



Perlindungan Hukum bagi Korban Tindak Pidana Penipuan di Bidang Properti

Legal Protection for Victims of Fraud in the Property Sector

Nanda Putri Mardi Utami

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Indonesia

*Email: muputri016@gmail.com

*Correspondence: Nanda Putri Mardi Utami

DOI:

10.59141/comserva.v2i11.668

Histori Artikel

Diajukan : 03-02-2023

Diterima : 18-03-2023

Diterbitkan : 27-03-2023

ABSTRAK

Ketertarikan masyarakat terhadap bidang properti meningkat tajam seiring dengan iming-iming keuntungan yang akan didaporkannya. Namun, ketertarikan tanpa diimbangi dengan pencerahan dan pengalaman luas di bidang itu menjadikan masyarakat mengalami tindak kejahatan properti. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah pertama, bagaimana modus-modus pelaku kejahatan penipuan properti terhadap korbannya? Kedua, bagaimana perlindungan hukum bagi korban tindak pidana penipuan property? Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus dan diolah secara diskriptif kualitatif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: pertama, modus-modus pelaku kejahatan penipuan properti terhadap korbannya yang pertama yaitu a) Mafia tanah dengan menasar pada tanah-tanah yang belum dikonversi, tanah kosong, dan tanah sengketa, b) Modus penipuan dengan kobannya agen properti, yakni modus penipuan pelaku dengan membuat sertifikat palsu, c) Modus dengan korbannya masyarakat umum yaitu modus penipuan dengan pelaku menawarkan atau mengiklankan properti dengan harga murah, tetapi tidak sesuai dengan yang diiklankan atau yang diperjanjikan, dan d) Modus yang menggunakan label syariah, sehingga banyak orang yang tertarik dengan iming-iming bebas dari riba dan pada akhirnya uang dibawa kabur. Kedua, perlindungan hukum bagi korban tindak pidana penipuan properti diatur melalui Pasal 378-395 Bab XXV Buku II KUHP dan Pasal 1 serta 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci: Modus Penipuan; Penipuan Properti; Perlindungan Hukum

ABSTRACT

The public's interest in the property sector has increased sharply along with the lure of the benefits that will be obtained. However, interest without being matched by extensive knowledge and experience in this field makes the community experience property crimes. The formulation of the problem in this study is first, what are the modes of property fraud perpetrators against their victims? Second, how is the legal protection for victims of property fraud? This research method uses normative legal research with a statutory and case approach and is processed in a qualitative descriptive manner. The results of the study conclude that: first, the modes of property fraud perpetrators against their first victims are a) Land mafia by targeting unconverted land, vacant land, and disputed land, b) The mode of fraud with the victim being a property agent, namely the fraudulent mode of the perpetrator by making fake certificates, c) The mode with the victim being the general public, namely the fraud mode in which the perpetrator offers or advertises property at a low price, but not in

accordance with what was advertised or agreed upon, and d) A mode that uses the sharia label, so that many people are attracted to the lure of being free from usury and in the end the money is taken away. Second, legal protection for victims of property fraud is regulated through Article 378-395 Chapter XXV Book II of the Criminal Code and Articles 1 and 19 paragraphs (1) and (2) of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection.

Keywords: *Fraud Mode; Property Fraud; Legal Protection*

PENDAHULUAN

Masyarakat umum kini sudah tidak asing lagi dengan pesatnya pertumbuhan bisnis di dunia properti, khususnya di daerah perkotaan. Selain kebutuhan sandang dan pangan yang jadi kebutuhan pokok, kebutuhan properti seperti rumah tinggal juga menjadi kebutuhan utama di masa kini. Permintaan akan rumah tinggal kini semakin meningkat seiring semakin padatnya penduduk di daerah perkotaan, namun hal ini tidak berbanding lurus dengan ketersediaan lahan. Oleh karena itu, dimungkinkan munculnya konflik baru dengan sangat mudah, mengingat bisnis properti merupakan salah satu investasi yang keuntungannya sangat besar dan menggiurkan. Maka diperlukannya keamanan, kenyamanan, dan kelancaran dalam setiap transaksi yang dilakukan agar terhindar dari hal yang tidak diinginkan.

Sejatinya negara memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia yaitu melalui terselenggaranya perumahan dan kawasan permukiman yang baik agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia (Mulawarman et al., 2020). Meluas dan berkembangnya kegiatan bisnis properti di Indonesia selain memberikan dampak positif bagi masyarakat, tetapi juga tidak lepas dari dampak negatif yang ditimbulkan yaitu meningkatnya kejahatan di bidang properti di Indonesia, seperti: penipuan, penggelapan dan lain sebagainya. Kasus penipuan kadang-kadang dianggap sebagai wanprestasi oleh penegak hukum. Para pelaku penipuan kejahatan properti sering lolos, baik dari polisi maupun tindakan hukum lainnya. Oleh karena itu, dalam hal ini banyak kekeliruan dalam membedakan kasus penipuan dan wanprestasi yang dilakukan oleh para penegak hukum (Prabowo, 2019).

Peran penegak hukum memang sangat diperlukan dalam memberantas tindak pidana penipuan properti saat ini, namun perlu juga diperhatikan dalam pencegahannya karena meningkatnya jual beli properti oleh masyarakat tidak dimbangi dengan pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap peraturan atau perundang-undangan yang mengatur tentang kepemilikan dan pengalihan hak milik atas properti tersebut, jadi tidak heran jika pada akhirnya banyak persoalan hukum yang timbul terkait dengan pembelian dan penjualan properti. Perlunya juga kesadaran masyarakat akan pentingnya mengikuti aturan yang ada demi kebaikan bersama sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan (Kuncoro, 2015).

Penipuan properti ini amat sangat merugikan para korbannya. Tentu saja tidak hanya kerugian secara finansial yang besar, tetapi berbagai aspek di luar finansial, seperti terjadinya keributan di dalam rumah tangga karena saling menyalahkan, perceraian keluarga, kesehatan fisik dan psikis yang menurun, dan lain sebagainya. Banyaknya dampak buruk yang ditimbulkan dari kejahatan properti yang dilakukan oleh orang-orang dengan berbagai kepentingan untuk mengambil keuntungan sebanyak-banyaknya tanpa mempedulikan para korbannya, maka sangat diperlukannya penegakkan hukum dan

pemberian sanksi yang akan memberikankan efek jera bagi para pelakunya. Peran masyarakat menjadi penting untuk mengetahui bagaimana modus penipuan properti yang saat ini berkembang, agar terhindar dan tidak menjadi korban. Banyaknya masyarakat awam yang tidak tahu membuat mereka sangat mudah terjerumus ke dalam jebakan pelaku kejahatan properti, sehingga sangat penting untuk masyarakat mengetahui modus-modus penipuan properti yang berkembang saat ini, agar dapat terhindar dan tidak menjadi korban (Rumah123.com, 2022).

Pelaku penipuan properti yang marak terjadi ini, dalam proses penegakan dan penyelesaiannya kebanyakan korban tidak merasakan keadilan yakni tidak kembalinya secara utuh atau sama sekali uang/harta korban yang diambil oleh pelaku. Bahkan ada pelaku yang kabur, sehingga pihak kepolisian kesulitan untuk menangkap dan berdampak pada tidak dapat diadilinya pelaku. Oleh karena itu, penelitian ini akan menganalisis bagaimana modus-modus penipuan dan penggelapan properti dan apa saja kendala dalam penyelesaiannya serta bagaimana perlindungan hukum terhadap korbannya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang relevan bagi masyarakat, aparat penegak hukum dan pemerintah agar dapat memberikan perlindungan terhadap korban tindak pidana penipuan dan penggelapan property, meningkatkan perannya dalam pencegahan dan penanganan tindak pidana penipuan dan penggelapan properti, serta bisa menjadi suatu pedoman bagi masyarakat agar berani untuk melaporkannya.

METODE

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis-normatif, yaitu penelitian sdengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta pasal-pasal terkait dalam peraturan perundang-undangan yang sesuai dan berkaitan dengan permasalahan-permasalahan yang disebutkan di atas. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan kasus, serta mengolah data secara diskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Modus-Modus Penipuan Penggelapan Properti dan Kendala Penyelesaiannya

Keinginan masyarakat untuk memiliki properti saat ini semakin meningkat. Hal ini berbanding lurus dengan meningkatnya kejahatan di bidang properti dan berdampak adanya kerugian besar bagi para korbannya. Korban kejahatan di bidang properti beragam begitu pula dengan modus-modus yang digunakan beragam pula, sehingga perlu kita ketahui apa saja modus yang sering digunakan pelaku kejahatan properti, yakni (Antoni, 2017):

1. Mafia Tanah

Mafia tanah terdiri dari sejumlah orang-orang yang sudah terstruktur dan terorganisir dalam melakukan kejahatannya. Mafia tanah merupakan orang-orang yang memiliki jabatan, sehingga dengan menggunakan jabatannya tersebut dapat melakukan segala cara untuk memanipulasi suatu aset dan memberikan keuntungan terhadapnya dan pelakunya juga termasuk karyawan yang tidak jujur untuk menjalankan skema mereka. Modus yang mereka lakukan yaitu dengan menargetkan tanah yang belum berkembang, tidak berpenghuni, dan berperkar dengan strategi serangan mereka.

Para pelaku membuat sertifikat asli ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan menggunakan surat girik palsu untuk tanah yang belum diubah sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU PA). Mafia mengusir warga lama dengan menggunakan sertifikat tanah asli ini. Kemudian, jika seseorang menggugat pemilik sebidang tanah kosong dengan menggunakan sertifikat asli, Anda harus waspada. Dengan menggunakan dokumen dan

sertifikat palsu, mafia tanah mengajukan gugatan terhadap pemilik aslinya ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pelanggar yang ditangkap akan dihukum. Pelaku yang tertangkap akan dikenai pasal 378 KUHP dan 372 KUHP mengenai penipuan dan penggelapan.

2. Scam Listing

Scam listing atau penipuan melalui iklan di situs jual beli *online*. Penipuan melalui iklan di pasar internet dengan berbagai rayuan yang tertulis di iklan tersebut, sehingga para korban tertarik dan masuk dalam jebakannya. Modus scam listing seperti transaksi sewa apartemen. Tahapannya adalah pelaku pertama-tama menyewa apartemen selama kurang lebih satu bulan sebelum menyewakannya lagi kepada penyewa lain (korban). Kemudian pelaku membuat iklan sewa apartemen di internet dengan jangka waktu sewa 1 (satu) tahun, namun harga sewa lebih murah dan akhirnya si penyewa (korban) tertarik dan menyewa dengan membayar sewa penuh untuk 1 (satu) tahun, namun baru ditempati 1 (satu) bulan korban diberitahu oleh manajemen apartemen yang asli bahwa sewa apartemennya telah berakhir. Penipuan online tidak diragukan lagi memang marak terjadi sebagaimana dibuktikan oleh kejadian yang disebutkan di atas. Akibatnya, masyarakat harus lebih berhati-hati. Beberapa tips agar terhindar dari scam listing atau penipuan melalui iklan di situs jual beli *online* yaitu:

- a. Curigai jika apartemen disewa lebih murah dibandingkan harga pasaran
- b. Pastikan kredibilitas website dan iklan
- c. Hati-hati jika Anda dipaksa membayar DP yang tinggi
- d. Cek unit sebelum bayar DP

3. Agen Properti

Korban penipuan properti memang beragam, tidak terkecuali dengan agen properti. Agen properti juga tidak luput dari kejahatan properti. Modus yang dilakukan pelaku kejahatan properti adalah *pertama*, pelaku menghubungi agen properti dengan tujuan berpura-pura ingin membeli properti yang sedang dijual. Setelah pelaku dan agen properti sepakat dengan harga dan persyaratan yang diperlukan, kemudian pelaku meminta secara sendiri atau bersama-sama pergi ke notaris palsu/tidak jujur yang sudah bekerjasama dengannya untuk dilakukan pengecekan keaslian sertifikat. Setelah sertifikat diserahkan oleh agen properti kepada notaris, kemudian sertifikat tersebut oleh pelaku dimasukkan ke perusahaan pembiayaan dan mencairkan dana dari sertifikat tersebut. Setelah itu pelaku membuat sertifikat palsu dan mengembalikannya ke agen. Keadaan demikian menjadi tidak patut dilakukan oleh notaris, karena notaris juga seharusnya menjunjung etika dan integritas yang tinggi. Akibatnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap notaris menjadi turun.

4. Penipuan Properti Berkedok Syariah

Angin segar bagi kaum muslim dengan adanya layanan berbasis syariah, terutama bidang jual beli atau transaksi properti lainnya. Memang sangat menarik untuk menggunakan layanan berbasis syariah karena 100% bebas riba dan memiliki banyak peminat. Namun, hal ini sangat disayangkan karena masyarakat juga kini harus berhati-hati jika menemukan properti syariah. Modus yang digunakan yaitu dengan menawarkan rumah atau kavling murah dengan berkedok syariah tanpa riba, setelah korban setuju dan membayar, namun pada akhirnya properti yang diperjanjikan tidak ada (tidak memiliki legalitas hukum). Maraknya penipuan properti syariah akan berdampak pada menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap properti syariah. Hal ini diakibatkan dari oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab dengan mengatasnamakan produknya berlabel syariah. Penipuan properti syariah yang terjadi di lingkungan masyarakat disebabkan karenanya kurangnya edukasi (Harahap, 2021).

5. Modus Pelaku Kejahatan Properti melalui Brosur dan Media Cetak

Persaingan komersial yang ketat di antara pengembang perumahan menjadikan mereka menggunakan segala cara yang diperlukan untuk memastikan semua terjual. Bahkan iklan yang mereka tampilkan di desain semenarik mungkin untuk menarik minat konsumen terhadap propertinya. Hal ini menjadi keadaan umum dan wajar bagi pengembang properti untuk membuat klaim berlebihan dalam iklan mereka, seperti kasus iklan perumahan. Para pengembang menggembar-gemborkan sejumlah keuntungan, termasuk lokasi utama atau kemampuan pelanggan untuk memilih lokasi mereka sendiri, harga terjangkau atau diskon untuk pembeli pertama, model properti yang juga sesuai dengan preferensi masyarakat dan tidak hanya untuk orang kaya tetapi juga untuk kelas bawah. Selain itu, menawarkan harga rendah atau diskon untuk pembeli pertama. Namun hal yang dijanjikan oleh pengembang perumahan pada iklan tersebut sangat berbanding terbalik dengan kenyataannya. Rumah yang ditawarkan tersebut ternyata belum dibangun, namun hanya termuat desain yang di cetak di brosur atau media cetak yang mereka iklankan (Purwita & Sudantra, 2015).

Ketika perjanjian jual beli perumahan dilaksanakan antara pengembang dan konsumen berdasarkan brosur, pengembang menggunakan perjanjian jual beli yang standar di setiap transaksinya, di mana pengembang yang berada di posisi lebih kuat dari konsumen dengan cara sepihak pengembang menentukan isi keseluruhan dari perjanjian tersebut, dimana hal ini dilakukan oleh pengembang demi kepentingan pengembang sendiri tanpa memperhatikan hak-hak konsumen. Akibatnya, bila digunakan bersamaan dengan UU Perlindungan Konsumen, perlindungan hukum bagi konsumen menjadi tidak seimbang dan seringkali melanggar hak-hak konsumen yang termuat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, begitulah cara pengembang nakal mengambil celah untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya (Suharmiko, 2016).

Perlindungan Hukum Bagi Korban Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan Properti

Hukum adalah sistem aturan hidup manusia (perintah atau larangan) yang mengatur ketertiban dalam suatu masyarakat dalam berinteraksi mengingat manusia adalah makhluk sosial. Anggota masyarakat diharapkan untuk mematuhi aturan-aturan hukum yang ada, dan jika aturan tersebut dilanggar maka pemerintah dan masyarakat dapat mengambil tindakan yaitu penegakan hukum. Perilaku manusia dalam masyarakat dan negara menjadi semakin rumit bahkan multikompleks seiring dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, sehingga diharapkan hukum dapat memberikan kepastian dan keadilan guna terciptanya masyarakat modern yang damai dan tentram (Sari & Indarta, 2022).

Aspek hukum merupakan aspek yang sangat penting dalam menentukan kemajuan suatu bisnis tidak terkecuali bisnis properti, dimana dampak yang ditimbulkan akan sangat besar jika aspek hukumnya bermasalah, maka dengan memahami aspek hukum dalam berbisnis properti akan mengurangi resiko-resiko kerugiannya terhadapnya, sehingga terciptalah dunia bisnis yang sehat yang dapat meningkatkan kesejahteraan disemua lapisan kalangan masyarakat, dengan hal tersebut akan membuat negara menjadi negara yang maju dan kuat dalam bersaing dengan negara-negara lain (Leks, 2016).

Properti diyakini oleh masyarakat merupakan lambang atau simbol dari sebuah kekayaan dan kesejahteraan seseorang pada masa modern saat ini, tidak hanya itu kebanyakan orang juga memandang properti merupakan cerminan dari seberapa sukses seseorang sehingga dia akan lebih percaya diri, lebih dipandang dan dihormati oleh orang lain, melihat pentingnya properti bagi seseorang maka properti sangat perlu dilindungi dan dijamin secara hukum keamanannya mengingat nilainya yang sangat fantastis. Tentunya tanpa adanya perlindungan hukum atas properti tersebut maka akan sangat merugikan bagi para pihak yang sebenarnya berhak atas properti tersebut. Hak atas kepemilikan suatu

properti bagi setiap individu telah dijamin Negara, yang mana hal tersebut terdapat dalam tujuan Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga masyarakat tidak perlu khawatir karena sudah ada aturan yang jelas untuk hal tersebut (Rohman, 2017).

Semua orang yang mengalami kerugian akibat dari kejahatan disebut korban. Korban dapat mengalami kerugian berupa kerugian materiil, psikis, maupun fisik. Alasan utama terciptanya hukum adalah untuk memberikan keamanan, memelihara ketertiban, dan mewujudkan keadilan. Salah satu hak korban adalah untuk meminta ganti rugi, khususnya dari pelaku guna mengurangi penderitaannya. Korban tindak pidana penipuan yang mengalami kerugian materiil, akan mengharapkan adanya ganti rugi berupa materiil sejumlah kerugian yang mereka alami. Sehingga dalam kasus kejahatan yang kerugian korban dalam wujud harta benda ini, yang diharapkan oleh korban pada dasarnya adalah harta bendanya kembali, bukan masalah pemidanaannya (Ningsih, 2017).

Kejahatan properti harus diberantas mengingat dampak dari kejahatan properti tersebut amatlah sangat besar terutama dari segi materiil, maka perlu tahu langkah apa yang bisa dilakukan untuk membantu para korban kejahatan properti mendapatkan hak-hak mereka kembali dan mendapatkan perlindungan hukum selama proses mendapatkan keadilan berlangsung. Namun, sangat disayangkan bahwa sebagian besar korban pembeli rumah atau properti tidak mau mengajukan klaim ganti rugi dan melaporkan masalah mereka kepada pihak berwenang. Alasannya karena ragu jika laporan yang akan disampaikan kepada pihak berwajib tidak mendapat tanggapan atau respon dan jangkauan biaya yang mahal apabila diselesaikan melalui Pengadilan (Suryanto et al., 2022).

Kejelasan perlindungan hukum atas kejahatan properti sangat diperlukan agar para korban tidak ragu lagi dan langsung melaporkan kejadian yang mereka alami. Berikut perlindungan hukum atas kejahatan properti yang perlu diketahui oleh masyarakat:

1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (selanjutnya disebut UU No. 8 Tahun 1999) tentang Perlindungan Konsumen dapat memberikan perlindungan hukum terhadap korban kejahatan properti. Pasal 1 angka 1 UU No. 8 Tahun 1999 menerangkan dari perlindungan konsumen yaitu segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Pengertian konsumen sendiri adalah orang yang mengkonsumsi barang atau jasa yang tersedia di masyarakat, baik untuk digunakan sendiri ataupun orang lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Beberapa Jenis perlindungan yang diberikan kepada konsumen, yaitu:

a. Perlindungan Preventif

Konsumen dilindungi ketika mereka memutuskan untuk membeli, menggunakan, atau menggunakan produk dan/atau jasa tertentu, mulai dari proses memilih sejumlah barang dan/atau jasa, dan kemudian memilih untuk membeli, menggunakan, atau memanfaatkan barang dan jasa yang memenuhi standar dan merk tertentu itu. Jadi sebelum menggunakan barang atau jasa konsumen sudah dilindungi.

b. Perlindungan Kuratif

Konsumen harus dilindungi. Hal ini sebagai akibat dari penggunaan atau konsumsi barang atau jasa tertentu. Meskipun konsumen sering kali merupakan individu yang membeli produk atau jasa, namun perlu digarisbawahi bahwa situasi khusus ini tidak mengharuskan atau menyamakan konsumen dengan pembeli barang atau jasa. Dalam hal ini, seseorang sudah dapat digolongkan sebagai konsumen ketika orang tersebut menjadi pengguna, penerima manfaat, atau penikmat suatu barang atau jasa, baik yang diperolehnya melalui pemberian atau pembelian. Menurut UU No. 8 Tahun 1999 adanya perlindungan konsumen sendiri bertujuan untuk:

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- 4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan ini, sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen (Setiyawan, 2022).

Penanganan terhadap kasus tindak pidana penipuan properti bagi masyarakat yang menjadi korban penipuan properti dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam penyelesaiannya, dimana BPSK merupakan Badan penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pengembang atau pihak penjual properti baik melalui mediasi, arbitrase atau konsiliasi, BPSK juga memberikan konsultasi dan lain sebagainya (Hariyani & Yustisia, 2019).

- c. Korban penipuan properti termasuk dalam korban harta benda yang dipayungi dalam Pasal 378 KUHP. Hal ini disebabkan karena penipuan harta benda merupakan tindak pidana yang diatur dalam Buku II BAB XXV, maka penipuan properti tersebut diatur juga pada pasal selanjutnya yaitu Pasal 379 sampai dengan Pasal 395. Pasal 378 KUHP mengatur penipuan dalam bentuk paling dasar dengan ancaman pidana penjara paling lama empat tahun sebagaimana ditegaskan bahwa "Barangsiapa dengan maksud untuk 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 hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun." Dengan pengetahuan payung hukum ini diharapkan masyarakat tidak ragu lagi dan langsung melaporkan kejadian penipuan yang mereka alami (Mulyadi, 2017).

Pasal 19 ayat (1) dan (2) UU No. 8 Tahun 2009 juga menyatakan apabila konsumen menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang ditawarkan oleh pelaku usaha, konsumen berhak untuk menuntut tanggungjawab kepada pelaku usaha atas kerugian yang dialami. Begitu pula dalam transaksi properti, apabila konsumen mengalami kerugian, maka ia berhak untuk menuntut ganti rugi kepada developer properti. Kewajiban memberikan ganti rugi terjadi apabila pelaku melakukan perbuatan yang melawan hukum. Dengan demikian, secara normatif upaya perlindungan hukum terhadap konsumen (korban kejahatan properti) telah ada yang mengatur

SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa keinginan masyarakat untuk memiliki properti saat ini semakin meningkat. Hal ini berbanding lurus dengan meningkatnya pula kejahatan di bidang properti yang berdampak pada kerugian besar bagi para korbannya. Korban kejahatan di bidang properti beragam, begitu pula dengan modus-modus yang (Zuhairi, 2015) tanah kosong, dan tanah sengketa, b. modus penipuan dengan kobannya agen properti, yakni modus penipuan pelaku dengan membuat sertifikat palsu, c. modus dengan korbannya masyarakat

umum yaitu modus penipuan dengan pelaku menawarkan atau mengiklankan properti dengan harga murah, tetapi tidak sesuai dengan yang diiklankan atau yang diperjanjikan, dan d. modus yang menggunakan lebel syariah, sehingga banyak orang yang tertarik dengan iming-iming bebas dari riba dan pada akhirnya uang dibawa kabur.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada para korban tindak pidana penipuan properti terdapat pada Pasal 378 sampai dengan Pasal 395 Bab XXV Buku II KUHP. Tindak pidana penipuan merupakan kejahatan terhadap harta benda, serta terdapat peraturan yang menjadi payung hukum untuk melindungi korban kejahatan properti, yaitu terdapat pada Pasal 1 dan 19 ayat (1) dan (2) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Antoni, A. (2017). Kejahatan Dunia Maya (Cyber Crime) Dalam Simak Online. *Nurani: Jurnal Kajian Syari'ah Dan Masyarakat*, 17(2), 261–274.
- Harahap, O. V. R. (2021). *Analisis Penerapan Nilai-Nilai Etika Bisnis Islam Pada Perusahaan Properti Syariah Pt. Noor Eeman Nusantara Medan*. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Hariyani, I., & Yustisia, C. (2019). Kajian Hukum Bisnis Jasa Crowdfunding Properti. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16(1), 42–58.
- Kuncoro, N. W. (2015). *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Raih Asa Sukses.
- Leks, E. M. (2016). *Panduan Praktis Hukum Properti*. Gramedia Pustaka Utama.
- Mulawarman, W. G., Sulistyowati, E. D., Wahyuningsih, T., Rokhmansyah, A., & Pagoray, H. (2020). *Kajian Pembangunan Manusia Berbasis Gender 2019: Perempuan Kepala Rumah Tangga Miskin Yang Mempunyai Usaha Ekonomi Di Bontang, Samarinda, Dan Kutai Timur*. Istana Agency.
- Mulyadi, D. (2017). Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 Kuhp Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 5(2), 206–223.
- Ningsih, S. T. (2017). Pemberian Ganti Rugi Oleh Pelaku Kepada Korban Kejahatan Harta Benda Menurut KuhaP. *Jurnal Kriminologi Indonesia*, 10(2).
- Prabowo, H. (2019). *Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Bebas Pelaku Penipuan Jual Beli Rumah (Analisis Putusan Nomor 564/Pid. B/2017/Pn/Psp)*.
- Purwita, I. M., & Sudantra, I. K. (2015). *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terkait Iklan Produk Properti Sebelum Dibangun Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen*.
- Rohman, M. (2017). Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU/XIII/2015 Tentang Perjanjian Perkawinan Terhadap Tujuan Perkawinan. *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam*, 7(1), 1–27.
- Rumah123.Com. (2022). *Ketahui Modus Penipuan Properti Dan Tips Menghindarinya*. <https://www.Rumah123.Com/Panduan-Properti/Menjual-Properti-1605-Hati-Hati-Kriminalitas-Mengintai-Penjual-Properti-Id.Html>
- Sari, W. E., & Indarta, D. W. (2022). Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Tindak Pidana Jual Beli Tanah. *Justitiable-Jurnal Hukum*, 5(1), 45–57.
- Setiyawan, D. (2022). Pidana Penipuan, Jual Beli 2; Penipuan Dalam Jual Beli Kavling Tanah Yang

Dilakukan Pengembang Perumahan Kepada Konsumen: Penipuan Dalam Jual Beli Kavling Tanah Yang Dilakukan Pengembang Perumahan Kepada Konsumen. *Justisi*, 8(3), 198–208.

Suharmiko, A. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Real Estate Berbasis Brosur. *Jurnal Ilmiah Living Law*, 8(2).

Suryanto, S., Rijadi, P., & Widoyoko, W. D. (2022). Perlindungan Hukum Pembeli Properti yang Meng-gunakan Klausula Baku pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sistem Pre-Project Selling. *Anima Legis*, 1(1), 39–49.

Zuhairi, A. (2015). Konstruksi Perlindungan Hukum Bagi Pengadu/Pelapor Kerugian Konsumen Dari Tuntutan Pencemaran Nama Baik Oleh Pelaku Usaha/Produsen. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 3(1).



© 2023 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).