



Vol.8, No.3  
2022

#### Article History

Received: 05/07/2022

Revised: 02/09/2022

Accepted: 06/09/2022

#### Citation Suggestion:

Noor Rahmad, Deni Setiyawan.  
Pertanggungjawaban  
Dalam Penipuan Bisnis  
Property Melalui  
Pemasaran Pre Project  
Selling Kepada  
Konsumen. JUSTISI. Vol.  
8, No. 3. 198-208

## PERTANGGUNGJAWABAN DALAM PENIPUAN BISNIS PROPERTY MELALUI PEMASARAN PRE PROJECT SELLING KEPADA KONSUMEN

Noor Rahmad<sup>1</sup>, Deni Setiyawan<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Sains Dan Humaniora/Prodi Hukum, Universitas Muhammadiyah Gombong.

Email : [Noorrahmad@unimugo.ac.id](mailto:Noorrahmad@unimugo.ac.id)

<sup>2</sup>Fakultas Sains Dan Humaniora/Prodi Hukum, Universitas Muhammadiyah Gombong.

Email : [denisetiyawan@unimugo.ac.id](mailto:denisetiyawan@unimugo.ac.id)

\*Email correspondence: [Noorrahmad@unimugo.ac.id](mailto:Noorrahmad@unimugo.ac.id)

**Abstract:** *The main purpose of this study is to find out the basics and legal elements for housing developers who commit fraud in the sale and purchase of plots of land and how to be responsible for housing developers who commit fraud in the sale and purchase of land lots. This study uses a normative juridical research method with a status approach and a case approach. The materials used in this study came from primary legal materials, secondary legal materials and non-legal materials.*

*The research findings are related to the legal basis and elements regarding the fraudulent act of buying and selling land plots by housing developers to consumers, contained in Article 378 of the Criminal Code and Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection Article 62 and the fulfillment of elements of fraud committed by owner of PT. ABC (property developer), so that his actions can be accounted for by article 378 of the Criminal Code and Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection article 62.*

**Keywords :** *Fraud Criminal, Buy And, Developer.*

**Abstrak:** Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengetahui Dasar serta unsur-unsur hukum bagi pengembang perumahan yang melakukan penipuan jual beli tanah kavling dan Bagaimana pertanggung jawaban terhadap pengembang perumahan yang melakukan penipuan jual beli tanah kavling. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan metode pendekatan Perundang- Undangan (statue approach) serta pendekatan kasus (case approach). bahan yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

Temuan penelitian berkaitan dengan dasar dan unsur hukum mengenai tindak pidana penipuan jual beli kavling tanah yang dilakukan pengembang perumahan kepada konsumen, tertuang dalam Pasal 378 KUHP dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen Pasal 62 serta dipenuhinya unsur tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh pemilik PT. ABC (developer properti), sehingga perbuatannya dapat dipertanggungjawabkannya dengan Pasal 378 KUHP dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 62.

**Kata Kunci :** Pidana Penipuan, Jual Beli, Pengembang.

## **PENDAHULUAN**

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian akhir-akhir ini terus meningkat dari tahun ke tahun seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (Basic Need) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Namun dalam kenyataannya, untuk memenuhi atau memperoleh rumah, tidak mudah dan sederhana, karena rumah dari hari ke hari menunjukkan nilai ekonomis yang semakin tinggi dan semakin mahal sebagai akibat laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, sehingga diperlukan biaya yang tidak sedikit untuk memenuhi kebutuhan utama yang bernama rumah sebagai tempat tinggal. Dengan maraknya pengembang perumahan yang terjadi pada saat ini, membuat para pengembang perumahan berlomba-lomba memasarkan property yang dimiliki dengan berbagai macam strategi pemasaran yang mereka lakukan. Diantara memberikan penawaran dengan tempat dan lokasi yang strategis untuk rumah hunian dan industri maupun dengan penawaran diskon yang besar kepada para konsumennya dan ada pula yang menawarkan kepada konsumen dengan proses mendapatkan rumah dengan mudah. Hal tersebut membuat para konsumen mempunyai minat yang tinggi kepada developer property.

Pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat dalam menarik pembeli. Dampaknya adalah timbul cara yang praktis dan cepat untuk menjual properti baik yang berupa perkantoran, perumahan maupun apartemen oleh para pengembang terutama oleh divisi marketing (pemasaran) yang dikenal dengan sistem pre project selling. Konsep pre project selling sebenarnya merupakan suatu test pasar untuk mengetahui bagaimana reaksi konsumen terhadap produk properti yang dipasarkan. Daya tarik konsep pemasaran pre project selling ini sangat besar jika dilihat dari berbondong-bondongnya konsumen atau orang-orang yang mengunjungi acara pre launching atau pro sale dan sejenis ini.<sup>1</sup> Pemasaran ini menjadi tren pada saat ini, terutama bagi para pengembang perumahan pemukiman (developer) biasanya dilakukan dengan melakukan penjualan atau pemasaran sebelum produk properti yang bersangkutan terwujud, bahkan ada pula pengembang perumahan yang melakukan konsep pemasaran pre project selling sebelum dilengkapi persyaratan antara lain Izin Mendirikan Bangunan (IMB),

---

<sup>1</sup> Urip Santoso. (2014). *Hukum perumahan*. kencana prenatal media group.

izin Konstruksi dan izin-izin lainnya.

Adapun faktor pendorong terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh korporasi adalah sikap korporasi dan badan-badan peradilan yang tidak memandang pelanggaran-pelanggaran oleh korporasi dalam jual beli tanah kavling dengan pemasaran pre project selling sebagai kejahatan atau penjahat, dan kondisi- kondisi lainnya seperti perilaku untuk mengejar keuntungan dengan cara yang efisien dan sebanyak-banyaknya.<sup>2</sup>

Dengan maraknya peminatan masyarakat dengan metode pemasaran pre project selling jual beli property, maka hal tersebut dimanfaatkan oleh pihak property untuk mencari keuntungan semata dengan melakukan penipuan kepada konsumen dengan modus pemasaran jual beli tanah kavling melalui pre project selling. Dalam penipuan tersebut pihak property melakukan pemasaran property sebelum pembangunan rumah kavling tersebut didirikan. Lalu pihak property tersebut membawa kabur uang konsumennya.maka secara tidak langsung perbuatan tersebut termasuk pelanggaran itu dapat digolongkan sebagai suatu Kejahatan Korporasi, karena belum memenuhi kepatutan – kepatutan hukum yang harusnya di penuhi terlebih dahulu.

Pada praktiknya pre-project selling sering dilakukan sebelum izin diterbitkan. Hal ini tidak saja melanggar Undang-Undang tapi juga berpotensi menempatkan konsumen dalam situasi penuh risiko akan terjadinya wanprestasi (prestasi buruk), berupa: tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan; terlaksana tetapi tidak tepat waktu (terlambat); terlaksana tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan dilaksanakan akan tetapi menurut perjanjian tidak boleh dilakukan dan tidak terlaksananya pembangunan property lalu pihak property kabur dengan membawa uang konsumen.<sup>3</sup>

Dalam hal ini penulis lebih menfokuskan pembahasan mengenai pihak bisnis property yang melakukan penipuan kepada konsumen dengan modus mempromosikan property menggunakan metode pemasaran pre project selling. Tentunya dalam permasalahan hukum tersebut perlu ditemukan dasar hukum dan pertanggung jawaban bisnis property yang melakukan penipuan dengan modus promosi property melalui pemasaran pre project selling property. Maka penulis tertarik membahas mengenai pertanggung jawaban pidana penipuan dalam pemasaran pre project selling property. Sehingga tercapainya perlindungan hukum bagi bagi konsumen.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum untuk mencari jawaban atas pertanggungjawaban dalam penipuan bisnis property melalui pemasaran pre project selling kepada konsumen, penipuan bisnis property melalui pemasaran pre project selling adalah perbuatan tindak pidana penipuan. Maka perbuatan yang dilakukannya tersebut telah masuk kedalam tindak pidana penipuan, karena sudah memenuhi unsur-unsur dari tindak pidana

---

<sup>2</sup> Rufinus Hotmaulana Hutauruk. (2013). *Penanggulangan kejahatan korporasi melalui pendekatan restorative suatu terobosan hukum*. Sinar Grafika.

<sup>3</sup> Luthvi Febryka Nola, Permasalahan Hukum Dalam Praktik PreProject Selling Apartemen, majalah info singkat hukum, Vol. IX, No. 18/II/Puslit/September/2017, hlm 2

penipuan seperti yang terdapat pada Pasal 378 KUHP tentang tindak pidana penipuan, UU No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta UU Nomor 8 tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen Pasal 62. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Sumber data penelitian berupa bahan hukum primer yang berkaitan dengan pembahasan, bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi dan bahan hukum tersier adalah bahan non hukum yang berasal dari kamus, exopedia dan majalah.

## **PEMBAHASAN**

### **Dasar Hukum Penipuan bisnis property melalui pemasaran pre project selling kepada konsumen**

Menurut data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), sistem preproject selling yang dilakukan oleh banyak pengembang sering menjadi sumber masalah bagi konsumen di kemudian hari. Sejak Tahun 2014-2016, YLKI telah menerima sekurangnya 440 pengaduan terkait perumahan, yang mayoritas masalah tersebut terjadi akibat tidak adanya konsistensi antara penawaran dan janji promosi pengembang dengan realitas pembangunan yang terjadi. Bahkan di tahun 2015, sekitar 40% pengaduan perumahan terjadi akibat adanya pre-project selling, dengan informasi yang tidak jelas, benar, dan jujur terkait pembangunan; realisasi fasilitas umum/fasilitas sosial yang bermasalah; serta unit berubah dari yang ditawarkan.<sup>4</sup> Berbicara dasar hukum pada konsep Pre Project Selling tidak lepas dari beberapa peraturan yakni KUH Perdata, UU No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dari beberapa Undang-Undang tersebut yang seringkali digunakan acuan untuk proses Pre Project Selling adalah UU NO. 1/2011 dan UU No. 20/2011 yang mengatur secara umum tentang pembangunan rumah baik secara vertikal atau horizontal. Dalam Pasal 42 (1) UU 1/2011 menggunakan Perjanjian Pendahuluan untuk Proses Pre Project Selling sedangkan dalam Pasal 42 (3) UU 20/2011 mengunakan Perjanjian bersyarat.

Ketentuan kunci dalam konsep Pre Project Selling terdapat dalam Pasal 42 (2) UU 20/2011 tentang syarat pemasaran sebelum pembangunan yang harus memenuhi 5 ketentuan yakni Kepastian peruntukan ruang, Kepastian hak atas tanah, Kepastian penggunaan rumah susun, Perizinan pembangunan rumah susun, dan Jaminan dari lembaga penjamin. Kelima syarat tersebut bersifat kumulatif artinya kelimanya harus terpenuhi semua ketika developer ingin melakukan Pre Project Selling. Prof Sogar menambahkan jika 5 ketentuan tersebut tidaklah terpenuhi maka pengembang (Developer) dapat dikenakan

---

<sup>4</sup> Bentuk Badan Pengawas Pengembang Rumah, OJK hingga Pengadilan Bisa Dilibatkan", diakses dari <https://economy.okezone.com/read/2017/05/19/470/1694880/bentukbadan-pengawas-pengembang-rumah-ojk-hingga-pengadilan-bisa-dilibatkan>

sanksi. Dalam UU 20/2011 dan UU 1/2011 mengenal sanksi Administrasi dan sanksi Pidana<sup>5</sup>

Dalam sanksi pidana 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 :

- A. Menggunakan nama palsu
- B. Menggunakan kedudukan palsu
- C. Menggunakan tipu muslihat
- D. Menggunakan susunan belit dusta<sup>6</sup>

Didalam tindak pidana penipuan, unsur pokok yang harus terpenuhi adalah sifat melawan hukum dan kesengajaan. Menurut Pasal 7 mengatur mengenai kewajiban developer yang meliputi : Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan, Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku, Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau generasi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan, Memberi kompensasi, Ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi developer, selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan diatas ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Dalam Pasal 8 itu sendiri mengatur mengenai larangan yang bersifat umum dan secara garis besar dibagi menjadi 2, yaitu :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen (B. Resti Nurhayati, 2001)

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/jasa yang cacat bukan merupakan

---

<sup>5</sup> Diakses dari <https://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-project-selling/?lang=id>

<sup>6</sup> Bastian Bastari. (2011). Analisis Yuridis Terhadap Delik Penipuan. 40.

satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Yang berarti bahwa tanggungjawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen. (Ahmad Miru Dan Sutarman Yodo, 2004)

Pre-project selling dimungkinkan selama memenuhi persyaratan yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU No. 20 Tahun 2011). Menurut Pasal 42 ayat (2) UU ini, pemasaran terhadap rumah susun dimungkinkan untuk dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan asalkan pelaku pembangunan memiliki sekurang-kurangnya kepastian peruntukan tanah; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; dan adanya jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Aturan pemasaran apartemen juga terdapat dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Menurut Pasal 42 ayat (1) dan (2) UU No. 1 Tahun 2011, rumah susun yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli setelah terpenuhinya syarat kepastian tentang status pemilikan tanah; hal yang diperjanjikan; kepemilikan IMB induk; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan keterbangan perumahan paling sedikit 20%. Dalam melakukan pemasaran, pengembang apartemen melakukan promosi untuk menarik minat konsumen. Menurut Pasal 1 angka 6 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU No. 8 Tahun 1999), "Promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan". Berkaitan dengan promosi, pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah: 1. menggunakan kata-kata yang berlebihan (Pasal 9 ayat (1) huruf j) dan 2. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti (Pasal 9 ayat (1) huruf k). UU No. 8 Tahun 1999 mengatur adanya sanksi bagi pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 9 yaitu pidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana denda paling banyak 2 milyar rupiah (Pasal 62 ayat (1)).<sup>7</sup>

### **Pertanggung Jawaban Penipuan bisnis property melalui pemasaran pre project selling kepada konsumen**

Pertanggungjawaban adalah sesuatu yang harus dipertanggungjawabkan atas perbuatan yang telah dilakukan, yaitu perbuatan yang tercela oleh masyarakat dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuatnya dengan kata lain kesadaran jiwa orang yang dapat menilai, menentukan kehendaknya tentang perbuatan tindak pidana yang dilakukan berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum yang tetap. Untuk adanya pertanggungjawaban pidana harus jelas terlebih dahulu siapa yang dapat dipertanggungjawabkan, ini berarti harus dipastikan dahulu yang dinyatakan sebagai

---

<sup>7</sup> Yessica, Evalina, "Karakteristik dan Kaitan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi", Jurnal Repertorium, Vol. 1, No. 2, November 2014

pembuat untuk suatu tindak pidana.<sup>8</sup>

pertanggungjawaban pidana ditujukan untuk menentukan apakah seseorang tersangka/terdakwa dipertanggungjawabkan atas suatu tindak pidana yang terjadi atau tidak. Dalam hal ini apakah terdakwa akan dipidana atau dibebaskan. Jika ia dipidana, harus ternyata bahwa tindakan yang dilakukan itu bersifat melawan hukum dan terdakwa mampu bertanggung jawab. Kemampuan tersebut memperlihatkan kesalahan dari petindak yang berbentuk kesengajaan atau kealpaan artinya tindakan tersebut tercela tertuduh menyadari tindakan yang dilakukan tersebut.<sup>9</sup>

Menurut Roeslan Sale tentang Pertanggungjawaban Pidana: "pertanggungjawaban pidana diartikan sebagai diteruskannya celaan yang objektif yang ada pada perbuatan pidana dan secara subjektif memenuhi syarat untuk dapat dipidana karena perbuatannya itu".<sup>10</sup>

Tindak pidana penipuan juga dapat diterapkan bagi para pelaku usaha yang memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi dalam penjualan barang tersebut. Pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut. Terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp. 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 Undang-Undang perlindungan Konsumen.<sup>11</sup>

Didalam Pasal Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17, ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e,, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). (2) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Pengertian konsumen sendiri adalah orang yang mengkonsumsi barang atau jasa yang tersedia dimasyarakat baik untuk digunakan sendiri ataupun oranglain dan tidak untuk diperdagangkan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 1 menerangkan mengenai pengertian dari perlindungan konsumen, adalah :

---

<sup>8</sup> Chairul Huda, (2006) Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm. 4

<sup>9</sup> Roeslan Saleh. (2021). *Pikiran-Pikiran Tentang Pertanggungjawaban Pidana*. Ghalia Indoensia.

Rufinus Hotmaulana Hutaauruk. (2013). *Penanggulangan kejahatan korporasi melalui pendekatan restorative suatu terobosan hukum*. Sinar Grafika.

<sup>10</sup> Roeslan Saleh. (2002). *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana; Dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana*. Cetakan Ketiga, Aksara Baru.

<sup>11</sup> Pasal 62 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

“Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.” (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1, n.d.)

Jenis perlindungan yang diberikan kepada konsumen, yaitu :

a. Perlindungan Priventif

Perlindungan yang diberikan kepada konsumen pada saat konsumen tersebut akan membeli atau menggunakan atau memanfaatkan suatu barang dan atau jasa tertentu, mulai melakukan proses pemilihan serangkaian atau sejumlah barang dan atau jasa tersebut dan selanjutnya memutuskan untuk membeli atau menggunakan atau memanfaatkan barang dan jasa dengan spesifikasi tertentu dan merek tertentu tersebut.

b. Perlindungan Kuratif

Perlindungan yang diberikan kepada konsumen sebagai akibat dari penggunaan atau pemanfaatan barang atau jasa tertentu oleh konsumen. Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa konsumen belum tentu dan tidak perlu, serta tidak boleh dipersamakan dengan pembeli barang dan atau jasa, meskipun pada umumnya konsumen adalah mereka yang membeli suatu barang atau jasa. Dalam hal ini seseorang dikatakan konsumen, cukup jika orang tersebut adalah pengguna atau pemanfaat atau penikmat dari suatu barang atau jasa, tidak peduli ia mendapatkannya melalui pembelian atau pemberian.

Perlindungan konsumen sendiri menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, bertujuan untuk :

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

Suatu perbuatan telah dapat dikatakan melanggar hukum, dan dapat dikenakan sanksi pidana maka harus memenuhi dua unsur yaitu adanya unsur perbuatan pidana yang dalam bahasa asingnya *actus reus* dan keadaan sifat batin pembuat yang dalam bahasa asingnya *mens rea*.<sup>12</sup>

Unsur Subyektif, "dengan maksud":

- a) Menguntungkan diri sendiri atau orang lain;
- b) Dengan melawan hukum.

Alat pembujuk/penggerak :

- a) Nama Palsu
- b) Keadaan atau Sifat Palsu
- c) Rangkaian Kata-kata Bohong
- d) Tipu Muslihat

Maka jika dilihat dari penjelasan diatas dapat diambil benang merah bahwa Dalam Jual Beli Kavling Tanah Yang Dilakukan Pengembang Perumahan Kepada Konsumen dapat di masukan kedalam tindak pidana penipuan dengan dasar Didalam Pasal 378 KUHP : "Barangsiapa 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 member hutang maupun menghapus piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun". (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 378, n.d.)

Tindak pidana penipuan juga dapat diterapkan bagi para pelaku usaha yang memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi dalam penjualan barang tersebut. Pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut. Terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp. 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 Undang-Undang Konsumen. (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 62, n.d.)

Serta dapat dikenakan sanksi pidana dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman "Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)".

---

<sup>12</sup> Hanafi Amrani dan Mahrus Ali. (2015). Sistem Pertanggungjawaban Pidana Perkembangan dan Penerapan. Cet. I, Rajawali Pers.

## **KESIMPULAN**

Perbuatan yang dilakukan oleh pemilik PT. ABC (developer properti) adalah perbuatan tindak pidana penipuan. Unsur pokok tindak pidana penipuan adalah unsur yang harus terpenuhi dalam tindak pidana penipuan. Dalam hal ini pemilik PT. ABC (developer properti) telah membawa kabur uang dari konsumen senilai Rp. 63.000.000,- ( Enam puluh tiga juta rupiah) dengan dalih jual beli tanah kavling. Tanah kavling tersebut telah dilunasi oleh konsumen selama kurang dari 2 tahun dengan nilai yang telah disebutkan diatas. Namun pemilik PT. ABC (developer properti) malah kabur dan tidak diketahui keberadaanya. Maka perbuatan yang dilakukannya tersebut telah masuk kedalam tindak pidana penipuan, karena sudah memenuhi unsur-unsur dari tindak pidana penipuan seperti yang terdapat pada Pasal 378 KUHP tentang tindak pidana penipuan serta menggunakan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen Pasal 62.

Dengan dipenuhinya unsur-unsur tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh pemilik PT. ABC (developer properti) maka developer tersebut harus mempertanggungjawabkan segala perbuatan yang telah dilakukannya dengan Pasal 378 KUHP tentang tindak pidana penipuan serta menggunakan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen Pasal 62. Seperti apa yang disebutkan dalam pertanggung jawaban tindak pidana, ketika seorang yang telah melakukan suatu tindakan perbuatan melawan hukum dan telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana dari perbuatan yang dilakukannya, maka orang tersebut harus mempertanggung jawabkannya dengan hukuman sanksi maupun kurungan penjara sesuai dengan perbuatan yang dilakukannya.

Dalam Pasal 109 dan Pasal 110 UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun "Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah). Pelaku pembangunan yang membuat PPJB: a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2); sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

## **ACKNOWLEDGEMENT**

The researchers would like to express gratitude to Allah SWT who has bestowed the grace and guidance of Allah to the researchers so that this research can be carried out optimally. The researchers would also like to express gratitude to friends and parties who have supported and assisted in conducting this research. The researchers hope that Allah SWT will repay all of our good deeds.

## **REFERENSI**

- Urip Santoso. (2014). Hukum perumahan. kencana prenatal media group.
- Rufinus Hotmaulana Hutauruk. (2013). Penanggulangan kejahatan korporasi melalui pendekatan restorative suatu terobosan hukum. Sinar Grafika.
- Luthvi Febryka Nola, Permasalahan Hukum Dalam Praktik PreProject Selling Apartemen, majalah info singkat hukum, Vol. IX, No. 18/II/Puslit/September/2017.
- Bentuk Badan Pengawas Pengembang Rumah, OJK hingga Pengadilan Bisa Dilibatkan”, diakses dari <https://economy.okezone.com/read/2017/05/19/470/1694880/bentukbadan-pengawas-pengembang-rumah-ojk-hingga-pengadilan-bisa-dilibatkan>
- Diakses dari <https://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-project-selling/?lang=id>
- Bastian Bastari. (2011). Analisis Yuridis Terhadap Delik Penipuan.
- Yessica, Evalina, “Karakteristik dan Kaitan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi”, Jurnal Repertorium, Vol. 1, No. 2, November 2014
- Chairul Huda, (2006) Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan, Kencana Prenada Media, Jakarta,
- Roeslan Saleh. (2021). Pikiran-Pikiran Tentang Pertanggungjawaban Pidana. Ghalia Indoensia.
- Rufinus Hotmaulana Hutauruk. (2013). Penanggulangan kejahatan korporasi melalui pendekatan restorative suatu terobosan hukum. Sinar Grafika.
- Roeslan Saleh. (2002). Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana; Dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana. Cetakan Ketiga, Aksara Baru.
- Hanafi Amrani dan Mahrus Ali. (2015). Sistem Pertanggungjawaban Pidana Perkembangan dan Penerapan. Cet. I, Rajawali Pers.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 378.
- Roeslan Saleh. (2002). Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana; Dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana. Cetakan Ketiga, Aksara Baru.
- Roeslan Saleh. (2021). Pikiran-Pikiran Tentang Pertanggungjawaban Pidana. Ghalia Indoensia.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen