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dan penjelasan*, PT. Alumni Bandung, Bandung, 2011.
- Prof. R. Subekti, S.H & R. Tjitrosudibio, *Buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2009.
- Prof. Dr. Wirjono Prodjodikiro SH., *Tindak-tindak pidana tertentu di indonesia*, PT. Eresco Jakarta, Bandung, 1974.
- Rohman Hasyim, SH., MH *Hukum Pidana*, Diktat Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta,.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990.

Peraturan Perundangan

- Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHPidana).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata").
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang *Perlindu Knganonsumen*.

Undang-undang nomor 11 tahun 2011 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Internet

http://eprints.uns.ac.id/12937/2/BAB_1.pdf Hukum pidana sebagai alat atau sarana bagi penyelesaian terhadap problematika yang tepat

<http://repository.unpas.ac.id/12382/3/BAB%201> Contoh pembangunan untuk keberlangsungan kehidupan masyarakat seperti satuan rumah susun/apartemen, kondotel

<https://id.wikipedia.org/wiki/Kompensasi>

<http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/26112/BURNING%20%28SH%29.pdf?sequence=1> Simons dalam bukunya "*Leeboek van het Nederlandse*", terhadap istilah "*strafbaar feit*"

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt58726763cfdcc/bisakah-kasus-penipuan-diproses-hukum-pidana-dan-perdata-secara-bersamaan>

<http://www.gresnews.com/berita/tips/94611-aspek-hukum-ppjb-rumah-susun/>

<http://adaheritanet.com/index.php/home/berita/841> contoh kasus penipuan

Properti