

## ABSTRAKSI

### KAJIAN HUKUM TINDAK PIDANA PENIPUAN JUAL BELI TANAH

OLEH :

**HAIRUL SALIM SIREGAR**  
NPM : 08 840 0092  
BIDANG HUKUM KEPIDANAAN

Dalam pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Namun tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perbuatan jual beli di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual). Hal semacam ini sering menyulut terjadinya permasalahan dalam jual beli tanah yang pada akhirnya berujung pada penipuan.

Penelitian ini mengkaji dan menjawab permasalahan mengenai kajian hukum tindak pidana penipuan jual beli tanah. Adapun permasalahan yang dibahas adalah pembahasan tentang faktor-faktor apa saja yang menyebabkan timbulnya kejahatan tindak pidana penipuan jual beli tanah dan bagaimana bila terjadi jual beli tanah yang sertifikatnya tidak asli atau tidak resmi. Tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dimana hal ini merupakan kewajiban bagi mahasiswa yang ingin mengakhiri perkuliahan di perguruan tinggi program strata satu (S-1), dan juga sebagai sumbangan pemikiran penulis terhadap almamater maupun terhadap masyarakat, mengenai tindak pidana penipuan jual beli tanah. Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pengumpulan data menggunakan metode *Library Research* dan metode *Field Research*.

Mengenai pembahasan dari permasalahan dalam penulisan skripsi ini yaitu tentang faktor yang menyebabkan timbulnya kejahatan tindak pidana penipuan jual beli tanah, berdasarkan kasus yang diteliti berdasarkan untuk tulisan skripsi ini adalah dengan kasus perkara nomor : 49/Pid.B/2012/PN.LP, yaitu bahasan kasusnya adalah tentang penjualan sebidang tanah di kawasan Pantai labu kabupaten Deli Serdang. Kebutuhan akan uang yang mendesak menyebabkan sipemilik tanah/sipenjual nekat menjual kembali tanahnya yang sebelumnya tanah tersebut telah pernah dijualnya kepada orang lain yang berbeda dengan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah yang masih dimilikinya. Alasan ini ada dalam keterangan terdakwa dalam kasus tersebut, yaitu karena kondisi orang tua

sipelaku dalam keadaan sakit-sakitan dan membutuhkan biaya berobat. Dan mengenai permasalahan apabila terjadi jual beli tanah yang sertifikatnya tidak asli atau tidak resmi maka terjadinya jual beli tanah tersebut tidak sah dan berefek kepada permasalahan hukum bagi sipemilik tanah sebagai sipenjual karena telah ada unsur penipuan. Apabila jual beli sudah terjadi dengan adanya transaksi uang maka hal ini dapat diusut berdasarkan hukum pidana ataupun perdata. Pasal 1328 KUH Perdata menyebutkan “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat”. Dan dalam hukum pidananya masalah ini dapat dikenakan pasal-pasal KUHP yang berkaitan yaitu pasal 378 KUHP tentang penipuan dalam bentuk pokok, dan penipuan dalam hal jual beli, yaitu kejahatan yang dilakukan oleh penjual yang diatur dalam pasal 383 KUHP dan 386 KUHP.

Masih banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli PPAT yang pada akhirnya akan menimbulkan masalah seperti terjadi penipuan ataupun sengketa, oleh karena hal tersebut ada beberapa hal yang menurut penulis kiranya perlu mendapatkan perhatian lebih lanjut dari semua pihak, yaitu Camat / Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat, hendaknya sering mengadakan penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, khusus dalam kaitan dengan tulisan ini adalah peraturan mengenai pertanahan dan juga pihak Kantor Pertanahan dapat menyediakan petugas yang dapat memberikan informasi yang sebanyak-banyaknya kepada masyarakat, misalnya seperti selebaran-selebaran. Dan peran serta masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor pertanahan setempat atau kepada PPAT sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah agar tidak timbul masalah di kemudian hari.