

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT DI BAWAH TANGAN
DALAM TINDAK PIDANA JUAL BELI TANAH
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor : 89/Pid B/2021/PN Bjn)**

¹Wulan Eka Sari, ²Didiek Wahyu Indarta
Fakultas Hukum Universitas Bojonegoro
Jl. Lettu Suyitno No.2, Bojonegoro, 62119

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan pidana terhadap pelaku penipuan jual beli tanah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 378 Tentang Penipuan mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus kasus perkara nomor 89/Pid B/2021/PN Bjn dan mengetahui analisis putusan perkara nomor 89/Pid B/2021/PN Bjn. Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Bojonegoro dan tempat lain yang menyediakan bahan pustaka seperti Perpustakaan Universitas. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah wawancara dengan Hakim Anggota Pengadilan Negeri Bojonegoro. Sedangkan untuk data sekunder menggunakan putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro nomor 89/Pid B/2021/PN Bjn dan buku buku yang terkait. Hasil penelitian ini antara lain: penerapan pidana bagi pelaku penipuan jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 378 Tentang Penipuan. hampir sama seperti penerapan pidana pada umumnya yaitu pertama hakim melihat unsur unsur pidana yang sesuai dengan perbuatan terdakwa lalu melihat fakta dipersidangan dan hal yang memberatkan dan meringankan terdakwa sebelum memutus perkara. Dasar pertimbangan Hakim dalam memutus perkara nomor 89/Pid B/2021/PN Bjn. yaitu perbuatan Terdakwa telah meresahkan masyarakat, terdakwa bersikap sopan di persidangan, terdakwa mengakui perbuatannya dan berjanji tidak mengulangi perbuatannya, Dan hasil analisis putusannya adalah sudah tepat karena dijerat dengan kitab undang undang hukum pidana tentang penipuan yang telah mengatur hal hal yang berkaitan dengan segala bentuk tipu daya penipuan sehingga mudah dalam hal pembuktian maupun pertimbangan.

Kata Kunci : Pembuktian, Surat di bawah Tangan, Penipuan, Jual Beli Tanah.

PENDAHULUAN

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.¹ Seiring dengan kemajuan dan Ilmu pengetahuan dan teknologi, perilaku manusia di dalam hidup bermasyarakat dan bernegara justru semakin kompleks dan bahkan multikompleks. Pada masa sekarang

manusia tidak dapat dipisahkan lagi oleh kegiatan jual beli, merupakan suatu perjanjian pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan sutau benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan

¹ Chainur Arrasjid, 2014, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. hal 21

hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu menjual sedang yang lainnya membeli.²

Jual beli tanah pada masa sekarang menjadi kebutuhan sekunder masyarakat dalam memenuhi kebutuhan manusia, selain sebagai dasar dalam memiliki tempat tinggal tanah juga memiliki nilai jual yang fantastis tiap tahunnya. Jual beli tanah dalam hukum adat serta Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik ialah berdasarkan pengertian jual beli dari hukum adat. Berdasarkan hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat jelas serta tunai, jelas berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan pada hadapan ketua adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan serta sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tadi diketahui umum.

Meningkatnya permintaan konsumen dan kebutuhan masyarakat akan kebutuhan tanah hingga *property* tidak lepas dengan oknum-oknum yang ingin menggunakan kesempatan tersebut untuk kepentingan pribadi. Oknum-oknum tersebut mencari jalan pintas agar dapat mengelabui calon pembeli salah satu caranya adalah menggunakan akta dibawah tangan saat melakukan transaksi jual beli. Kelemahan akta di bawah tangan inilah menjadi celah oknum yang tidak bertanggung jawab. Oknum dapat mengaku sebagai usaha *Commanditaire Venootschap* (CV) maupun perseroan terbatas (PT) tanpa memiliki sertifikat resmi sebagai pihak jual beli tanah. Dalam mencari korbannya para CV dan PT palsu menciptakan kreatifitas

untuk menawarkan tanah sangat beragam, dalam meningkatkan pelayanan dari segi kualitas maupun kuantitas dengan harga yang ditawarkan sangat terjangkau dan cukup murah dengan menggunakan sistem tunai maupun kredit yang bertujuan mempermudah menarik para user atau pembeli. Apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi saja atas transaksi jual beli tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan tanah yang dibelinya, yang notabennya telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti jual beli yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Hal ini menjadi prihatin karena nilai kerugian yang akan ditimbulkan sangatlah besar. Hal tersebut di atas ternyata masih banyak terjadi di masyarakat yaitu di kota maupun di desa-desa dengan melakukan praktik jual beli tanah menggunakan sistem perjanjian di bawah tangan.³ Permasalahan yang sering timbul dalam perjanjian jual beli tanah ada 3 yaitu sebagai berikut :

1. Sengketa pertanahan yaitu perselisihan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
2. Konflik pertanahan yaitu perselisihan tanah antara perorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
3. Perkara pertanahan yaitu perselisihan yang penanganannya dan

²Harianja, *Perjanjian Jual Beli*, <https://repository.uhn.ac.id/bitstream/handle/123456789/4642/Yosafat%20Harianja.pdf> sequence=1&isAllowed=y Diakses pukul 19:20 WIB, 14/03/2022.

³Fatmie Utari, 2020, *Perlindungan-hukum-bagi-pembeli*, Jurnal Poros Hukum Pdjadjaran, Vol 1 No. 2, hal. 5

penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.⁴

Hal ini menimbulkan tindak pidana penipuan yang terjadi dalam peristiwa jual beli, dimana terdapat beberapa pihak yang merasa dirugikan dalam jumlah besar, sedangkan dalam hal pembuktian adanya tindak pidana penipuan dalam jual beli tanah sangatlah rentan. Dalam hal pembuktian pada kasus pidana penipuan merupakan tahap paling menentukan dalam proses peradilan pidana mengingat pada tahap pembuktian tersebut akan ditentukan terbukti tidaknya seorang terdakwa melakukan perbuatan pidana sebagaimana yang didakwakan Penuntut Umum. Maka tata cara pembuktian tersebut terikat pada Undang-Undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Kitab Hukum Acara Pidana (yang selanjutnya Penulis sebut dengan KUHAP). Alat bukti sah untuk membuktikan kebenaran materil tersangka / terdakwa bersalah atau tidak bersalah.

Sudah jelas bahwa setiap akta di bawah tangan yang dibuat harus dibubuhi dengan surat pernyataan yang tertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang. Dalam notaris adalah pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Bagi aparat penegak hukum khususnya bagi penyidik akan mudah membuktikan kebenaran materiil bila saksi dapat menunjukkan bukti kesalahan tersangka yang melakukan tindak pidana penipuan tersebut. Tetapi hal ini akan sulit untuk membuktikan kebenaran materiil, bila saksi tidak dapat menunjukkan bukti perbuatan tindak pidana penipuan yang dilakukan tersangka. Bukti – bukti yang ditemukan di tempat kejadian, saksi tidak dapat menunjukkan bahwa bukti tersebutlah yang digunakan atau milik korban / saksi yang

diambil oleh tersangka / terdakwa. Di dalam menilai alat bukti, Hakim harus bertindak teliti dan berpedoman pada ketentuan yang telah digariskan dalam ketentuan hukum acara pidana untuk nantinya dapat meyakinkan hakim pada pemeriksaan di persidangan, hanya dengan cara demikianlah kebenaran materil yang menjadi tujuan dalam hukum acara pidana itu dapat dicari dan ditemukan.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menuangkannya ke dalam suatu tulisan dengan judul **“Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Tindak Pidana Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor : 89/Pid B/2021/PN Bjn ”.**

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini saya menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*normative law research*) yaitu penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dokensepan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan norma menjadi acuan perilaku setiap orang.⁵ Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*).

Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan penelitian. Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.⁶ Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*) adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum untuk

⁴<https://www.rumah.com>, diakses pukul 19:20 WIB, 14/03/2022

⁵Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* hal. 29

⁶*Buku Pedoman Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Bojonegoro, 2022 hal. 29

menemukan ide dalam pengertian, konsep, dan asas hukum yang relevan, sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.⁷ Pendekatan Kasus (*Case Approach*) adalah pendekatan kasus yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.⁸

HASIL DAN PEMBAHASAN

Surat Di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa. Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi. Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa: Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) yaitu Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan⁹.

Perbedaan antara Surat Autentik dengan Surat di Bawah Tangan Dari apa yang terurai di atas maka dengan singkat dapat diketahui bahwa pokok-pokok perbedaan antara surat autentik dan dengan surat di bawah tangan yaitu pada Surat Autentik telah diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata bahwa surat autentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang; harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang; mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, dan dasar hukumnya; kalau kebenarannya disangkal, maka si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya. Adapun surat di bawah tangan bahwa tidak terikat formal, melainkan bebas; dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan; apabila diakui oleh penanda tangan atau tidak disangkal, surat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti surat autentik; tetapi bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai bukti harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi-saksi).¹⁰

Tindak Pidana Penipuan

Dalam hal tindak pidana secara umum Moeljatno memakai istilah perbuatan pidana dalam hukum pidana, tetapi adapun istilah lain yang dipakai dalam hukum pidana, yaitu "tindak pidana". Meskipun kata "tindak" lebih pendek dari pada "perbuatan" tapi kata tersebut tidak menunjukkan kepada hal yang abstrak seperti perbuatan, tetapi hanya menyatakan keadaan konkret. Menurut Moeljatno, perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan mana disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut. Simons menerangkan, bahwa perbuatan pidana adalah kelakuan yang diancam dengan

⁷ *Ibid.* hal. 29

⁹ P Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grop.2016) hal. 134

⁹ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Penerbit Sinar Grafika, hal. 8

¹⁰ *Ibid.* hal. 10

pidana, yang bersifat melawan hukum, yang berhubungan dengan kesalahan dan yang dilakukan oleh orang yang mampu bertanggung jawab.¹¹ Pada hakekatnya setiap perbuatan atau tindakan pidana haruslah terdapat unsur-unsur (fakta) dalam perbuatannya, mengandung akibat dan kelakuan yang ditimbulkan olehnya, selain itu memunculkan peristiwa dalam dunia nyata.

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 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” Pidana bagi tindak pidana penipuan adalah pidana penjara maksimum empat tahun tanpa alternatif denda. Jadi, delik penipuan dipandang lebih berat dari pada delik penggelapan karena pada delik penggelapan ada alternatif denda. Oleh karena itu, penuntut umum yang menyusun dakwaan primair dan subsidair adalah penggelapan.

Adapun hal yang membedakan perbuatan penipuan dan perbuatan wanprestasi dapat ditinjau dari perspektif hukum perdata. Masalah wanprestasi bisa diidentifikasi kemunculan atau terjadinya melalui beberapa parameter yaitu dilihat

dari segi sumber terjadinya wanprestasi. Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*). Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah melakukan wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak atau lebih¹² sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 BW / KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa: “Supaya terjadi persetujuan yang sah dan mengikat, perlu dipenuhi empat syarat yaitu: adanya kesepakatan pada pihak yang mengikatkan dirinya; adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan; adanya suatu pokok persoalan tertentu yang disetujui; suatu sebab yang tidak terlarang.”¹³ Secara umum wanprestasi biasanya terjadi karenadebitur (orang yang dibebani kewajiban untuk mengerjakan sesuatu sesuai perjanjian) tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati. Dilihat dari segi timbulnya hak menuntut ganti rugi.

Penuntutan ganti rugi pada wanprestasi diperlukan terlebih dahulu adanya suatu proses, seperti pernyataan lalai dari kreditor. Hal ini penting karena Pasal 1243 BW / KUHPerdata telah menggariskan bahwa; “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu. Kecuali jika ternyata dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatakan bahwa debitur langsung dapat dianggap lalai tanpa memerlukan somasi atau peringatan”. Dilihat dari segi tuntutan ganti rugi. Mengenai perhitungan tentang besarnya ganti rugi dalam kasus wanprestasi secara yuridis adalah dihitung sejak saat terjadi kelalaian. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1237 BW / KUHPerdata yang menegaskan bahwa: “Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu, semenjak perikatan dilahirkan, menjadi

¹¹ Fatma Indah, *Tinjauan tentang Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, Jurnal Hukum, <http://e-journal.uajy.ac.id/17109/3/HK117442.pdf>, hal 1, diakses Pukul 19:20 WIB 14/03/2022

¹²Diakses di https://www.academia.edu/19751894/Tindak_pidana_delik_penipuan, 11/06/2022, Pukul 08.25 WIB

¹³ Pasal 1320 BW / KUHPerdata

tanggungannya.” Selajutnya ketentuan Pasal 1246 BW / KUHPerdata menyatakan; “Biaya, ganti rugi dan bunga yang boleh dituntut kreditor, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sediaanya dapat diperolehnya.”

Mengenai delik penipuan, KUHP mengaturnya secara luas dan terperinci dalam Buku II Bab XXV dari Pasal 378 s/d 395 KUHP. Namun ketentuan mengenai delik genus penipuan (tindak pidana pokoknya) terdapat dalam Pasal 378 KUHP. Secara yuridis delik penipuan memenuhi unsur-unsur pokok berupa: Unsur subyektif delik berupa kesengajaan pelaku untuk menipu orang lain yang dirumuskan dalam Pasal undang-undang dengan kata-kata : “ dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”. Unsur objektif delik yang terdiri atas : unsur barang siapa; unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan suatu benda atau member hutang atau menghapuskan piutang; unsur cara menggerakkan orang lain yakni dengan memakai nama palsu/ martabat palsu/ sifat palsu/ tipu muslihat/ rangkaian kebohongan.

Pembuktian

Dalam kamus hukum, *bewijs* diartikan sebagai segala sesuatu yang memperlihatkan kebenaran fakta tertentu atau ketidak benaran fakta lain oleh para pihak dalam perkara pengadilan, guna memberi bahan kepada hakim bagi penilaiannya. Sementara itu, membuktikan berarti memperlihatkan bukti dan pembuktian diartikan sebagai proses, perbuatan, atau cara membuktikan¹⁴. Terdapat beberapa tujuan pembuktian yaitu bagi Penuntut umum Pembuktian adalah merupakan usaha untuk meyakinkan Hakim yakni berdasarkan alat bukti yang

ada, agar menyatakan seseorang terdakwa bersalah sesuai surat atau cacatan dakwaan; bagi terdakwa atau penasehat hukum, pembuktian merupakan usaha sebaliknya untuk meyakinkan hakim yakni berdasarkan alat bukti yang ada, agar menyatakan terdakwa dibebaskan atau dilepas dari tuntutan hukum atau meringankan pidananya. Untuk itu terdakwa atau penasehat hukum jika mungkin harus mengajukan alat bukti yang menguntungkan atau meringankan pihaknya, Biasanya bukti tersebut disebut kebalikannya; bagi Hakim atas dasar pembuktian tersebut yakni dengan adanya alat-alat bukti yang ada dalam persidangan baik yang berasal dari penuntut umum atau penasehat hukum/terdakwa dibuat dasar untuk membuat keputusan.

Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah

Pembuktian adalah suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi peristiwa hukum yang sudah terjadi itu dapat berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan tertentu seperti yang diatur oleh ketentuan hukum.¹⁵ Dalam pembuktian dimana tugas penuntut umum diajukan kemudian dipertahakan sesuai dengan hukum acara yang berlaku. Pembuktian merupakan ketentuan-ketentuan yang berisi penggarisan dan pedoman tentang cara-cara yang dibenarkan undang-undang membuktikan kesalahan yang didakwakan kepada terdakwa.¹⁶ Pembuktian juga merupakan ketentuan yang mengatur alat-alat bukti yang dibenarkan undang-undang yang boleh dipergunakan hakim membuktikan kesalahan yang didakwakan.¹⁷

¹⁴Eddy O S Hiariej, Teori & Hukum Pembuktian, (penerbit erlangga, Jakarta, 2012), hal 3

¹⁵Abdulkadir Muhammad, 2012, “Hukum Acara Perdata Indonesia”, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.125.

¹⁶Bambang Waluyo, 1996, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.3.

¹⁷M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi*,

Dalam pasal 183 Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana yaitu hakim tidak boleh menjatuhkan pidana kepada seseorang kecuali apabila dengan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah ia memperoleh keyakinan bahwa terdakwa yang bersalah melakukannya. Kemudian alat bukti yang sah itu dijelaskan dalam pasal 184 ayat 1 Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana yaitu terdapat keterangan saksi; keterangan ahli; surat; petunjuk; keterangan terdakwa.

Salah satu peristiwa hukum yang sering terjadi di masa kini yaitu peristiwa hukum tentang perjanjian yaitu suatu perbuatan hukum antara satu pihak atau lebih yang mengikatkan dirinya atas dasar hukum sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdato perjanjian bisa dilakukan secara lisan ataupun tertulis, perjanjian lisan umumnya digunakan pada masyarakat adat untuk ikatan hukum yang sederhana sedangkan perjanjian tertulis umumnya berkaitan dengan suatu bisnis dan hubungan hukumnya kompleks seperti pembuatan surat di bawah tangan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan merupakan suatu kegiatan jual-beli pada umumnya. Dalam peristiwa jual beli yaitu salah satunya jual beli tanah. Dalam peristiwa jual beli tanah sangat memerlukan adanya suatu surat atau akta baik itu tanah sangat memerlukan adanya suatu surat atau akta baik itu dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT bahkan dibuat oleh masing-masing pihak tanpa suatu perantara PPAT atau sering disebut surat di bawah tangan. Seperti yang dikehendak oleh P.N.H. Simanjuntak yaitu "Setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh atau perantara seorang pejabat umum merupakan surat atau akta di bawah tangan misalnya, surat

perjanjian jual beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.¹⁸

Dalam hal pembuktian surat di bawah tangan, hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan serta pernyataan yang tercantum dalam surat tersebut itu diakui dan dibenarkan maka surat di bawah tangan itu sebenarnya sudah memiliki kekuatan dalam pembuktian. Secara material, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang yang diberikan pernyataan, sedangkan hakim memberikan penilaian atau pembuktian bebas terhadap pihak lain. Surat di bawah tangan apabila diakui oleh pihak yang memakainya, maka surat tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna terhadap orang yang menandatangani berdasarkan pasal 1875 KUHPerdato.

Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat autentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya. Karena yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa hubungan hukumnya atau duduk perkaranya. Jika salah satu pihak melakukan peyangkalan dan mengaku bahwa dirinya tidak menandatangani surat tersebut, maka pihak yang mengajukan surat tersebut harus berusaha untuk meyakinkan atau membuktikan bahwa tanda tangan tersebut telah di bubuhkan oleh pihak yang menyangkal tersebut dengan salah satu cara yaitu menandatangani saksi-saksi yang ikut serta melihat dan mendengar saat pembuatan surat tersebut. Ini dimaksudkan untuk membuktikan bahwa surat di bawah tangan yang di ajukan sebagai alat bukti tersebut

dan *Peninjauan Kembali*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 252.

¹⁸P.N.H. Simanjuntak, 2015, "*Hukum Perdata Indonesia*", Kencana, Jakarta, hal.325

benar-benar di tandatangani oleh pihak yang menyangkal.

Salah satu cara agar surat di bawah tangan tidak mudah disangkal kebenarannya, dan untuk memperkuat pembuktian dalam suatu perkara, maka surat yang dibuat di bawah tangan tersebut sebaiknya dilakukan legalisasi. Legalisasi yang dilakukan oleh notaris maka surat di bawah tangan tersebut akan memiliki kekuatan hukum pembuktian yang hamper sama dengan surat autentik.

Pembuktian surat di bawah tangan dalam tindak pidana penipuan sendiri kekuatannya pada dasarnya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan dikaitkan dengan kewenangan notaris dalam legalisasi dan waarmedking yakni kekuatan pembuktiannya tidak dapat dipersamakan dengan akta otentik, sebab akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat notaris, bukan yang dilegalisasi atau diwaarmedking olehnotaris. Namun dibandingkan dengan akta dibawah tangan pada umumnya, akta dibawah tangan yang telah dilegalisasi ataupun diwaarmedking jelas memiliki kelebihan. Namun jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan yang tidak mendapatkan legalisasi maupun waarmedking, maka kekuatan pembuktian yang telah dilegalisasi ataupun diwaarmedking oleh pejabat notaris lebih memiliki kekuatan pembuktian. Fungsi dari legalisasi notaris atas akta dibawah tangan ialah untuk menjamin kepastian tanggal dan tanda tangan para pihak, dan isi akta tersebut dijelaskan oleh notaris, sehingga penandatanganan tidak dapat menyangkal isi akta yang ditandatangananinya tersebut, dan penandatanganan benar-benar adalah orang yang namanya tertulis dalam keterangan akta tersebut. Namun demikian akta dibawah tangan yang telah memperoleh legalisasi dan waarmedking dapat dibatalkan oleh hakim, ketika apabila dimintakan dan dituntut pembatalannya oleh pihak yang

bersangkutan. Dalam hal ini akta tersebut ada cacat didalamnya. Cacat dari segi substansinya, misalnya terdapat penipuan berdasarkan pasal 1321 KUHP perdata. Meskipun tugas hakim dalam hal pembuktian hanya membagi beban membuktikan, tetapi secara *ex officio* hakim tidak dapat membatalkan suatu akta kalau tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta, diantaranya suatu akta dapat dibatalkan jika tidak memenuhi unsur subjektif dan unsur objektif suatu perjanjian dan/atau tidakmemenuhi syarat dan tata cara untuk itu menurut Undang-undang Jabatan Notaris. Dalam hal akta dibawah tangan tersebut, maka hakim dapat membatalkan akta itu apabila dimintakan dan terdapat bukti lawan.¹⁹

Analisis Putusan Hakim dalam Menjatuhkan Sanksi Pidana terhadap Pelaku Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Tindak pidana merupakan dasar hukum pidana, kejahatan atau perbuatan jahat yang dilakukan oleh seseorang dan akan mendapatkan sanksi. Menurut Moeljatno perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan nama disertai ancaman sanksi yang berupa pidana tertentu, barang siapa melanggar larangan tersebut. Dapat dikatakan bahwa perbuatan pidana ialah perbuatan yang ilah suatu aturan dilarang dan diancam pidana, asal hal itu diingat bahwa larangan ditujukan kepada perbuatan, yaitu suatu keadaan atau kejadian yang ditentukan oleh kelakuan orang. Sedangkan ancaman pidananya ditujukan kepada orang yang menimbulkan kejadian itu.²⁰

Dalam putusan hakim perkara nomor 89/Pid B/2021/PN Bjn penulis menganalisa bahwa dalam perkara tersebut hakim sudah memutus dengan tepat. Jika dilihat dari kronologi kasus dan dakwaan jaksa penuntut umum yang alternatif dan

¹⁹<http://repositori.uin-alauddin.ac.id/7237/pukul> 19:20 WIB tanggal 12/06/2022

²⁰Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta:Rineka Cipta, 1993, hal.54

berdasarkan pertimbangan pertimbangan yang ada dan fakta di persidangan akhirnya dipilihlah dakwaan kesatu yaitu Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Dan dengan melihat alat bukti dan fakta dipersidangan dan hal hal yang meringankan dan yang memberatkan hakim memutuskan dengan pidana penjara selama 2 Tahun dan dikurangi masa penahanan. Jika melihat fakta di persidangan yang terdapat di lembar putusan. Putusan tersebut sudah pas karena dilihat dari perbuatan terdakwa yang hanya bersifat meresahkan masyarakat, merugikan masyarakat dalam jumlah besar dan perbuatan terdakwa tersebut juga tidak memiliki dampak yang luas lalu tingkat keseriusan dan bahaya yang dilakukan juga tergolong tinggi.

Perkara tindak pidana penipuan jual beli tanah terlihat pada perkara Nomor 89/Pid.B/2021/PN Bjn, tertanggal 06 Mei 2021. Perkara yang terjadi oleh seorang direktur PT Pelangi Property Lestari selaku tergugat dengan pembeli saudara Yusuf Arfani selaku penggugat yang telah ditipu. Berikut adalah alur kejadian perkara tersebut :

Bahwa PT Pelangi Property Lestari berdiri sejak tahun 2019 yang berkantor di Jl. Basuki Rahmat No. 36 Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, bergerak dalam bidang pengembangan dan pembangunan perumahan serta jual beli tanah kavling, terdakwa menjabat sebagai Direktur PT Pelangi Property Lestari yang berkantor di Jl. Basuki Rahmat No. 36 Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, dan bertanggung jawab atas semua kegiatan yang berkaitan dengan PT Pelangi Property Lestari didalam bulan Maret 2020 terdakwa akan membeli tanah milik saksi Suhartiwi yang berada di Jl. Sunan Kalijaga Desa Sukorejo Rt.17 Rw.08 Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro dengan luas 2100 m² dan kesepakatan harga Rp 2.050.000.000,00 (dua milyar lima puluh juta rupiah) dan terdakwa memberi uang muka kepada saksi Suhartiwi berupa Cek Bilyet Giro (BG)

Nomor DQ 345434 sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang ditanda tangani terdakwa dengan jatuh tempo tanggal 20 Maret 2020 dan selanjutnya tanah tersebut di kavling terdakwa menjadi 21 (dua puluh satu) kavling tanah yang siap di jual, lalu terdakwa menyuruh saksi M. Jamaludin selaku marketing untuk membuat brosur dan menawarkan kavling tersebut kepada para pembeli dengan disertai fotocopy sertifikat milik saksi Suhartiwi, kemudian pada bulan Maret 2020, saksi Yusuf Irfani (saksi korban) tertarik untuk membeli 2 (dua) kavling dimana masing-masing kavling dengan ukuran 6 m x 12 m = 72 m² dengan harga per kavlingnya Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga total harga 2 (dua) kavling tanah tersebut sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) selanjutnya atas promo tersebut hingga akhirnya saksi Yusuf Irfani tertarik untuk membeli tanah kavling tersebut, lalu pada hari Senin tanggal 09 Maret 2020 sekira jam 13.00 Wib, saksi Yusuf Irfani mentransfer uang sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ke rekening saksi M. Jamaludin dengan rekening Bank BCA No.rek : 8640469634 atas nama M. Jamaludin, lalu pada hari Jumat tanggal 13 Maret 2020 sekira jam 13.00 Wib, saksi Yusuf Irfani mentransfer uang sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ke rekening saksi M. Jamaludin dengan rekening Bank BCA No.rek : 8640469634 atas nama M. Jamaludin, kemudian pada hari Senin tanggal 16 Maret 2020 sekira jam 13.00 Wib, saksi Yusuf Irfani mentransfer uang sebesar Rp 132.500.000,00 (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening saksi M. Jamaludin dengan rekening Bank BCA No.rek : 8640469634 atas nama M. Jamaludin, sehingga jumlah keseluruhan total uang yang sudah disetorkan oleh saksi Yusuf Irfani kepada ke PT Pelangi Property Lestari yang berkantor di Jl. Basuki Rahmat No. 36 Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro,

kemudian saksi M. Jamaludin menyerahkan semua uang dari saksi Yusuf Irfani tersebut sebesar Rp 132.500.000,00 (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada terdakwa, kemudian pada tanggal 20 Maret 2020, saksi Suhartiwi mencairkan Cek BG (Bilyet Giro) tersebut di Bank Central Asia (BCA) Cabang Bojonegoro, tetapi BG tersebut tidak ada dananya atau tidak dapat dicairkan, sehingga ada surat penolakan dari Bank BCA tertanggal 20 Maret 2020.

Saksi Suhartiwi memagar tanah kavling tersebut dan memasang papan yang menjelaskan jika PT Pelangi Property Lestari belum menyelesaikan kewajibannya terhadap pemilik tanah, kemudian pada hari Sabtu tanggal 02 Mei 2020, saksi Yusuf Irfani melihat papan pengumuman tersebut dan akhirnya saksi Yusuf Irfani tidak melunasi pembelian tanah kapling tersebut, karena tanah kapling tersebut ternyata bermasalah selanjutnya saksi Yusuf Irfani mendatangi PT Pelangi Property Lestari yang berkantor di Jl. Basuki Rahmat No. 36 Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, untuk menemui terdakwa dan meminta kepada terdakwa untuk mengembalikan uang milik saksi korban sebesar Rp 132.500.000,00 (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah disetorkan ke PT Pelangi Property Lestari dan terdakwa selaku direktur PT Pelangi Property Lestari tersebut tidak mengembalikan uang tersebut kepada saksi korban dan uang tersebut sudah dipergunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa serta PT Pelangi Property Lestari yang berkantor di Jl. Basuki Rahmat No. 36 Desa Sukorejo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro saat ini sudah tutup terdakwa memberikan Cek BG kosong tersebut kepada saksi Suhartiwi sudah mengetahui, jika cek BG tersebut kosong atau tidak ada uangnya, kemudian terdakwa melampirkan fotocopy sertifikat milik saksi Suhartiwi

dengan maksud, agar para pembeli atau saksi korban tertarik untuk membeli tanah kapling tersebut, padahal senyatanya tanah tersebut masih bermasalah, selanjutnya terdakwa menggunakan uang sebesar Rp 132.500.000,00 (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) tersebut tidak ada izin dari saksi Yusuf Irfani Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Yusuf Irfani (saksi korban) menderita kerugian sebesar Rp 132.500.000,00 (seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) atau setidaknya-tidaknya sekitar sejumlah itu. Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.²¹

Hakim pada umumnya bertugas menerapkan hukum dalam hal konkret, yaitu suatu tindakan yang diberikan oleh pengadilan yang bertujuan mendapatkan perlindungan hukum guna mencegah tindakan menghakimi sendiri (Mertokusumo, 2004). Hakim sebelum memutus perkara akan mempelajari dakwaan dari penuntut umum, dan juga bila ada barang bukti yang mendukung suatu persidangan tersebut, dan tentunya hakim juga akan mendengarkan keterangan dari terdakwa didalam persidangan. Berdasarkan kasus diatas, Hakim melihat bahwa tindakan terdakwa sudah memenuhi seluruh unsur subjektif maupun unsur objektif yang ada dalam pasal 378 KUHP, sehingga Ngurah Kembang terbukti sah dan menyakinkan melakukan tindak pidana penipuan. Dari permasalahan tersebut layak dijatuhkannya sanksi pidana kepada terdakwa dalam kasus di atas sudah tepat, karena salah satu tujuan dari adanya sanksi pidana adalah mendidik atau membenahi siapa saja yang menandakan suka melakukan kejahatan supaya menjadi individu yang baik dan bermanfaat bagi masyarakat, terkecuali jika seseorang mengulangi tindakan kejahatannya untuk yang ketiga kalinya barulah Majelis Hakim harus memberikan sanksi pidana yang lebih berat kepada pelaku agar merasa lebih jera.

²¹ *Ibid.*

Majelis Hakim dalam persidangan juga tidak melihat suatu hal yang bisa melepaskan terdakwa dari pertanggung jawabannya, seperti berupa alasan membenarkan maupun alasan pemaaf.

Analisis dalam perkara tersebut dengan melihat dan mencermati isi dakwaan jaksa penuntut umum, dalam kasus ini Jaksa Penuntut Umum mendakwakan terdakwa dengan dakwaan alternatif dengan dakwaan kesatu pasal 372 KUHPidana mengenai penggelapan dan kedua dengan pasal 372 KUHPidana mengenai penipuan. Jaksa lebih memilih dakwaan alternatif dibandingkan dengan dakwaan primer dikarenakan analisis jaksa apabila yang didakwakan hanya pasal 372 saja, dimana yang menjadi pokok pasal dalam tuntutan jaksa adalah pasal 378 “barang siapa, dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain, secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberikan hutang maupun menghapuskan piutang.” Dan Adapun jaksa memasukkan pasal 64 ayat (1) tentang perbuatan berlanjut, dalam pasal 64 ayat (1) tentang perbuatan berlanjut untuk memperjelas kedudukan tersangka di pengadilan dan untuk juga menguatkan pasal 378 sebagai jaminan agar di pengadilan nantinya tidak terbukti pasal 372 maka terdakwa bisa saja lepas dari tuntutan oleh karena bukti yang didapat oleh jaksa belum cukup untuk memastikan terdakwa, oleh karena itu hanya perlu dakwaan pasal 378 KUHPidana saja untuk menghindarkan terdakwa lepas dari tuntutan maka jaksa lebih memilih dakwaan alternatif. Keputusan jaksa lebih memilih untuk menggunakan dakwaan alternatif sudah tepat, dakwaan jaksa penuntut umum menjadi sangat penting bagi hakim karena dakwaan itulah yang menjadi dasar hukum hakim dalam menjatuhkan putusan untuk terdakwa, artinya hakim hanya memeriksa sesuai pasal yang didakwakan oleh jaksa penuntut

umum, hakim tidak memiliki kewenangan memeriksa dan memutus diluar dari yang didakwakan jaksa penuntut umum, apabila kemudian dakwaan itu tidak terbukti undur-unduranya maka hakim dapat memutuskan terdakwa bebas dari segala tuntutan oleh karena itu jaksa penuntut umum harus cermat dalam menerapkan ketentuan pidana untuk terdakwa dalam dakwaannya agar terdakwa tidak lepas dari jeratan hukum.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan keseluruhan penelitian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian surat di bawah tangan akan memiliki kekuatan hukum jika digunakan oleh pihak yang bersangkutan dan diwajibkan untuk mengakui kebenarannya atas tanda tangannya. Dalam hal tanda tangan sudah diakui, selanjutnya hakim akan memerintahkan agar kebenaran surat tersebut di periksa, dan apabila tanda tangan diakui oleh yang bersangkutan maka surat tersebut akan memiliki kekuatan dan menjadi bukti sempurna. Pembuktian surat di bawah tangan dalam tindak pidana penipuan sendiri kekuatannya pada dasarnya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan dikaitkan dengan kewenangan notaris dalam legalisasi dan waarmeding yakni kekuatan pembuktiannya tidak dapat dipersamakan dengan akta otentik, sebab akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat notaris, bukan yang dilegalisasi atau diwaarmeding oleh notaris. Namun dibandingkan dengan akta dibawah tangan pada umumnya, akta dibawah tangan yang telah dilegalisasi ataupun diwaarmeding jelas memiliki kelebihan.

Dalam memutus suatu perkara hakim melihat banyak pertimbangan agar hakim memutus perkara sesuai dengan bobot kesalahan terdakwa. Dan dalam putusan ini hakim melakukan berbagai pertimbangan seperti unsur-unsur yang terpenuhi sesuai perbuatan terdakwa dan melihat hal yang memberatkan terdakwa seperti perbuatan

terdakwa telah meresahkan masyarakat serta merugikan masyarakat dalam jumlah besar, terdakwa pernah dihukum dan yang meringankan terdakwa seperti terdakwa bersikap sopan dipersidangan, terdakwa mengakui perbuatannya dan menyesali perbuatannya, dan dari putusan nomor 89/Pid.B/2021/PN Bjn dan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan penulis membuat analisis yaitu putusan tersebut sudahlah pas dan benar, jika diliha dari kronologi kasus dan dakwaan jaksa penuntut umum yag alternatif dan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yag ada dan fakta di persidangan akhirnya dipilihlah dakwaan kesatu yaitu pasal 378 kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Memang benar tedakwa Muhammad Aris Bin Samiran selaku Direktur pada PT Pelangi Property Lestari telah melakukan penipuan terhadap clientnya. Oleh karena itu telah pas dan benar menjerat terdakwa dengan pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

DAFTAR BACAAN

Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2012, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adami Chazawi, (2010) *Stelsel Pidana, Tindak Pidana, Teori-Teori Pemidanaan & Batas Berlakunya Hukum Pidana*, Jakarta : Rajawali Pres.
- Andi Hamza, *Terminologi Hukum Pidana*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009.
- Bambang Waluyo, 1996, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Purnomo, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994
- Buku Pedoman Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Bojonegoro, 2022.
- Chainur Arrasjid, 2014, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Eddy O S Hiariej, *Teori & Hukum Pembuktian*, (penerbit erlangga, Jakarta, 2012)
- Molejatno, (2008) *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta: Rineka Cipta, 1993.
- M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*, Sinar Grafika, Jakarta.
- P.A.F. Lamintan, *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*, Bandung: Sinar Baru, 1995.
- P Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grop. 2016.
- P.N.H. Simanjuntak, 2015, "*Hukum Perdata Indonesia*", Kencana, Jakarta.
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Penerbit Sinar Grafika
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agrarian pasal 26
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- Putusan Perkara Nomor 89/Pid.B/2021/PN Bjn.
- Website**
- <https://repository.uhn.ac.id/bitstream/handle/123456789/4642/Yosafat%20Harianja.pdf> sequence=1&isAllowed=y
- Jurnal 119416-ID-Perlindungan-hukum-bagi-pembeli
- <https://www.rumah.com> pukul 19:20 WIB, 14/03/2022
- <http://putusan.mahkamahagung.go.id/pengadilan/mahkamahagung/direktori/pidana> pukul 19:20 WIB, 14/03/2022
- <http://e-journal.uajy.ac.id/17109/3/HK117442.pdf>

[http://repositori.uin-
alauddin.ac.id/7237/pukul](http://repositori.uin-
alauddin.ac.id/7237/pukul) 19:20 tanggal
12/06/2022

[https://www.jurnalhukumdanperadilan.org
/index.php/jurnalhukumperadilan/articl](https://www.jurnalhukumdanperadilan.org
/index.php/jurnalhukumperadilan/articl)

<e/view/185/165>, diakses pada tanggal
17 Juni 2022 pukul 10.06

[https://www.suduthukum.com/2016/09/pe
ngertian-dan-bentuk-
sanksi.html](https://www.suduthukum.com/2016/09/pe
ngertian-dan-bentuk-
sanksi.html)/diakses 17 Juni 2022, pukul
10.27