

PENIPUAN JUAL BELI TANAH DALAM PERSPEKTIF *FIQIH JARI'MAH*
(STUDI KASUS POLRESTABES SURABAYA)

SKRIPSI

Oleh:
Ahmad Ubaid M.M
NIM C73218026



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Publik Islam
Prodi Hukum Pidana Islam
Surabaya
2023**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Ubaid M.M
NIM : C73218026
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Publik Islam/Hukum
Pidana Islam (Jinayah)
Judul Skripsi : Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif
Hukum Positif Dan *Fiqih Jinayah* (Studi Kasus
Polrestabes Surabaya)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil
penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk
sumbernya.

Surabaya, 22 November 2022
Saya yang menyatakan



Ahmad Ubaid M.M
NIM C73218026

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Ahmad Ubaid M.M NIM C73218026 ini telah diperiksa dan disetujui untuk di Munaqosahkan.

Surabaya, 22 November
2022 Pembimbing



Drs. Mohammad Isfironi, MHI
(NIP) 197008112005011002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Ahmad Ubaid M.M ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, 4 Januari 2023 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum.

Majelis Munaqasah Skripsi

Pengaji I,

Mohammad Isfironi, M.H
NIP. 197008112005011002

Pengaji II,

Dr. H. Suis, M. Fil.I
NIP. 196201011997031002

Pengaji III,

Elly Uzlifatul Jannah, M.H
NIP. 199110032019032018

Pengaji IV,

Zainatul Ilmiyah, S.H., M.H.
NIP. 199302152020122020

Surabaya, 4 Januari 2023

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan.



LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Ahmad Ubaid M.M
NIM : C73218026
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Publik Islam E-mail : subaidi724@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 22 November 2022

Penulis



Ahmad Ubaid M.M

ABSTRAK

Salah satu bentuk kejahatan yang terjadi dilingkungan masyarakat khususnya di kota-kota besar adalah tindak pidana penipuan dengan berbagai modus, salah satunya tentang penipuan jual beli tanah yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama yang menjual tanah kavling. Modus yang digunakan adalah membujuk dan membuat para korban percaya dengan perkataan bohong, bahwa tanah kavling tersebut sudah atas nama pelaku, sehingga korban melakukan transaksi dengan pelaku. Faktanya tanah yang hendak dijual merupakan tanah yang masih milik orang lain. Atas kerugian yang ditimbulkan para korban melakukan upaya hukum dengan melaporkan dugaan tindak pidana tersebut kepada pihak kepolisian.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris atau jenis penelitian hukum lapangan, dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku yang telah terjadi dalam kehidupan masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder dengan menggunakan teknik observasi, wawancara dan studi kepustakaan. Teknik analisis data yang digunakan peneliti yaitu teknik analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa Transaksi jual beli tanah kavling di kawasan Medokan Ayu Kota Surabaya yang dilakukan oleh PT. Barokah inti utama merupakan tindak pidana penipuan karena telah memenuhi unsur-unsur Tindak Pidana Penipuan sebagaimana ketentuan Pasal 378 KUHP karena tanah yang dijual bukan tanah milik PT. Barokah Inti Utama melainkan milik orang lain sehingga tidak memiliki kompetensi untuk menjual tanah kavling tersebut. Dalam perspektif *fiqih jinayah* penipuan yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama termasuk *jarīmah ta'zir*.

Adapun rekomendasi yang dihasilkan dari hasil penelitian ini adalah bahwa perlu melakukan proses penegakan hukum terhadap pelaku tindak pidana penipuan dengan memberikan sanksi berat agar tidak terjadi tindak pidana yang serupa serta mengembalikan kerugian yang dialami korban atas penipuan jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama, dan Mengimbau masyarakat untuk lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah, khususnya mengecek terlebih dahulu seluruh legalitas dan/atau sertifikat tanah yang akan dibeli.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
PERNYATAAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TRANSLITERASI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Batasan Masalah	7
D. Rumusan Masalah	8
E. Tujuan Penelitian	8
F. Manfaat Penelitian	8
G. Kajian Pustaka	9
H. Definisi Operasional	12
I. Metode Penelitian	13
J. Sistematika Penulisan	17
BAB II PENIPUAN JUAL BELI TANAH DALAM PERSPEKTIF <i>FIQIH JARI MAH</i>	20
A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	20
1. Syarat sahnya jual beli tanah	20
2. Bukti terjadinya jual beli tanah	23

B.	Tindak Pidana Penipuan	26
1.	Pengertian Tindak Pidana Penipuan.....	26
2.	Unsur-unsur tindak pidana Penipuan.....	29
C.	Tindak Pidana Dalam Fiqh Jarīmah	32
1.	Pengertian Jarīmah	32
2.	Jenis-Jenis Jarīmah	35
BAB III	PENIPUAN JUAL BELI TANAH DALAM PERSPEKTIF <i>FIQIH JARĪMAH</i>.....	41
A.	Gambaran Umum Polrestabes Surabaya	41
1.	Profil Polrestabes Surabaya.....	41
2.	Struktur Polrestabes Surabaya	44
B.	Modus Operandi Penipuan Jual Beli Tanah	46
1.	Pengertian Modus Operansi	46
2.	Penawaran Jual Beli Tanah.....	48
C.	Penipuan Terhadap Jual Beli Tanah	50
1.	Tipu Muslihat Terhadap Praktik Jual Beli Tanah.....	50
2.	Pengakuan Hak Milik Atas Tanah.....	53
BAB IV	ANALISIS <i>FIQIH JARĪMAH</i> TERHADAP PENIPUAN JUAL BELI TANAH.....	57
A.	Analisis Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Polrestabes Surabaya).....	57
B.	Analisis <i>Fiqih Jarīmah</i> Terhadap Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)	64
BAB V	PENUTUP	70
A.	Kesimpulan.....	70
B.	Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN	78

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum merupakan keseluruhan peraturan tingkah laku yang berlaku dalam suatu wilayah tertentu dan mengatur kehidupan bersama masyarakat dalam wilayah tersebut yang dapat dipaksakan keberlakuan oleh pemerintah dengan cara penjatuhan suatu sanksi tertentu kepada pelanggarnya. Fungsi hukum itu sendiri adalah mengatur perilaku manusia agar bertindak sesuai dengan norma atau hukum yang berlaku. Akan tetapi terkadang terjadi penyimpangan terhadap norma yang berlaku, sehingga hal ini dapat menimbulkan permasalahan di bidang hukum dan dapat menyebabkan terganggunya ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan masyarakat.

Masyarakat sendiri merupakan sekelompok orang-orang tertentu atau komunitas tertentu yang menetap dalam suatu wilayah. Mereka akan saling berinteraksi satu sama lain karena secara kodrat manusia tidak dapat hidup sendiri. Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat ini tidak dibarengan dengan peningkatan ekonomi yang lebih baik sehingga dalam berinteraksi seringkali terdapat tindakan atau perbuatan yang merugikan orang lain.

Di Indonesia segala bentuk pelanggaran dan kejahatan diatur dalam satu peraturan yang disebut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang mengatur tentang pelanggaran-pelanggaran atau

kejahatann-kejahatan terhadap kepentingan umum dimana terhadap perbuatan tersebut diancam dengan suatu penderitaan atau siksaan yang disebut hukuman sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundangan, secara sederhana hukum pidana hadir untuk memberikan sanksi terhadap perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang melanggar/melawan hukum.¹

Tindak pidana atau kejahatan merupakan perilaku menyimpang dalam masyarakat dan merintangi norma-norma dan keteraturan sosial dalam kehidupan bermasyarakat, dampaknya pasti akan melahirkan ketegangan dan mempengaruhi ketertiban sosial. Secara umum tindak pidana dapat dilakukan oleh seseorang baik karena ada niat jahat maupun karena ada kesempatan yang mendasarinya sehingga mendorong yang bersangkutan untuk melakukan suatu perbuatan tindak pidana kejahatan.²

Salah satu bentuk kejahatan yang terjadi dilingkungan masyarakat khususnya di kota-kota besar adalah tindak pidana penipuan, tindak pidana ini hanya bermodalkan kemampuan dari untuk meyakinkan orang lain baik dengan memberikan janji-janji atau serangkaian kata-kata bohong sehingga korbannya percaya dan yakin untuk menuruti apa yang dikehendaki oleh para pelaku kejahatan penipuan.

Tindak pidana penipuan terjadi diakibatkan karena tingkat kehidupan yang semakin tinggi yang tidak diimbangi dengan perkembangan ekonomi masyarakat sehingga menjadikan seseorang

¹ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka,

² Andi Hamzah, *Hukum Pidana dan Acara Pidana*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986),64.

memilih jalan pintas dengan melanggar hukum dengancara memanfaatkan orang lain untuk mendapatkan keuntungan. Penipuan ini bahkan dijadikan suatu perkerjaan oleh orang perseorangan maupun secara berkelompok.³

Salah satu studi kasus yang diangkat dalam penelitian ini adalah tindak pidana penipuan jual beli tanah yang dilakukan oleh PT. Barkah Inti Utama yang menjual tanah kavling. Pelaku selaku Direktur PT. Barokah Inti Utama menawarkan kepada masyarakat atau pembeli tanah kavling yang berlokasi di Kelurahan Medokan Ayu Surabaya. Cara dari pelaku adalah membujuk dan membuat seolah olah para korban percaya dengan perkataan bohong, dimana bahwa tanah kavling tersebut sudah atas nama pelaku, sehingga korban percaya untuk melakukan transaksi kepada pelaku secara bertahap. Faktanya dalam kenyataannya tanah kavling tersebut bersertifikat atas nama orang lain. Kemudian dilakukan pembatalan yang rencananya pelaku akan mengembalikan uang sampai batas waktu yang ditentukan, namun sampai batas waktu yang ditentukan tersangka juga belum mengembalikannya.

Para korban melaporkan dengan harapan uang yang telah diserahkan dikembalikan oleh pelaku atau tersangka, namun karena tidak dikembalikan maka para korban mendukung upaya pihak Kepolisian. Pelaku diberat dengan Pasal 378 KUHP dan atau Pasal 372 KUHP dengan ancaman pidana penjara maksimal empat tahun. Pelaku diberat dengan

³ Adam Chazawi, Pelajaran Hukum Pidana Bagian I , (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 73.

pasal pidana dikarenakan terdapat unsur unsur pidana yang ada dalam pasal 378 KUHP dan Pasal 372 KUHP.

Pasal 378 KUHP "*Barang siapa 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 ataupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.*"

Pada kejadian penipuan dapat dijumpai kedua belah pihak yakni pihak yang tertipu dan pihak yang menipu. Dalam prakteknya sering kali dijumpai kasus penipuan yang terletak di perbatasan pidana dan perdata. Banyak transaksi dalam perdagangan yang dirasakan sangat merugikan suatu pihak dan yang tidak jarang dipaksakan penyelesaiannya melalui proses pidana, karena pihak yang merasa dirugikan merasa jika melalui proses perdata akan mengalami suatu keterlambatan yang dipandang sebagai tambahan kerugian bila diperhitungkan. Maka pihak yang merasa dirugikan tersebut lebih memilih proses pidana agar perkara dapat diadili seadil-adilnya.

Tindak pidana penipuan tidak dapat dikatakan sebagai tindak pidana jika tidak memenuhi unsur-unsur pokok tindak pidana penipuan yaitu:

1. Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain;

2. Secara melawan hukum;
3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun dengan rangkaian perkataan bohong;
4. Menggerakkan orang lain;
5. Untuk menyerahkan suatu barang kepadanya atau untuk memberi utang ataupun menghapuskan piutang.

Pasal 372 KUHP ‘*Barangsiaapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagianya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 900*’.

Unsur-unsur yang termasuk dalam pasal 372 KUHP yakni adanya memiliki dengan melawan hak, barang milik orang lain dan barang tersebut ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan.

Dalam tindak pidana penipuan, terdapat banyak macam dan modus yang dilakukan pelaku untuk menggaet korban, salah satunya dengan menggunakan modus jual beli yang objeknya tanah. Untuk membahas kasus penipuan khususnya pertanahan sendiri di Indonesia sepertinya tidak ada habisnya, karna kita dapat meninjau dari segi sejarah, adat, Sistem hukum, dan lainnya. Bahkan setiap lapisan masyarakatpun memiliki keyakinannya masing-masing tentang sejarah, adat, maupun sistem hukum, maka tidak heran jika di Indonesia sendiri

sering terjadi keributan sampai pengusuran dimana objek dari kejadian tersebut adalah tanah⁴

Dalam penelitian empiris ini perlu memerlukan beberapa data untuk mengetahui bagaimana praktik Penipuan Jual Beli Tanah dengan disertai data lapangan terkait bagaimana modus operandi dan pengakuan korban atas adanya perbuatan pidana tersebut maupun keterangan dari pihak pelaku bagaimana penawaran jual beli tanah tersebut dapat meyakinkan para korban, dan hak milik atas tanah tersebut.

Dalam islam tindak pidana penipuan dilarang melalui Surat An-Naml ayat 50 yang berbunyi :

وَمَكْرُوا مَكْرًا وَمَكْرُنَا مَكْرًا وَهُمْ لَا يَشْعُرُونَ

‘Dan mereka membuat tipu daya, dan Kami pun menyusun tipu daya, sedang mereka tidak menyadari.’ Makna dari ayat tersebut ialah bahwa segala tindak penipuan tentu akan mendapatkan hukum yang telah diatur menurut firman allah.

Berdasarkan urian latar belakang diatas maka penulis memberi judul ‘Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)’

B. Identifikasi Masalah

⁴ Purta Billy Boby, *Tinjauan yurisdiksi terhadap tindak pidana pencurian tanah*, Universitas Hasanuddin Makassar, Makasar, 2017.

Dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan oleh peneliti di atas, dapat diidentifikasi masalah-masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Pandangan penjual dan pembeli terhadap modus operandi Penipuan Jual Beli Tanah
2. Kategori praktik jual beli tanah dalam perspektif hukum.
3. Kategori praktik jual beli tanah dalam perspektif *Fiqih Jarimah*
4. Pandangan para pihak terhadap praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama.
5. Penipuan Jual Beli Tanah dalam Perspektif Fiqih Jarimah.
6. Analisis Fiqih Jarimah Terhadap Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)

C. Batasan Masalah

Dari beberapa masalah yang dipaparkan di identifikasi masalah diatas, maka untuk membuat penelitian ini memiliki arah yang jelas, penulis membatasi masalah tersebut sebagai berikut:

1. Penipuan Jual Beli Tanah dalam Perspektif Fiqih Jarimah.
2. Analisis Fiqih Jarimah Terhadap Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Polrestabes Surabaya).

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi dan batasan masalah diatas, maka persoalan dalam penelitian ini adalah benarkah praktik jual beli tanah yang dilakukan PT Barokah Inti Utama telah melanggar pasal 378 KUHP tentang penipuan dan bertentangan dengan *Fiqih Jarīmah*. Oleh karenanya rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Penipuan Jual Beli Tanah dalam Perspektif Fiqih Jarimah?
2. Bagaimana Analisis Fiqih Jarimah Terhadap Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Penipuan Jual Beli Tanah dalam Perspektif Fiqih Jarimah.
2. Analisis Fiqih Jarimah Terhadap Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Polrestabes Surabaya).

F. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah ilmu pengetahuan dalam hukum pidana, khususnya mengenai penipuan jual beli tanah dalam perspektif *fiqh jarīmah*, sehingga dapat digunakan

sebagai referensi kepada peneliti selanjutnya yang tertarik melakukan penelitian mengenai penipuan jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan atau pedoman bagi aparat penegak hukum dalam melakukan proses hukum terhadap pelaku tindak pidana penipuan jual beli tanah.

G. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka adalah deksripsi ringkas atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak ada pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian tersebut.⁵

Kajian pustaka ini dilakukan untuk memaparkan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki objek kajian yang sama yakni ‘Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)’ Hal ini dilakukan agar menghindari asumsi plagiasi, dan diharapan peneliti dapat melihat perbedaan antara penelitian yang pernah dilakukan dengan yang peneliti lakukan. Adapun penelitian terdahulu tersebut antara lain:

1. Penelitian yang ditulis oleh Aminullah Hsb NPM 128400220, Universitas Medan Area Medan Pada Tahun 2018, dengan judul skripsi Pertimbangan Hakim Dalam Penjatuhan Hukuman Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor

⁵ Tim Penyusun Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 8.

607/Pid B/2016/PN.Mdn.)⁶ Penelitian ini dari prodi Hukum Kependidikan mengkaji tentang pertama, bagaimana bagaimana pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perkara nomor 607/Pid.B/2016/PN.Mdn. Kedua, bagaimana penerapan hukum pidana terhadap tindak pidana penipuan dalam perkara putusan nomor 607/Pid.B/2016/PN.Mdn. Sedangkan dalam penelitian ini akan membahas mengenai Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)

2. Penelitian yang ditulis oleh Hadi Prabowo NIM 1506200292, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan 2019, dengan judul Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Bebas Pelaku Penipuan JUAL BELI RUMAH (Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/Pn/Psp)⁷ Penelitian ini dari prodi Ilmu Hukum mengkaji tentang Pertama, Bagaimana pertanggungjawaban pidana pelaku penipuan jual beli rumah dalam putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP? Kedua, Bagaimana analisis putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP terkait penipuan dalam jual beli rumah? Sedangkan dalam penelitian ini akan membahas mengenai Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya).

⁶ Aminullah Hsb, 2018 ‘’ Pertimbangan Hakim Dalam Penjatuhan Hukuman Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 607/Pid B/2016/Pn.Mdn.’’ Skripsi. Medan : Universitas Medan Area Medan

⁷ Hadi Prabowo, 2019. ‘TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN BEBAS PELAKU PENIPUAN JUAL BELI RUMAH (Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/Pn/Psp)’’. Skripsi. Medan : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan

3. Skripsi ini ditulis oleh Ucen Nim: 502015331, Universitas Muhammadiyah Palembang 2019, dengan judul ‘Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pasal 378 KUHP’⁸ Penelitian ini dari prodi Ilmu Hukum mengkaji tentang Bagaimanakah pembuktian Tindak Pidana Penipuan Jual beli hak milik atas tanah dan Bagaimanakah pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan Sanksi Pidana terhadap pelaku Tindak Pidana Penipuan Jual beli hak milik atas tanah. Sedangkan dalam penelitian ini akan membahas mengenai Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya).

4. Jurnal ini ditulis oleh Adil Sembiring, dengan judul ‘’Penyidikan Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah/Lahan Di Wilayah Hukum Kepolisian Sektor Bangko Pusako’’⁹ Penelitian ini bertujuan pertama, bagaimanakah penyidikan tindak pidana penipuan jual beli tanah/lahan di wilayah hukum kepolisian sektor Bangko Pusako? Kedua, Bagaimanakah upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan penyidikan tindak pidanapenipuan jual beli tanah/lahan di wilayah hukum kepolisian sektor Bangko Pusako? Sedangkan dalam

⁸ UCEN, 2019. “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PASAL 378 KUHP” Skripsi, Palembang : Universitas Muhammadiyah Palembang.

⁹ Adil Sembiring. “PENYIDIKAN TINDAK PIDANA PENIPUAN JUAL BELI TANAH/LAHAN DI WILAYAH HUKUM KEPOLISIAN SEKTOR BANGKO PUSAKO” Jurnal.

penelitian ini akan membahas mengenai Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)

Berdasarkan hasil telaah terhadap penelitian sebelumnya, maka terdapat perbedaan yang cukup signifikan dengan penelitian ini baik secara obyek, lokasi penelitian maupun pisau analisis yang digunakan dalam penelitian, sehingga dengan demikian, penelitian ini merupakan penelitian yang orisinal dan bukan duplikasi atau plagiat terhadap penelitian sebelumnya.

H. Definisi Operasional

Definisi Operasional digunakan untuk mempertegas dan menghindari kesalahpahaman dalam istilah yang digunakan dalam penelitian ini. Maka perlu bagi penulis untuk menjelaskan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini terkait judul “Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya).” Adapun istilah yang perlu dipertegas penulis adalah sebagai berikut:

**UIN SUNAN AMPER
SUPARAYA**

1. Penipuan Jual Beli Tanah: yaitu suatu peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak pertama (penjual) atas permufakatan jahat, dengan merayu atau supaya memberikan piutang kepada pihak kedua (pembeli) dengan dokumen sertifikat tanah yang tidak terang dan jelas dan bukan hak milik dari pihak pertama.
2. Studi Kasus Polrestabes Surabaya: yaitu dimana kejadian Jual Beli Tanah ini terjadi/locusnya di wilayah Polrestabes Surabaya.

3. *Fiqih Jarīmah* : Mengatur ketentuan bagaimana penerapan dan aturan hukum terhadap penipuan jual beli tanah jika dilihat dari perspektif *fīqh jarīmah*

I. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang digunakan oleh manusia untuk memperkuat, serta mengembangkan ilmu pengetahuan.¹⁰ Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis Empiris.¹¹ Penelitian yuridis empiris dapat dimaknai sebagai salah satu jenis penelitian hukum sosiologis sehingga dapat disebut juga sebagai penelitian lapangan, dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi dalam kehidupan masyarakat atau dengan makna lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.

1. Data yang dikumpulkan

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data yang berkenaan dengan obyek penelitian yakni Penipuan Jual Beli Tanah yang terjadi di Wilayah Hukum Polrestabes Surabaya.

2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan diperoleh langsung dari sumber asalnya dan belum diolah

¹⁰ Soejono Sockanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2015), 3.

¹¹ Zainuddin Ali, *Metode penelitian hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), 14.

dan diuraikan oleh orang lain.¹² Sesuai dengan penelitian ini, maka yang dijadikan informasi adalah Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya). Data primer dalam penelitian ini merupakan informasi langsung dari narasumber yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini dapat berupa Buku-buku pustaka dan catatan lainnya yang berhubungan dengan penelitian atau artikel/jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Teknik pengumpulan data

a. Observasi

Observasi yaitu cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut.¹³ Observasi dilakukan melalui penglihatan, penciuman, pendengaran, peraba, pengecap maksudnya adalah pengamatan langsung. Di dalam arti penelitian observasi dapat dilakukan dengan tes, kuesioner, rekaman gambar, rekaman suara.¹⁴ Dalam

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 141

¹³ S. Nasution, *Metode-Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1995), 106.

¹⁴ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 107.

melaksanakan metode ini penulis akan mengamati, melihat serta memperhatikan Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya).

b. Interview (wawancara)

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (narasumber) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.¹⁵ Metode pengumpulan data ini menggunakan pedoman wawancara yang bersifat terbuka, dimana daftar pertanyaan telah disiapkan, dengan wawancara terbuka diharapkan akan diperoleh jawaban yang lebih luas dan mendalam. Wawancara dilakukan dengan narasumber yang berasal dari penegak hukum yaitu seorang Polisi di Wilayah Polrestabes Surabaya

c. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan pengumpulan data yang dilakukan peneliti dengan menelaah, membaca, mengumpulkan buku, literatur, catatan, jurnal yang berhubungan dengan penelitian yang akan dilakukan.

¹⁵ Lexy J. Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2011), 186.

Dalam hal ini peneliti menelaah, membaca, dan menganalisis buku, literature, jurnal, catatan yang berhubungan dengan Penipuan Jual beli tanah yang terjadi di Kota Surabaya.

4. Teknik Pengolahan Data

a. Editing

Yaitu memeriksa kembali semua data-data yang diperoleh dengan memilih dan menyeleksi data tersebut dari berbagai segi yang meliputi kesesuaian, keselarasan satu dengan yang lainnya.¹⁶ Teknik ini di gunakan penulis untuk memeriksa kelengkapan data-data yang sudah penulis dapatkan, dan akan digunakan sebagai sumber-sumber studi dokumentasi.

b. Organizing

Yaitu mengatur dan menyusun data sumber dokumentasi sedemikian rupa sehingga dapat memperoleh gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah, serta pengelompokan data yang di peroleh.¹⁷ Dengan teknik ini di harapkan penulis dapat memperoleh gambaran mengenai Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya).

c. Analizing

¹⁶ Chalid Narkubo dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1997), 153.

¹⁷ Chalid Narkubo dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian...*, 154.

Yaitu dengan memberikan analisis lanjutan terhadap hasil editing dan organizing data yang telah di peroleh dari sumber-sumber penelitian, dengan menggunakan teori dan dalil-dalil lainnya, sehingga di peroleh kesimpulan.¹⁸

J. Sistematika Penelitian

Dalam penelitian ini, sistematika pembahasan dibagi menjadi 5 (lima) bab pokok kajian sebagai berikut:

Bab I menjelaskan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, sistematika pembahasan.

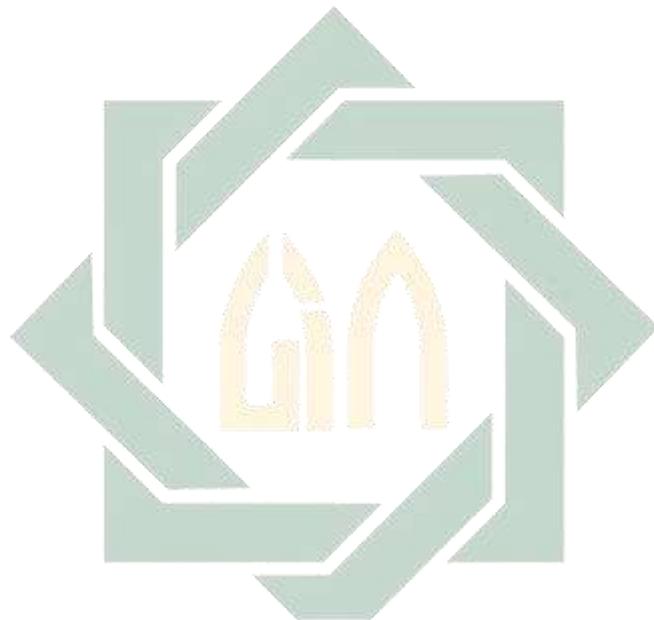
Bab II berisi kajian pustaka. Dalam bab ini penulis membahas mengenai Tinjauan Umum tentang Tindak Pidana, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah, Tinjauan umum tentang Penipuan maupun Penggelapan, Tinjauan Umum tentang Hukuman Bagi Pelaku Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah

Bab III menjelaskan tentang data wawancara terhadap subyek Penipuan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqih Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya).

¹⁸ Ibid, 195.

Bab IV merupakan pemaparan Analisis Penipuan dan Modus Operandi Terhadap Jual Beli Tanah Dalam Perspektif *Fiqh Jarīmah* (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)

Bab V berisi tentang penutup yang memuat kesimpulan dan saran atas keseluruhan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini.



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

BAB II

PENIPUAN JUAL BELI TANAH DALAM PERSPEKTIF *FIQIH JARIMAH*

A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

1. Syarat sahnya jual beli tanah

Jual beli dalam konteks hukum perdata merupakan salah satu bentuk perjanjian/perikatan yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) khususnya dalam Pasal 1457 yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal tersebut maka jual beli merupakan suatu perjanjian.¹⁹

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer adalah adanya kesepakatan mereka yang telah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, adanya suatu kecakapan untuk melakukan perbuatan perjanjian, terdapat obyek yang diperjanjikan, dan atas suatu sebab yang halal. Jika syarat kesepakatan dan kecakapan sebagai syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, akan tetapi jika syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagai syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.²⁰

¹⁹ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004),86

²⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 149

Jual beli yang dianut oleh Hukum Perdata bersifat obligatoir, artinya suatu jual beli meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik kepada kedua belah pihak.²¹ Dalam Pasal 1458 jual beli benda tidak bergerak dianggap telah terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayarkan, karena pemindahan hak itu masih membutuhkan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dengan demikian maka jual beli tanah menurut hukum perdata terdiri dari dua bagian yakni perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihak hak atas tanah terbagi kedalam dua bagian yakni syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil ini merupakan syarat yang menentukan sahnya jual beli tanah, antara lain :²²

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

**UIN SUNAN AMPEI
S U L T A N A R A Y A**
Calon penjual harus jelas dan ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijauaknya, dalam hal ini adalah si pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, atau kalaupun tidak hadir maka harus disertakan surat kuasa secara tertulis yang menyatakan suami dan isteri menyetujui untuk menjual tanah. Jual beli yang yang

²¹ Ibid

²² Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), 48.

dilakukan oleh orang yang tidak berhak atas tanah tersebut mengakibatkan jual beli batal demi hukum.

- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya, hal ini bergantung pada subyek dan obyek hukumnya, misalnya menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, apabila pembeli tidak sesuai syarat dalam UUPA, maka jual beli tersebut batal demi hukum.
- c. Tanah yang dijadikan obyek jual beli haruslah tanah yang tidak dalam sengketa dan memiliki status hak atas tanah tersebut seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.

Setelah semua persyaratan materiil ini terpenuhi, maka harus memenuhi persyaratan formil, diantaranya jual beli dilakukan di hadapan PPAT dengan ketentuan :²³

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri langsung oleh para pihak yang melakukan jual beli atau jika diwakilkan melampirkan kuasa yang sah dari penjual maupun pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi yang memenuhi syarat saksi.

²³ Ibid, 50

b. Akta dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar, yakni rangkap pertama disimpan oleh PPAT dan rangkap kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

2. Bukti terjadinya jual beli tanah

Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu kiranya memperhatikan unsur kehati-hatian sebelum membeli tanah, dengan melakukan persiapan-persiapan diantaranya :²⁴

- a. Melakukan pengecekan terhadap surat-surat tanah yang menjadi obyek jual beli;
- b. Mencapai kesepakatan tentang harga tanah yang hendak dibeli;
- c. Melakukan pemindahan hak atas tanah melalui akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT;

d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang

Secara praktik para pihak dalam proses jual beli tanah sebelum melakukan akta jual beli biasanya sering melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang disebut PPJB yang dilakukan karena:²⁵

²⁴ Caroline Gunawan, *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*, Tesis (Depok : Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), 134

²⁵ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli Tanah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 7.

- a. Belum dapat melakukan pembayaran terhadap obyek tanah secara penuh atau lunas;
- b. Berkas administrasi yang dibutuhkan dalam proses jual beli belum dilengkapi;
- c. Obyek tanah belum dikuasai oleh para pihak baik karena masih dalam tahap proses pengurusan maupun obyek tanah masih diagunkan ke Bank;
- d. Pertimbangan mengenai nilai obyek yang diperjual belikan masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

PPJB biasanya dilakukan oleh para pengembang atau *developer* dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan waktu yang telah disepakati secara bersama-sama, dan pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati sehingga menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik baik untuk pengembang maupun untuk pembeli.²⁶

PPJB sejatinya tidak diatur secara tegas dalam KUHPer, karena konteks PPJB sebenarnya dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPer yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak

²⁶ Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, 2.

melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.²⁷

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai pintu masuk menuju AJB.

Semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli harus dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta jual belinya untuk memenuhi syarat bahwa perbuatan hukum yang dilakukan tidak dilakukan secara sembuni-sembuni dan bukan perbuatan gelap.

Akta jual beli yang telah di tanda tangani para pihak membuktikan telah terjadinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya.²⁸

Akta PPAT tersebut membuktikan bahwa benar telah terjadi perbuatan hukum pemindahak hak atas tanah melalui jual beli

²⁷ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017, 632

²⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*,(Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 11.

sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru.²⁹

B. Tindak Pidana Penipuan

1. Pengertian Tindak Pidana Penipuan

Istilah tindak pidana digunakan sebagai terjemahan dari kata *strafbaar feit* atau *delict*. Istilah *strafbaar feit* secara bahasa terdiri dari kata *straf* yang artinya pidana, *baar* yang artinya boleh atau dapat, dan *feit* yang artinya perbuatan. Sehingga secara keseluruhan istilah *strafbaar feit* dapat dimaknai sebagai suatu peristiwa yang dapat dipidana, atau suatu perbuatan yang dapat dikenakan hukuman pidana.³⁰

Menurut pompe *strafbaar feit* secara teoritis dapat dirumuskan sebagai suatu pelanggaran norma yang dengan sengaja atau tidak dengan sengaja yang dilakukan oleh pelaku, dimana penjatuhan sanksi tersebut bertujuan demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaminnya kepentingan hukum.³¹ sedangkan bagi Moejatno *strafbaar feit* merupakan suatu perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana bagi siapa yang melanggarnya.³²

²⁹ Ibid

³⁰ Rasyid Ariman dan Fahmi Raghib, *Hukum Pidana*, (Malang : Setara Press, 2016), 58.

³¹ Erdianto Effendi, *Hukum Pidana Indonesia Suatu Pengantar*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014), 97.

³² Moeljatno, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Dalam Hukum Pidana*, (Jakarta:Bina Aksara, 1983), 23.

Berdasarkan pengertian tersebut maka harus ada beberapa syarat untuk menentukan apakah perbuatan itu termasuk sebagai suatu perbuatan tindak pidana atau bukan, syarat tersebut antara lain :

- a. Ada perbuatan manusia;
- b. Perbuatan tersebut bertentangan atau melanggar hukum;
- c. Perbuatan itu dilarang dan diancam oleh Undang-Undang dengan ancaman pidana;
- d. Perbuatan tersebut dilakukan oleh orang yang dapat dipertanggung jawabkan,³³

Berkaitan dengan tindak pidana penipuan, maka pengetian penipuan ini dapat diartikan sebagai suatu kejahatan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP yakni sebagai suatu perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat atau kebohongan yang dapat menyebabkan orang lain dengan mudah menyerahkan barang, uang atau kekayaannya.³⁴

Penipuan adalah tipu muslihat atau serangkaian perkataan bohong sehingga seseorang merasa terpedaya karena omongan yang seakan-akan benar. Biasanya seorang yang melakukan penipuan akan berusaha menerangkan sesuatu yang seolah-olah betul atau terjadi, tetapi sesungguhnya perkataan itu adalah tidak sesuai dengan kenyataannya, karena tujuannya hanya untuk meyakinkan orang yang

³³ Rasyid Ariman dan Fahmi Raghib, Hukum Pidana, *Hukum Pidana...*, 60

³⁴ Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

menjadi sasaran agar di ikuti keinginannya, sedangkan menggunakan nama palsu supaya yang bersangkutan tidak diketahui identitasnya, begitu pula dengan menggunakan kedudukan palsu agar orang yakin akan perkataannya.³⁵

Tujuan dari tindak pidana penipuan ini dibagi menjadi dua bagian yakni :

a. Menyerahkan benda

Pengertian benda yang dimaksud dalam penipuan memiliki maksud yang sama dengan kejahatan lain misalnya pencurian dan penggelapan yakni sebagai benda yang berwujud dan bergerak. Dalam konteks penipuan benda yang diserahkan dapat terjadi terhadap benda miliknya sendiri asal mengandung maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain.

b. Memberi hutang dan menghapuskan piutang

Perkataan hutang dalam hal ini tidak sama dengan hutang piutang melainkan sebagai suatu perjanjian atau perikatan.

Hoge Raad menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hutang adalah suatu perikatan, misalnya menyetor sejumlah uang jaminan. Oleh karenanya memberi hutang tidak dapat diartikan sebagai memberi pinjaman uang belaka, melainkan diberi pengertian yang lebih luas sebagai membuat suatu

³⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, (Bandung : Refika Adityama, 2003), 36.

perikatan hukum yang membawa akibat timbulnya kewajiban bagi orang lain untuk menyerahkan atau membayar sejumlah uang tertentu. Demikian juga dengan istilah utang, dalam kalimat menghapuskan piutang mempunyai arti suatu perikatan.³⁶

Sedangkan menghapuskan piutang mempunyai pengertian yang lebih luas dari sekedar membebaskan kewajiban dalam hal membayar hutang atau pinjaman uang belaka, karena menghapuskan piutang diartikan sebagai menghapuskan segala macam perikatan hukum yang sudah ada, di mana karenanya menghilangkan kewajiban hukum penipu untuk menyerahkan sejumlah uang tertentu pada korban atau orang lain

2. Unsur-Unsur Tindak Pidana Penipuan

Rumusan penipuan ini terdiri dari dua unsur yakni unsur obyektif, dan unsur subjektif. Unsur obyektif meliputi :³⁷

- a. Perbuatan (menggerakkan)
- b. Yang digerakkan (orang)
- c. Perbuatan itu ditujukan kepada orang lain (menyerahkan benda, memberi hutang, dan menghapuskan piutang), dan

³⁶ P.A.F. Lamintang dan Franciscus Thecojunior Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), 179.

³⁷ Moeljatno, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Dalam Hukum Pidana*, (Jakarta:Bina Aksara, 1983), 20.

- d. Cara melakukan perbuatan menggerakkan dengan memakai nama palsu, memakai tipu muslihat, memakai martabat palsu, dan memakai rangkaian kebohongan.

Sedangkan unsur subyektif dari penipuan antara lain :³⁸

- a. Menguntungkan diri sendiri atau orang lain

Maksud si pelaku dalam melakukan perbuatan menggerakkan harus ditujukan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, yakni berupa unsur kesalahan dalam penipuan. Terhadap sebuah kesengajaan harus ditujukan pada menguntungkan diri, juga ditujukan pada unsur lain di belakangnya, seperti unsur melawan hukum, menggerakkan, menggunakan nama palsu dan lain sebagainya. Kesengajaan dalam maksud ini harus sudah ada dalam diri si pelaku, sebelum atau setidak-tidaknya pada saat memulai perbuatan menggerakkan. Menguntungkan artinya menambah kekayaan dari yang sudah ada, dan

**UIN SUNAN AMPEI
menambah kekayaan ini baik bagi diri sendiri maupun bagi
S U R A B A Y A
orang lain.**

- b. Dengan melawan hukum

Maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melakukan perbuatan menggerakkan haruslah berupa maksud yang melawan hukum. Unsur maksud dalam rumusan penipuan ditempatkan sebelum unsur melawan hukum, yang artinya

³⁸ Ibid, 56.

unsur maksud itu juga harus ditujukan pada unsur melawan hukum. Oleh karena itu, melawan hukum di sini adalah berupa unsur subjektif. Dalam hal ini sebelum melakukan atau setidak-tidaknya ketika memulai perbuatan menggerakkan, pelaku telah memiliki kesadaran dalam dirinya bahwa menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melakukan perbuatan itu adalah melawan hukum. Melawan hukum di sini tidak semata-mata diartikan sekedar dilarang oleh undang-undang atau melawan hukum formil, melainkan harus diartikan yang lebih luas yakni juga bertentangan dengan apa yang dikehendaki masyarakat, suatu celaan masyarakat. Karena unsur melawan hukum ini dicantumkan dalam rumusan tindak pidana, maka menjadi wajib dibuktikan dalam persidangan

Adapun unsur-unsur penipuan menurut Moeljatno adalah sebagai berikut :³⁹

- a. Ada seorang yang dibujuk atau digerakkan untuk menyerahkan suatu barang atau membuat hutang atau menghapus piutang. Barang atau uang itu diserahkan oleh yang punya dengan jalan tipu muslihat, dan barang yang diserahkan tidak selamanya harus kepunyaan diri sendiri tetapi juga kepunyaan orang lain.

³⁹ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), 70.

- b. Penipu itu bermaksud untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain dengan tanpa hak. Dan tujuan nya adalah untuk merugikan orang yang menyerahkan barang itu.
- c. Yang menjadi korban penipuan itu harus digerakkan untuk menyerahkan barang itu dengan jalan tipu daya dan memperdaya korban dengan satu akal yang diatur dalam Pasal 378 KUHP.⁴⁰

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka seseorang baru dapat dikatakan telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 378 KUHP, apabila unsur-unsur yang disebut dalam Pasal 378 KUHP tersebut terpenuhi secara keseluruhan dan pelaku tindak pidana dapat dijatuhi sanksi pidana sesuai dengan perbuatannya.

C. Tindak Pidana Dalam *Fiqih Jarīmah*

1. Pengertian *Jarīmah*

Dalam hukum pidana Islam, kejahatan/tindak pidana biasanya didefinisikan dengan istilah *al-jarīmah*, *al-Jarīmah*, *al-janhah* atau *al-mukhallafah*, yang memiliki makna sama yakni sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum.⁴¹ Yang membedakan adalah penggunaan istilah tersebut oleh para ulama/*fuqoha*. Istilah *al-Jarīmah* sering digunakan untuk memaknai suatu kejahatan mengenai

⁴⁰ Ibid, 89.

⁴¹ Ahmad Wardi Muslich, *Pengantar dan Asas Hukum Pidana Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004), 11.

jiwa dan anggota badan manusia seperti pembunuhan, tindak kekerasan dan pengguguran bayi.

Al-jarīmah biasanya di identikkan dengan perbuatan dosa seperti misalnya pencurian, perzinahan, perbuatan yang berkaitan dengan politik dan lain sebagainya. kata *jarīmah* identik dengan hukum positif sebagai tindak pidana atau pelanggaran atau dikenal sebagai delik sedangkan penggunaan kata *Jarīmah* memiliki makna yang lebih luas yang menyangkut dengan kejahatan manusia dan bukan perbuatan dosa manusia.⁴²

Pengertian *jarīmah* menurut istilah adalah sebagaimana yang dikemukakan oleh Imam al-Mawari yakni sebagai suatu perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman *had* atau *ta'zīr*⁴³ atau tindakan melakukan atau meninggalkan suatu perbuatan dimana syariat telah menetapkan pengharaman dan sanksi atasnya. Larangan ini dapat berupa tindakan melakukan perbuatan yang dilarang atau meninggalkan perbuatan yang diperintahkan.

Larangan-larangan tersebut disifati dengan syariat sebagai isyarat bahwa dalam tindak pidana seharusnya yang melakukan pelarangan adalah syariat, hal ini sebagai aplikasi dari kaidah tidak ada kejahatan dan tidak ada sanksi kecuali dengan *nash*.⁴⁴ Dari definisi tindak pidana tersebut di atas menjadi jelas bahwa tindakan melakukan atau

⁴² Mahrus Munajat, *Dekontruksi Hukum Pidana Islam*, cet I, (Jogjakarta : Logung Pustaka, 2004), 21.

⁴³ Achmad Wardi Muslich, *Hukum Pidana Islam*, ..., 9.

⁴⁴ Topo Santoso, *Mengagtas Hukum Pidana Islam*, (Bandung : Asy Syamil, 2001), 121.

meninggalkan suatu perbuatan tidak termasuk tindak pidana, kecuali apabila telah ditetapkan suatu hukuman atas tindakan tersebut. Apabila tidak ada penetapan sanksi atas tindakan melakukan atau meninggalkan suatu perbuatan, maka tindakan itu tidak dinamakan tindak pidana.

Para ulama yang lain juga mengatakan bahwa suatu perbuatan dianggap *jarīmah* apabila dapat merugikan tata aturan masyarakat, baik berupa harta benda, nama baik, atau menjaga perasaannya dengan pertimbangan bahwa hal-hal tersebut haruslah di hormati. Dalam islam suatu hukum dibuat agar tidak terjadi suatu *jarīmah*, mengingat adanya larangan-larangan saja tidak cukup untuk mengatur seluruh persoalan manusi yang sangat komplek dan dinamis.⁴⁵ Hadirnya hukuman adalah untuk memberikan ketenangan dan kententraman dalam kehidupan masyarakat agar sadar bahwa setiap perbuatan yang dilakukan pasti akan menimbulkan akibat hukum.

Untuk mengetahui apa perbuatan tersebut merupakan suatu *jarīmah* maka perlu dilihat unsur-unsur *jarīmah*. Adapun unsur-unsur *jarīmah* antara lain :⁴⁶

- a. *Rukun syar'i* (unsur formil) yakni adanya suatu aturan (*nash*) yang melarang tentang suatu perbuatan tersebut dan terdapat ancaman, rukun ini merupakan asas legalitas bahwa bahwa

⁴⁵ Rahmat Hakim, *Hukum Pidana Islam (Fiqih Jinayah)*, cet I, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2000), 12.

⁴⁶ Ahmad Hanafi, *Asas-Asas Hukum Pidana Islam*, (Jakarta : Bulan Bintang, 1993), 6.

seseorang dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana apabila ada aturan yang secara tegas melarang perbuatan tersebut;

- b. *Rukun maddi* (unsur materill) yakni adanya tingkah laku yang membentuk *jarīmah*, baik berupa tindakan positif (aktif berbuat) atau tindakan pasif (sikap tidak berbuat); dan
- c. *Rukun adabi* (unsur moril) yakni pelaku perbuatan tersebut adalah cakap hukum (*mukallaf*) yang dapat dimintai pertanggung jawaban secara hukum, yakni bukan orang gila, bukan anak dibawah umur atau yang sedang dalam ancaman.

2. Jenis-Jenis *Jarīmah*

Dalam hukum pidana islam *jarīmah* terbagi kedalam 3 (tiga) jenis yaitu :

- a. *Jarīmah hudūd*

Hudūd merupakan bentuk jamak dari hadd yang secara etimologi berarti batas pemisah dari dua hal agar tidak saling bercampur. Kata hadd juga berarti pelanggaran, pencegahan, serta batas akhir dari sesuatu yang dituju.⁴⁷ Ahmad Hanafi menjelaskan bahwa *jarīmah hudūd* ini merupakan suatu *jarīmah* yang jenis ancamannya telah ditentukan oleh Allah SWT.

⁴⁷ Rokhmadi, *Reaktualisasi Hukum Pidana Islam : Kajian tentang Formulasi Sanksi Hukum Pidana Islam* ,(Semarang : Uin Wali Songo, 2005), 22.

Adapun ciri dari *jarīmah hudūd* ini adalah hukumnya tertentu dan terbatas sebagaimana yang telah ditetapkan oleh syara, dan pemberian hukuman dari *jarīmah hudūd* adalah mutlak hak nya Allah, kalaupun didalamnya terdapat hak manusia atas *jarīmah* tersebut maka hak Allah yang kemudian di dahulukan.

Maksud dari hak nya Allah dalam *jarīmah hudūd* ini adalah bahwa hukuman tersebut tidak dapat dihapuskan baik oleh perseorangan yang menjadi korban *jarīmah* maupun oleh masyarakat yang diwakili oleh negara. Hukuman yang termasuk hak tuhan ialah setiap hukuman yang dikehendaki oleh kepentingan umum seperti untuk memilihara ketenraman dan keamanan masyarakat dan manfaat akan penjatuhan sanksi tersebut akan dirasakan oleh seluruh masyarakat.

Hukuman hadd ini merupakan perangkat pengancam yang ditetapkan oleh Allah SWT agar orang tidak mengerjakan sesuatu yang telah dilarang oleh Allah SW, karena pada tabiatnya manusia sering mengikuti hawa nafsunya dan terlena dengan kesenangan sesaat.⁴⁸ Macam-macam *jarīmah* yang diancam dengan hukuman *hudūd* menurut kebanyakan fuqaha ada tujuh macam diantaranya : Zina/tuduhan zina (*qadzaf*), meminum minuman keras (*sukr al-khamr*), pencurian

⁴⁸ Imam al-Mawardi, *Hukum Tata Negara dan Kepemimpinan dalam Takaran Islam*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2000), 423.

(*sariqoh*), perampokan (*hirabah qatI al-thariq*), keluar dari Islam (*riddah*) dan pemberontakan (*bughah*).⁴⁹

b. *Jarīmah Qhisās -diyat*

Qhisās adalah bentuk masdar dari madhi qhasasa yang artinya memotong atau juga berasal dari kata iqtashasha yang artinya mengikuti, yakni mengikuti perbuatan si pelaku sebagai balasan atas perbuatannya. Hukuman berupa qishah maupun hukuman berupa *diyat* adalah hukuman-hukuman yang terlah ditentukan batasnya oleh syara akan tetapi masih menjadi hak perseorangan (hak manusia/korban), sehingga korban masih bisa memaafkan pelaku *Jarīmah* dan apabila dimaafkan maka hukuman tersebut menjadi hhapus.⁵⁰

Adapun ciri dari *Jarīmah qhisās* adalah hukumannya sudah ditentukan dan terbatas oleh ketentuan syara, dan hukuman tersebut merupakan hak perseorangan dimana ketika

**UIN SUNAN AMPEL
S U L R A B A Y A**

Ta'zīr merupakan bentuk masdar dari kata azara yang berarti menolak, sedangkan menurut istilah *ta'zīr* adalah pencegahan dan pengajaran terhadap tindak pidana yang tidak ada ketentuannya dalam *hudūd* maupun *Qhisās*.⁵¹ *Jarīmah*

⁴⁹ Abdul Qodir Audah, *At- Tsyri' Al Jinaiy Al Islamy*, (Dar Alkitab Al Araby : Beirut, 1992), 79.

⁵⁰ Ahmad Hanafi, *Asas-Asas Hukum Pidana*, 8.

⁵¹ Zainuddin Ali, *Hukum Pidana Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika,2012), 12.

ta'zīr merupakan hukuman atas tindakan atau perbuatan yang tidak diatur dalam hukum had, hukuman ini dapat berbeda-beda sesuai dengan kasus yang terjadi. Tujuannya adalah untuk memperbaiki perilaku manusia dan untuk mencegah orang lain agar tidak melakukan tindakan yang sama.

Jarīmah ta'zīr terbagi kedalam dua bagian, yakni pertama, *jarīmah* yang bentuk dan ancamannya sudah ditentukan oleh nash dan hadist, namun hukumannya diserahkan kepada manusia. Sedangkan yang kedua, *jarīmah* yang bentuk dan ancamannya diserahkan kepada manusia, sedangkan syara' hanya memberikan pedoman secara umum saja.⁵²

Perbedaan *jarīmah ta'zīr* yang ditetapkan oleh syara dengan *jarīmah ta'zīr* yang ditetapkan oleh manusia dalam hal ini adalah penguasa adalah karakteristik dari perbuatan tersebut.⁵³ Terhadap *jarīmah* yang ditetapkan oleh syara karena perbuatan tersebut selamanya akan dianggap sebagai suatu *jarīmah*, sedangkan terhadap *jarīmah* yang ditetapkan oleh penguasa bisa saja perbuatan tersebut dikemudian hari tidak disebut sebagai *jarīmah* lagi ketika kepentingan masyarakat menghendaki hal tersebut.⁵⁴

⁵² Enceng Arif Faizal dan Jaih Mubarok, *Kaidah Fiqh Jinayah: Asas- asas Hukum Pidana Islam*, (Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004), 177.

⁵³ Ibid, 118

⁵⁴ Ibid, 119

Syara' tidak menentukan macam-macam hukuman untuk setiap *jarimah ta'zīr*, akan tetapi syara hanya memberikan gambaran tentang sanksi atau hukuman dalam *jarimah ta'zīr* mulai dari sanksi yang paling ringan sampai pada sanksi yang paling berat. Penguasa diberikan kebebasan untuk memilih hukuman mana yang paling sesuai untuk diterapkan. Dengan demikian sanksi *ta'zīr* tidak memiliki batas tertentu.

Dalam hukum pidana islam, sanksi *ta'zīr* ini terbagi kedalam beberapa golongan yakni :⁵⁵

- a. Sanksi *ta'zīr* yang berkaitan dengan Badan seperti hukuman mati dan hukuman cambuk;
- b. Sanksi *ta'zīr* yang berkaitan dengan kemerdekaan seseorang seperti hukuman penjara, dan hukuman pengasingan;
- c. Sanksi *ta'zīr* yang berkaitan dengan harta seperti penghancuran terhadap suatu barang atau benda, mengubah sebagian atau seluruh bentuk suatu benda atau barang (*al-ghayir*), dirampas, dan denda.

⁵⁵ Rahmat Hakim, *Hukum Pidana Islam...*, 180.

BAB III

PENIPUAN JUAL BELI TANAH DALAM PERSPEKTIF *FIQIH JARIMAH*

A. Gambaran Umum Polrestabes Surabaya

1. Profil Polrestabes Surabaya

Kepolisian di Surabaya sudah mulai tampak ketika masa kolonial.

Namun, mereka berkantor di Baliwerti dan persisnya belum diketahui secara pasti. Namun, aktivitas mereka sudah mulai tampak seperti aktivitas tentara Belanda yang berada di Surabaya. Hal tersebut dapat kita lihat ketika pada 1809 telah dibangunnya sebuah barak militer yang bernama Djotangan. Pembangunan tersebut diprakarsai oleh Kapten Genie J. W. B. Wardenaar. Pembangunan tersebut bersamaan dengan pembangunan Simpangsche hospital, Simpang, Tunjungan, dan sebuah pasar kecil. Pembangunan tersebut berlangsung pada saat pemerintahan Daendels yang dikenal sebagai pemerintah tangan besi.⁵⁶

Setelah pembangunan terlaksana, barak militer atau disebutkazerne mulai digunakan sebagai barak militer. Namun, kantor polisi yang berada di Baliwerti dipindah ke Regentstrat (sekarang Kebonrojo) pada 1880. Sebelumnya, tempat tersebut dijadikan sebagai rumah Bupati dan kelaknya menjadi sekolah HBS dan digunakan sebagai kantor pos hingga sekarang. Sementara itu, pada 1869, pemerintah kolonial membangun sebuah prasasti yang terletak didepan kazerne tersebut. Prasasti tersebut dibangun dalam

⁵⁶ Website Polrestabes Surabaya, <https://tabessby.jatim.polri.go.id/> diakses pada 6 September 2022 Pukul 20.00 WIB.

memperingati ekspedisi Bali yang dilaksanakan oleh tentara Belanda baik KNIL maupun angkatan laut kerajaan Belanda. Selain itu, terdapat sebuah peninggalan sebuah lonceng dan ruang bawah tanah yang berada di kazerne hingga sekarang.⁵⁷

Meskipun kantor polisi Surabaya sering berpindah-pindah tempat, mereka mulai menetap pada 1930 di kazerne Djotangan setelah para serdadu KNIL mendapat tempat yang lebih luas dan layak digunakan sebagai basis militer. Sejak menetap di kazerne tersebut, mereka menggunakan istilah Hoofdbureau van Politie. Salah satu elemen penting dalam perjuangan 10 Nopember 1945 adalah Polisi Istimewa yang dipimpin oleh Iptu M. Jasin yang telah memlokamirkan Polisi Istimewa sebagai Polri pada tanggal 21 Agustus 1945 dan Polisi adalah salah satu badan perjuangan yang diakui oleh Internasional sebagai pemegang Kamtibmas dan sebagai pemegang senjata lengkap, mengingat Badan Keamanan Rakyat (BKR) terbentuk setelah adanya Polisi Istimewa dengan persenjataannya yang lengkap serta pemasok senjata hasil rampasan Jepang kepada badan-badan perjuangan yang lain.

Kepolisian Resort Kota Besar (Polrestabesbes) Surabaya berlokasi di Jl. Sikatan No.1, Krembangan Selatan, Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur. Sejarah singkat Kepolisian Resort Kota Besar (Polrestabesbes Surabaya) dimulai sejak masa kolonial belanda,

⁵⁷ Ibid

meskipun Kantor Kepolisian sempat berpindah tempat beberapa kali, namun aktivitasnya sudah mulai tampak seperti aktivitas tentara belanda yang berada dikota Surabaya. Mengingat bahwa Kota Surabaya merupakan sebuah kota besar yang menjadi pusat perdagangan dan pertahanan laut maka perkembangan Polrestabesbes kala itu sangat pesat dan cepat.⁵⁸

Setelah masa revolusi kemerdekaan, kepolisian diSurabaya mengalami berbagai perubahan baik nama maupun struktur organisasi mulai dari Kepolisian Keresidenan Surabaja (1949-1964), Komando Daerah Inspeksi Kepolisian 101 Surabaya (1964-1968), Kamtares Kepolisian 101 Surabaya (1971-1978), Polwiltabes Surabaya (1978-2010), dan Polrestabesbes Surabaya (2010-Sekarang).

Jumlah Keseluruhan Polisi Di Jawa Timur terdapat 3.258 Polisi yang disebar di beberapa wilayah hukum Kepolisian Jawa Timur meliputi 38 kota/kabupaten, dengan rincian, satu Kepolisian Resort Kota Besar (Polrestabesbes Surabaya) yang terdiri dari 427 Polisi, dan 8 Kepolisian Resort Kota, dan 29 Kepolisian Resort, termasuk diantaranya adalah Polres KPPP Tanjung Perak (total membawahi 39 kepolisian resort). Sebelum diberlakukan restrukturisasi Polri pada akhir 2010, Polda Jawa Timur mempunyai 7 kepolisian wilayah (Polwiltabes Surabaya, Polwil Malang, Polwil Besuki, Polwil Madura, Polwil Kediri, Polwil Madiun, dan Polwil Bojonegoro).

⁵⁸ Ibid

2. Struktur Polrestabes Surabaya

Struktur organisasi yang ada di Polrestabes Surabaya dipimpin langsung oleh Kapolres yang memimpin, membina, mengawasi, dan mengendalikan satuan organisasi di lingkungan Polres dan unsur pelaksana kewilayahan dalam jajarannya. Dan dibantu Wakapolres yang membantu Kapolres dalam melaksanakan tugasnya dengan mengawasi, mengendalikan, mengkoordinir pelaksanaan tugas seluruh satuan organisasi Polres.⁵⁹

Bagian Operasional atau yang disebut Bagops, bertugas merencakan dan mengendalikan administrasi operasi kepolisian, pengamanan kegiatan masyarakat dan/atau instansi pemerintah, menyajikan informasi dan dokumentasi kegiatan Polres serta mengendalikan pengamanan markas.⁶⁰

Bagian Perencanaan atau yang disebut Bag Ren, bertugas menyusun rencana kerja, mengendalikan program dan anggaran, serta menganalisis, dan mengevaluasi atas pelaksanaannya termasuk merencanakan pengembangan satuan kewilayahan.⁶¹

Bagian Sumber Daya atau yang disebut Bagsumda, bertugas melaksanakan pembinaan administrasi personel, sarana dan prasarana, pelatihan fungsi, pelayanan kesehatan, bantuan dan penerapan hukum.

⁵⁹ Struktur Organisasi Polrestabes Surabaya, <https://tabessby.jatim.polri.go.id//main/tupoksi>, diakses pada tanggal 20 Juni 2022, Pukul 16.20 WIB.

⁶⁰ Ibid

⁶¹ Ibid

Seksi Pengawas atau yang disebut Siwas bertugas melaksanakan monitoring dan pengawasan umum baik secara rutin maupun insidentil terhadap pelaksanaan kebijakan pimpinan Polri dibidang pembinaan dan operasional yang dilakukan oleh semua unit kerja mulai dari perencanaan, pelaksanaan, dan pencapaian kinerja.⁶²

Seksi Provos dan Paminal, bertugas melaksanakan pembinaan dan pemeliharaan disiplin, pengamanan internal, pelayanan pengaduan masyarakat yang diduga dilakukan oleh anggota Polri dan/atau PNS Polri, melaksanakan sidang disiplin dan/atau kode etik polri serta rehabilitasi Personel.⁶³

Seksi Kuangan, atau yang disebut Sikeu, bertugas melaksanakan pelayanan fungsi keuangan yang meliputi pembiayaan, pengendalian, pembukuan, akuntansi, dan verifikasi. Serta pelaporan pertanggung jawaban keuangan.⁶⁴

Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu atau yang disebut SPKT, bertugas memberikan pelayanan kepolisian secara terpadu terhadap laporan/pengaduan masyarakat, memberikan bantuan dan pertolongan, serta memberikan pelayanan informasi kepada masyarakat.⁶⁵

⁶² Ibid

⁶³ Ibid

⁶⁴ Ibid

⁶⁵ Ibid

Seksi Teknologi Infomsi Polisi atau biasa disebut Sitipol merupakan unsur pendukung dibidang pelayanan teknologi dan informasi Polri pada tingkat Polrestabes Surabaya.

B. Modus Operandi Penipuan Jual Beli Tanah

1. Pengertian Modus Operandi

Secara bahasa, modus operandi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat diartikan sebagai suatu cara, sedangkan menurut terminologi hukum, modus operandi diartikan sebagai cara untuk melakukan suatu perbuatan atau cara untuk berbuat.⁶⁶ Modus operandi erat kaitannya dengan metode operasional yang mungkin saja terjadi dari satu atau lebih dan bahkan merupakan kombinasi dari beberapa perbuatan, oleh karenanya modus operandi sering terdengar tentang terjadinya suatu kejahatan atau yang dilakukan oleh penjahat.

Pengertian modus operandi dalam lingkup kejahatan yaitu operasi cara atau teknik yang berciri khusus dari seorang penjahat dalam melakukan perbuatan jahatnya.⁶⁷ Modus operandi berasal dari bahasa Latin, artinya prosedur atau cara bergerak atau berbuat sesuatu. Dalam pandangan lain disebutkan bahwa modus operandi adalah teknik cara-cara beroperasi yang dipakai oleh penjahat. Dalam pemahaman hukum pidana tradisional, seseorang dikatakan seorang penjahat ketika orang tersebut pernah melakukan suatu tindak kejahatan dimasa lampau.

⁶⁶ Badudu Zain, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2001), 905.

⁶⁷ Dirjosisworo, *Ruang Lingkup Kriminalogi*. (Jakarta : Rajawali, Media Group, 1984), 23.

Istilah modus operandi ialah cara atau teknik penjahat dapat melakukan kejahatan agar perbuataannya dapat berjalan dan kejahatan dapat terwujud. Cara-cara yang dapat dilakukan oleh pelaku kejahatan dapat terjadi karena faktor-faktor penyebab sehingga aksi kejahatan tersebut terjadi.⁶⁸ Dalam tindak pidana penipuan, terdapat banyak macam dan modus yang dilakukan pelaku untuk menggaet korban, salah satunya dengan menggunakan modus jual beli yang objeknya berupa sebidang tanah.

Modus operandi (jamak modi operandi) adalah frase bahasa latin, sekitar diterjemahkan sebagai “*modus operasi*” Istilah ini digunakan untuk menggambarkan kebiasaan seseorang atau cara kerja, metode mereka operasi atau fungsi. Dalam bahasa Inggris, sering disingkat M.O. Ungkapan ini sering digunakan dalam pekerjaan polisi ketika membahas kejahatan dan menangani metode yang digunakan oleh para pelaku. Hal ini juga digunakan dalam profil pidana individu untuk mengeksekusi kejahatan, mencegah deteksi dan/ atau memfasilitasi mlarikan diri.⁶⁹

Berdasarkan dari pengertian kamus umum bahasa indonesia dan berbagai pendapat diatas terkait dengan pengertian modus operandi maka penulis mengambil kesimpulan yang dimaksud dengan modus operandi adalah cara,metode atau teknik khusus seseorang untuk

⁶⁸ M.Sholehuddin, *Tindak Pidana Perbankan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1999), 11.

⁶⁹ Topo Santoso dan Eva Achjani, *Kriminologi* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013), 90.

melakukan suatu kejahatan yang dilakukan oleh pelaku kejahatan, dalam hal ini adalah pelaku penipuan jual beli tanah.

2. Penawaran Jual Beli Tanah

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan.⁷⁰

Kebutuhan akan tanah oleh masyarakat merupakan kebutuhan dasar hidup manusia yang semakin lama semakin meningkat sedangkan jumlah atau luas tanah tidak mungkin bertambah sehingga membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi. Manusia akan berusaha semaksimal mungkin untuk dapat memiliki dan menguasai tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya hari ini dan keberlangsungan hidup generasi selanjutnya.

Salah satu hak kepemilikan atas tanah yang dapat dimiliki oleh manusia adalah hak milik sebagai hak terkuat dan terpenuh yang

⁷⁰ Azkia Dwi Ambarwati, et.al, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 4., No.7, 1-24.

dapat dipunyai orang atas suatu tanah.⁷¹ Melihat potensi kebutuhan manusia akan tanah menjadi celah dan kesempatan untuk dapat melakukan aksi kejahatan melalui modus penipuan jual beli tanah dengan penawaran yang sangat murah sehingga mudah diakses dan dijangkau oleh setiap lapisan masyarakat, tak terkecuali sebagaimana yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama sebagai perusahaan pengembang perumahan rakyat.

Dalam melancarkan aksi kejahatannya, khususnya dalam memberikan penawaran jual beli tanah, pelaku yakni Direktur PT. Barokah Inti Utama menjual tanah kavling yang berlokasi di Kel. Medokan Ayu Surabaya kepada para pembeli dengan harga murah sehingga para korban terpedaya dengan penawaran yang dilakukan oleh Tersangka.

Menurut Pembeli Tersangka menjual tanah kavling yang berlokasi di Kelurahan Medokan Ayu Surabaya kepada para pembeli, namun setelah dilakukan pembayaran secara bertahap diketahui tanah yang dijual tersebut adalah milik orang lain, kemudian dilakukan pembatalan yang rencananya pelaku akan mengembalikan uang sampai batas waktu yang ditentukan, namun sampai batas waktu yang ditentukan tersangka juga belum mengembalikan.⁷²

⁷¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, (Jakarta : Djambatan, 2005), 23.

⁷² Moch Nurdin (Korban Penipuan), Interview, Surabaya, Juni, 9, 2022.

Untuk meyakinkan dan membuat seolah olah PT. Barokah Inti Utama merupakan perusahaan developer (pengembang), PT. Barokah Inti Utama menggunakan tim marketing untuk mencari konsumen/pembeli yang akan membeli tanah yang ditawarkan oleh PT. Barokah Inti Utama dengan cara memasang brosur-prosur yang ditempelkan di pohon-pohon dan disekitar obyek tanah yakni dikawasan medokan ayu. PT. Barokah Inti Utama juga mendirikan kantor gallery marketing yang digunakan sebagai tempat bertemu nya calon pembeli dengan PT. Barokah Inti Utama baik untuk melakukan transaksi atau memberikan informasi mengenai penjualan tanah kavling.⁷³

Harga yang ditawarkan oleh PT. Barokah Inti Utama untuk masing-masing kavling adalah seharga Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan *booking fee* sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan *down payment* atau DP sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan angsuran sebesar Rp. 2.100.000,- (dua juta seratus ribu rupiah) per bulan. Harga ini merupakan harga dibawah rata-rata untuk harga tanah kavling dikawasan Kota Surabaya.⁷⁴

C. Penipuan Terhadap Jual Beli Tanah

1. Tipu Muslihat Terhadap Praktik Jual Beli Tanah

⁷³ Ibid

⁷⁴ Ibid

Salah satu perbuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah adalah melalui jual beli tanah.⁷⁵ Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Namun dalam praktinya tidak sedikit orang yang berani melakukan hal-hal yang bertentangan dengan undang-undang berkaitan dengan tanah atau kejahatan tanah, dan dapat dikenakan sanksi pidana ketika unsur-unsur pidananya telah terpenuhi. Salah satunya melalui tipu muslihat terhadap praktik jual beli tanah. Masifnya penggunaan tipu muslihat karena modus ini hanya membutuhkan skill atau kemampuan untuk mempengaruhi orang lain dengan serangkaian kata-kata bohong atau fiktif dengan menjanjikan atau iming-iming dalam bentuk apapun

Salah satu faktor klasik seringnya terjadi tindakan penipuan jual beli tanah yang merugikan pembeli dikarenakan kebiasaan masyarakat kita ketika melakukan suatu perbuatan hukum berupa jual beli tanah tidak mencari tahu terlebih dahulu kebenaran ataupun asal usul dari obyek tanah yang akan dibelinya, sehingga tanah yang dibeli kemudian menimbulkan suatu masalah, terlebih jika tanah yang bersangkutan masih berstatus kepemilikan orang lain.⁷⁶

Traksaksi jual beli memiliki posisi yang strategis dalam menentukan suatu hubungan hukum dan akan memberikan dampak

⁷⁵ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu* (Bandung : Sumur, 1997), 50.

⁷⁶ Ngakan Made Wira Diputra, et.al, “Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol 2., No. 3., 2021.

atau implikasi hukum terhadap harta bendanya berupa uang yang digunakan untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Secara perdata Pasal 1458 KUHPer menegaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut beserta harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan.

Berdasarkan hasil penelusuran dilapangan ditemukan bahwa tersangka selaku Direktur PT. Barokah Inti Utama dalam mempengaruhi para korban dengan rangkaian kebohongan untuk membeli tanah kavling yang seolah-olah tanah kavling yang dijual sudah bersertifikat dan sudah proses balik nama menjadi atas nama pelaku, meskipun faktanya tanah kavling tersebut sebenarnya masih atas nama orang lain yang dikuasai dan menjadi obyek jual beli.⁷⁷

Hal tersebut kemudian dibenarkan oleh para pembeli, dimana menurut pembeli Tersangka menjual tanah kavling mempengaruhi para korbannya dengan rangkaian kebohongan untuk membeli tanah kavling yang seolah-olah tanah kavling yang dijual sudah bersertifikat dan sudah proses balik nama menjadi atas nama pelaku, faktanya tanah kavling tersebut masih atas nama orang lain.⁷⁸

Pelaku yang dalam hal ini PT. Barokah Inti Utama menjelaskan bahwa tanah yang ditawarkan untuk dijual adalah tanah milik PT.

⁷⁷ Umar Husin (Penyidik Polrestabes Surabaya) Interview, Surabaya, Maret, 22, 2022.

⁷⁸ Aminullah, (Korban Penipuan), Interview Juni, 10, 2022

Barokah Inti Utama yang masih di dalam proses pengurusan pengalihan Sertifikat Hak Milik (SHM), namun ketika calon pembelinya meminta copy dari sertifikat yang masih dalam proses pengurusan, pegawai dari PT. Barokah Inti Utama tidak mengizinkan.⁷⁹

Pelaku atau tersangka yang melakukan rangkaian kebohongan dengan salah satu caranya melakukan penjualan tanah dengan harga murah hingga pengakuan atas kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut dapat diberat tindak pidana penipuan sebagaimana pasal 378 KUHP karena pelaku sengaja menguntungkan diri sendiri mempengaruhi para korban dengan rangkaian kebohongan untuk membeli tanah kavling yang seolah-olah tanah kavling yang dijual sudah bersertifikat dan sudah proses balik nama menjadi atas nama pelaku, faktanya tanah kavling tersebut masih atas nama orang lain. Cara tersebut seringkali dilakukan untuk mengelabuhi pembeli agar membeli dan mempercayai dengan cara mengiming-iming dengan harga murah, proses tanah sudah bersertifikat, dan didukung tanah tersebut kosong sehingga nampak menyakinkan dalam melakukan kejahatannya tersebut.⁸⁰

2. Pengakuan Hak Milik Atas Tanah

Pengakuan hak milik atas tanah yang akan dijadikan obyek jual beli ini merupakan unsur awal dugaan terjadinya suatu tindak pidana,

⁷⁹ Ibid

⁸⁰ Umar Husin (Penyidik Polrestabes Surabaya) Interview, Surabaya, Maret, 22, 2022.

yakni adanya mensrea (niat jahat), mengingat tanah kavling yang dijual sebenarnya belum bersertifikat dan masih berupa Petok D No. 300 Persil 96 Kelurahan Medokan Ayu atas nama Sujari (Alm). dan saat ini tanah tersebut kosong dan dalam penguasaan ahli waris Sujari (Alm). Akan tetapi PT. Barokah Inti Utama menyebutkan bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik PT. Barokah Inti Utama dan masih dalam proses pengurusan hak milik atas tanah tersebut,

Hak milik atas tanah telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang disebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.⁸¹ Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Hak milik tersebut tidak terlepas daripada hak milik yang sifatnya dapat mewarisi, sehingga mutlak ketika meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Hal ini dikuatkan oleh ketentuan dalam Kompilasi Hukum Islam khususnya pada Pasal 171 yang menjelaskan tentang waris, memiliki pengertian “Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan

⁸¹ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat Tanah* (Malang : Universitas Brawijaya, 2004), 35.

harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian masing-masing”.⁸²

Di dalam hukum waris Islam juga terdapat aturan dalam menentukan siapa yang akan menjadi ahli waris, jumlah bagian dari masing-masing para ahli waris, hingga jenis harta waris atau peninggalan apa yang diberikan oleh orang yang meninggal kepada ahli warisnya.⁸³ Menurut obyek kajian daripada penelitian yang dimana tanah yang dijadikan obyek oleh pelaku untuk melakukan aksinya tipu daya para korban, ternyata adalah tanah milik (Alm) Sujari yang oleh karena itu pemegang hak tersebut dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Adapun untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA terhadap tanah yang hendak dibeli, yaitu untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁸² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, (Bandung : Alumni, 1993), 78.

⁸³ Muhammad Ali Ash-Shabuni, *Pembagian Waris Menurut Islam*, (Jakarta : Gema Insani Press, 1995), 33.

Berdasarkan keterangan dari para korban sebagai pembeli tanah kavling dari PT. Barokah Inti Utama, mereka pernah menanyakan legalitas atau surat surat berkaitan dengan tanah yang akan dibelinya dengan cara menanyakan sertifikat atas tanah yang akan dibelinya, namun pihak dari PT. Barokah Inti Utama tidak dapat menunjukkan sertifikat tersebut dengan dalih bahwa sertifikat masih dalam proses peralihan hak dari pemilik asal kepada PT. Barokah Inti Utama, dan masih di proses pada kantor BPN.⁸⁴

Para pembeli tidak berhenti untuk mengecek legalitas sertifikat tanah kavling yang dibelinya dari PT. Barokah Inti Utama, namun ketika di cek di kantor BPN ternyata tidak ada sertifikat yang dimaksud dan tidak ada proses balik nama terhadap tanah milik PT. Barokah Inti Utama. Berdasarkan kejanggalan tersebut para korban yang tidak kunjung diberikan sertifikat tanah kavling yang dijanjikan PT. Barokah Inti Utama kemudian melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan kepada Polrestabes Surabaya sebagaimana ketentuan Pasal 378 KUHP.⁸⁵

Jual beli tanah kavling yang tidak disertai sertifikat hak atas tanah tersebut tentu tidak memiliki kepastian hukum atas tanah yang dikuasai karena tidak dapat didaftarkan kepada Negara, serta berpotensi menimbulkan sengketa dikemudian hari terkait kepemilikan hak atas tanah tersebut. Dalam posisi seperti ini maka

⁸⁴ Moch Nurdin (Korban Penipuan), Interview, Surabaya, Juni, 9, 2022.

⁸⁵ Ibid

yang paling merasa dirugikan yakni pembeli mengingat sejumlah uang telah diberikan namun dirinya belum menerima sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut.



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

BAB IV

ANALISIS FIQIH JARIMAH TERHADAP PENIPUAN JUAL BELI TANAH

A. Analisis Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)

Dalam konteks keperdataan, jual beli merupakan suatu perjanjian/perikatan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang membayar harga yang telah diperjanjikan. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli yang dianut dalam hukum perdata bersifat obligatoris artinya perjanjian jual beli tersebut baru meletakkan hak dan kewajiban bagi para pihak sedangkan kepemilikan atas benda baru dapat berpindah ketika ada penyerahan atau *levering*.⁸⁶

Selain itu dalam ketentuan Pasal 1458 dalam hal jual beli benda tidak bergerak telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayarkan, terhadap pemindahan hak masih memerlukan suatu perbuatan hukum lagi berupa penyerahan yang caranya telah ditetapkan dengan peraturan lain lagi. Dengan demikian maka jual beli tanah menurut hukum perdata terdiri dari perjanjian jual belinya dan perjanjian penyerahan haknya.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah ini terdiri dari dua syarat yakni syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil dari peralihan hak atas tanah adalah bahwa penjual merupakan

⁸⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2004), 86.

orang yang memiliki kompetensi untuk menjual tanah, dan pembelinya juga merupakan orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya, dan terakhir tanah sebagai obyek jual beli tersebut merupakan tanah yang dapat dialihkan atau tidak dalam sengketa.

Ketika semua syarat materiil terpenuhi maka para pihak harus memenuhi persyaratan formil yakni membuat akta jual beli dihadapan PPAT yang disaksikan oleh dua orang saksi, akta dibuat dalam bentuk dua rangkap masing-masing untuk para pihak dan satu untuk arsip PPAT. Akta tersebutlah yang kemudian dijadikan bahan atau dasar untuk dilakukan pendaftaran terhadap hak atas tanah yang dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Mengingat jual beli adalah suatu kesepakatan maka terdapat syarat-syarat tentang sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata diantaranya adalah :

1. Adanya suatu kesepakatan diantara para pihak;
2. Para pihak yang membuat perjanjian adalah cakap hukum;
3. Ada hal yang diperjanjikan; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Sebagaimana yang telah dipaparkan pada pembahasan sebelumnya jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif yakni kesepakatan dan kecapakan, maka perjanjian tersebut khusunya dalam hal ini pembelian tanah kavling dapat dibatalkan, sedangkan jika tidak memenuhi syarat obyektif yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, maka

pembelian tanah kavling tersebut batal demi hukum, atau sejak awal dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian.

Adapun praktik jual beli tanah kavling yang berlokasi di Kel. Medokan Ayu Surabaya dan dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama dengan modus penawaran jual beli tanah dengan harga murah agar para korbannya tertarik untuk membeli tanah yang ditawarkan. Penawaran tersebut memanfaatkan kebutuhan manusia akan tanah sebagai kebutuhan dasar dalam hidup, mengingat jumlah tanah yang tersedia tidak mungkin terlambat sedangkan jumlah penduduk semakin lama semakin bertambah.

Modus penawaran harga murah ini juga ditunjang dengan tim marketing yang secara masif menempelkan beberapa brosur di pohon-pohon sekitar area tanah serta adanya kantor gallery marketing marketing yang digunakan sebagai tempat bertemu nya calon pembeli dengan PT. Barokah Inti Utama baik untuk melakukan transaksi atau memberikan informasi mengenai penjualan tanah kavling. Hal ini tentu semakin membuat calon korban penipuan jual beli tanah semakin yakin bahwa yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama merupakan aktivitas yang legal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan para korban diketahui bahwa PT. Barokah Inti Utama memasang harga sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) per tanah kavling dengan *booking fee* sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan *down payment* atau DP sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan angsuran

sebesar Rp. 2.100.000,- (dua juta seratus ribu rupiah) per bulan. Harga ini tergolong sebagai harga yang sangat murah untuk kelas tanah kavling wilayah kota Surabaya.

Selain modus menawarkan harga tanah yang murah, PT. Barokah Inti Utama juga mengaku bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah milik PT. Barokah Inti Utama yang masih dalam proses pengurusan peralihan hak atas tanah atau balik nama di kantor BPN setempat. Namun ketika dilakukan pengecekan di kantor pertanahan setempat diketahui bahwa tanah yang dijadikan obyek jual beli merupakan tanah yang masih berstatus milik orang lain yakni (Alm) Sujari yang secara otomatis masih dalam ruang lingkup penguasaan ahli warisnya.

Mudahnya para korban percaya dan meyakini setiap perbuatan dan/atau tindakan dari PT. Barokah Inti Utama dalam menjual tanah kavling di kawasan medokan ayu Surabaya dikarenakan kebiasaan masyarakat kita ketika melakukan suatu perbuatan hukum berupa jual beli tanah tidak mencari tahu terlebih dahulu kebenaran ataupun asal usul dari obyek tanah yang akan dibelinya, sehingga tanah yang dibeli kemudian menimbulkan suatu masalah, terlebih jika tanah yang bersangkutan masih berstatus kepemilikan orang lain.

Berdasarkan perbuatan yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama terhadap para korban nya maka hal tersebut tergolong sebagai perbuatan tindak pidana. untuk menentukan apakah perbuatan itu termasuk

sebagai suatu perbuatan tindak pidana atau bukan, maka harus memenuhi syarat antara lain :

- e. Ada perbuatan manusia;
- f. Perbuatan tersebut bertentangan atau melanggar hukum;
- g. Perbuatan itu dilarang dan diancam oleh Undang-Undang dengan ancaman pidana;
- h. Perbuatan tersebut dilakukan oleh orang yang yang dapat dipertanggung jawabkan;⁸⁷

Jika dilihat dari modus operandi yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama, maka perbuatan tersebut merupakan tindak pidana penipuan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 378 KUHP yang merupakan suatu perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat atau kebohongan yang dapat menyebabkan orang lain dengan mudah menyerahkan barang, uang atau kekayaannya.⁸⁸

Seorang yang melakukan penipuan akan berusaha menerangkan sesuatu yang seolah-olah betul atau terjadi, tetapi sesungguhnya perkataan itu adalah tidak sesuai dengan kenyataannya, karena tujuannya hanya untuk meyakinkan orang yang menjadi sasaran agar di ikuti keinginannya, sedangkan menggunakan nama palsu supaya yang bersangkutan tidak

⁸⁷ Rasyid Ariman dan Fahmi Raghib, Hukum Pidana, *Hukum Pidana...*, 60

⁸⁸ Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

diketahui identitasnya, begitu pula dengan menggunakan kedudukan palsu agar orang yakin akan perkataannya.⁸⁹

Rumusan penipuan dalam KUHP bukanlah suatu definisi melainkan hanyalah untuk menetapkan unsur-unsur suatu perbuatan sehingga dapat dikatakan sebagai penipuan dan pelakunya dapat dipidana. Dikatakan sebagai suatu tindak pidana penipuan karena perbuatan yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama telah memenuhi unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 378 KUHP baik unsur subyektif, maupun unsur obyektif adapun unsur obyektif dari perbuatan jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama antara lain :

1. Perbuatan menggerakkan

Perbuatan menggerakkan juga dapat diartikan dengan istilah membujuk atau menggerakkan hati atau menggerakkan dapat didefinisikan sebagai perbuatan mempengaruhi atau menanamkan pengaruh pada orang lain, karena obyek yang dipengaruhi adalah kehendak orang dalam hal ini adalah korban sebagai pembeli tanah kavling dari PT. Barokah Inti Utama.

2. Yang digerakkan (orang)

Orang yang digerakkan adalah orang itu sendiri sebagai korban dari tindak pidana penipuan

⁸⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, (Bandung : Refika Adityama, 2003), 36.

3. Perbuatan itu ditujukan kepada orang lain (menyerahkan benda, memberi hutang, dan menghapuskan piutang)

Unsur ini hampir mirip dengan unsur sebelumnya yakni perbuatan itu ditujukan kepada orang tersebut sebagai korban agar orang tersebut mau menyerahkan benda dalam hal ini uang yang bersembunyi dibalik istilah jual beli.

4. Cara melakukan perbuatan menggerakkan dengan memakai nama palsu, memakai tipu muslihat, memakai martabat palsu, dan memakai rangkaian kebohongan.

Martabat palsu atau kedudukan palsu adalah suatu keadaan yang digunakan oleh subyek hukum untuk menciptakan keadaan tertentu padahal sesungguhnya ia tidak mempunyai hak tertentu tersebut. Dalam hal ini PT. Barokah Inti Utama telah mengaku bahwa tanah obyek yang diperjualkan adalah tanah miliknya padahal tanah tersebut milik orang lain.

Sedangkan unsur subyektifnya antara lain adalah :

1. Menguntungkan diri sendiri atau orang lain

Menguntungkan diri sendiri karena perbuatan penipuan jual beli tanah kavling tersebut hanya bertujuan untuk menguntungkan PT. Barokah Inti Utama mem pangaruhi para korban dengan rangkaian kebohongan untuk membeli tanah kavling yang seolah-olah tanah kavling yang dijual sudah bersertifikat.

2. Dengan melawan hukum

Dengan melawan hukum karena PT. Barokah Inti Utama tidak memiliki kompetensi untuk melakukan jual beli tanah. Salah satu syarat materiil untuk sah nya jual beli adalah penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya, sedangkan syarat ini tidak dipenuhi oleh PT. Barokah Inti Utama karena tanah yang hendak dijual adalah tanah milik orang lain.

B. Analisis *Fiqih Jarīmah* Terhadap Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Polrestabes Surabaya)

Praktik penipuan jual beli tanah yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama dalam konteks hukum pidana islam disebut sebagai *Jarīmah* atau sebagai perbuatan yang dilarang oleh *syara'* baik perbuatan tersebut berkaitan dengan jiwa, harta benda, dan atau yang lainnya.⁹⁰ Hukum pidana dalam syari'at Islam merupakan ketentuan-ketentuan dalam hukum *syara'* yang melarang untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, dan ketika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan hukum tersebut dikenakan hukuman berupa penderitaan badan atau harta.⁹¹ Para *fuqaha* sering pula menggunakan istilah *Jarīmah*.

Penipuan dalam hukum islam disebut sebagai *khodiun* yang artinya menipu, memperdaya. Penipuan merupakan kejahatan yang dilakukan oleh seseorang dengan jalan membohongi orang lain atau tipu daya melihat

⁹⁰ Abdul Qadir Audah, *At-Tasyri' Al-Jindi Al-Islam*, (Beirut: Ar Risalah, 1998), 66.

⁹¹ Haliman, *Hukum Pidana Syariat Islam Menurut Ajaran Ahli Sunnah*, (Jakarta : Bulan Bintang, 1971), 64.

secara melawan hak demi untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar bagi pribadinya, baik itu barang maupun uang. Karena penipuan itu cenderung melakukan kebohongan dan merugikan orang lain, adapun dalam Islam kebohongan itu sama dengan dusta.⁹²

Untuk melihat apakah subyek hukum yang dalam hal ini PT. Barokah Inti Utama dapat dikenakan suatu *jarīmah* atau tidak apabila perbuatan tersebut tidak memenuhi unsur-unsur *jarīmah*. Dalam islam unsur-unsur tersebut terbagi keadalah tiga unsur diantaranya :

1. Rukun *Syar'i*

Rukun *Syar'i* atau rukun yang berdasarkan *syara*, atau juga disebut unsur formal yakni adanya *nash* yang melarang perbuatan tersebut untuk dilakukan, dan apabila dilakukan maka dapat dikenai sanksi, unsur ini sama dengan asas legalitas sehingga dikenal suatu prinsip tidak ada hukum bagi orang yang berakal sebelum datangnya *nash*.

2. Rukun *Maddi*

Rukun *Maddi* ini merupakan unsur materiil yakni adanya suatu perbuatan yang dilakukan.

3. Rukun *Adabi*

Rukun Adabi merupakan unsur moril yakni pelaku perbuatan tersebut dapat dimintai pertanggung jawaban hukum, dalam hal ini adalah orang yang baligh dan mukallaf.

⁹² Zainuddin Ali, *Hukum Pidana Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), 70.

Terhadap praktik penipuan jual beli tanah yang dilakukan PT. Barokah Inti Utama sejatinya telah memenuhi unsur-unsur jarīmah misalnya pertama, nash Al-qur'an dengan sangat jelas melarang perbuatan penipuan/dusta yang merugikan orang lain sebagaimana dalam surah Ghafir ayat 28 yang berbunyi :

وَقَالَ رَجُلٌ مُؤْمِنٌ مِنْ أَلِ فِرْعَوْنَ يَكْتُمُ إِيمَانَهُ ۝ أَتَقْتَلُونَ رَجُلًا أَنْ يَقُولَ
رَبِّيَ اللَّهُ وَقَدْ جَاءَكُمْ بِالْبَيِّنَاتِ مِنْ رَبِّكُمْ ۝ وَإِنْ يَكُنْ كَذِبَنَا فَعَلَيْهِ كَذِبَنَا ۝ وَإِنْ
يَكُنْ صَادِقًا يُصِنْكُمْ بَعْضُ الَّذِي يَعْدُكُمْ ۝ إِنَّ اللَّهَ لَا يَهْدِي مَنْ هُوَ مُسْرِفٌ كَذَابٌ

Artinya : Dan seseorang yang beriman di antara keluarga Fir'aun yang menyembunyikan imannya berkata, "Apakah kamu akan membunuh seseorang karena dia berkata, "Tuhanku adalah Allah," padahal sungguh, dia telah datang kepadamu dengan membawa bukti-bukti yang nyata dari Tuhanmu. Dan jika dia seorang pendusta maka dia adalah yang akan menanggung (dosa) dustanya itu; dan jika dia seorang yang benar, niscaya sebagian (bencana) yang diancamkannya kepadamu akan menimpamu. Sesungguhnya Allah tidak memberi petunjuk kepada orang yang melampaui batas dan pendusta.

Ayat Al-quran tersebut telah cukup dijadikan parameter atau bukti untuk memutuskan bahwa PT. Barokah Inti Utama telah secara jelas memenuhi unsur pertama yakni mengingkari ayat Al-qur'an yang telah melarang untuk melakukan penipuan karena merugikan orang lain. Dimana disini yang dirugikan adalah para pembeli nya yang telah menyetorkan sejumlah uang namun belum mendapatkan haknya karena obyek tanah yang dijual bukan milik PT. Barokah Inti Utama.

Selanjutnya unsur yang kedua adalah unsur *maddi*, yakni adanya perbuatan yang dilakukan dalam hal ini adalah perbuatan penipuan terhadap jual beli tanah kavling yang berada dikawasan Medokan Ayu Kota Surabaya. dan unsur yang terakhir adalah unsur *adabi*, yakni orang

yang melakukan tindak pidana penipuan jual beli tanah dapat dimintai pertanggung jawaban hukum karena pelaku merupakan orang yang cakap hukum dalam hal ini pengurus atau yang mengoperasionalkan PT. Barokah Inti Utama.

Adapun praktik penipuan jual beli tanah yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama termasuk kualifikasi *jarīmah ta'zīr* karena hukumannya belum ditetapkan oleh *syara'*, melainkan diserahkan kepada *ulil amri*, baik penentuannya maupun pelaksanaannya. *Ulil amri* disini dapat dimaknai sebagai penguasa, pemerintah atau Negara yang memiliki otoritas untuk melakukan pemberian sanksi bagi siapapun yang melanggar hukum. Dalam menentukan hukuman tersebut, penguasa hanya menetapkan hukuman secara global saja. Artinya pembuat undang-undang tidak menetapkan hukuman untuk masing-masing *jarīmah ta'zīr*, melainkan hanya menetapkan sekumpulan hukuman, dari yang seringan-ringannya sampai yang seberat-beratnya.

Ciri utama dari *jarīmah ta'zīr* adalah bahwa hukumannya tidak tertentu dan tidak terbatas, artinya hukuman dari *jarīmah ta'zīr* tersebut belum ditentukan oleh *syara* dan diserahkan kepada penguasa sebagai pemilik otoritas suatu wilayah. Hal ini oleh karena yang termasuk *jarīmah ta'zīr* ini adalah setiap perbuatan maksiat yang tidak dikenakan hukuman *had* dan *qisās*, dimana jumlahnya sangat banyak.

Tujuan diberikannya hak bagi penguasa untuk menentukan *jarīmah- jarīmah ta'zīr* dan hukumannya adalah agar penguasa dapat

mengatur masyarakat dan memelihara kepentingan-kepentingannya, serta bisa menghadapi fenomena tersebut berdasarkan nilai-nilai yang dihidup didalam masyarakat tersebut. Menurut Abdul Qadir Auda terdapat beberapa model *jarīmah tazir* yang dapat diterapkan antara lain sebagai berikut :⁹³

1. Hukuman *al-wa'zu* (peringatan);
2. Hukuman *dera/jilid*;
3. Hukuman Penjara;
4. Hukuman *at-taghib wal-ib'ad* (diasingkan);
5. Hukuman mati.

Sejatinya tujuan dari pemberikan hukuman dalam islam adalah untuk mewujudkan dan merealisasikan serta melindungi kemaslahatan umat manusia, baik bagi kemaslahatan individu, masyarakat atau keduanya. Kemaslahatan yang diinginkan diwujudkan oleh syariat Islam menyangkut agama, jiwa, akal, harta, keturunan. Untuk menjamin, melindungi dan menjaga kemaslahatan kemaslahatan tersebut Islam menetapkan aturan, baik berupa perintah maupun larangan.

Tujuan pokok pemberian hukuman dalam syariat islam adalah sebagai bentuk pencegahan, pengajaran dan pendidikan. Pengertian pencegahan dalam hal ini adalah upaya menahan pelaku agar tidak mengulangi perbuatan *jarīmahnya* atau agar ia tidak terus menerus melakukannya. Disamping pencegahan terhadap pelaku, pencegahan

⁹³ Nurul Irfan dan Masyrofah, *Fiqih Jinayah*, (Jakarta: Amzah, 2013), 144.

tersebut berlaku bagi orang lain agar ia tidak memperbuat *jarīmah* yang sama, sebab ia telah mengetahui hukuman yang akan dikenakan terhadap dirinya ketika dirinya melakukan *jarīmah* sebagaimana yang telah dilakukan oleh orang lain.

Dengan demikian, maka kegunaan pencegahan adalah bersifat rangkap yakni menahan terhadap pelaku untuk tidak melakukan kesalahan yang sama dan menahan orang lain untuk tidak melakukan suatu kesalahan yang telah dilakukan oleh orang lain.

Selain mencegah dan menakut-nakuti, syariat Islam tidak lalai untuk memberikan perhatiannya terhadap diri pembuat. Bahkan memberi pelajaran dan mengusahakan kebaikan terhadap diri pembuat merupakan tujuan utama, sehingga penjauhan manusia terhadap *jarīmah* bukan karena takut akan hukumannya, melainkan karena kesadaran diri dan kebenciannya terhadap *jarīmah*, serta menjauhkan diri dari lingkungannya, agar mendapatkan ridha Tuhan.

Kesadaran demikian keadaanya tentu merupakan alat yang paling baik untuk memberantas *jarīmah*, karena seorang sebelum sebelum memperbuat *jarīmah* ia akan berfikir bahwa Tuhan tentu mengetahui perbuatannya dan hukuman akan menimpa dirinya, baik diketahui orang atau tidak. Dan ia tidak akan dapat menghindarkan dirinya dari hukuman akhirat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian pembahasan diatas, maka kesimpulan dari hasil penelitian ini diantaranya :

1. Transaksi jual beli tanah kavling di kawasan Medokan Ayu Kota Surabaya yang dilakukan oleh PT. Barokah inti utama merupakan tindak pidana penipuan karena telah memenuhi unsur-unsur Tindak Pidana Penipuan sebagaimana ketentuan Pasal 378 KUHP. Penipuan tersebut karena tanah yang dijual bukan tanah milik PT. Barokah Inti Utama melainkan milik orang lain sehingga tidak memiliki kompetensi untuk menjual tanah kavling tersebut. Dalam perspektif *fiqh Jarīmah* penipuan yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama termasuk *jarīmah ta'zīr* karena telah memenuhi unsur-unsur *jarīmah* yakni *rukun syar'i*, *rukun maddi*, dan *rukun adabi*.
2. Modus yang digunakan oleh PT. Barokah Inti Utama dalam melakukan aksi penipuan jual beli tanah kavling di kawasan Medokan Ayu Kota Surabaya adalah dengan menawarkan tanah dengan harga murah yang ditunjang dengan menempelkan sejumlah browsur di setiap pohon dan mendirikan kantor gallery marketeering untuk meyakinkan para korban nya bahwa yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama

merupakan aktivitas yang legal. Selain itu modus yang digunakan adalah mengaku bahwa tanah yang diperjualbelikan merupakan tanah PT. Barokah Inti Utama, namun ketika di cek di kantor BPN tanah tersebut masih atas nama orang lain.

B. Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan diatas, maka saran yang diberikan dari hasil penelitian ini adalah :

1. Melakukan proses penegakan hukum terhadap pelaku tindak pidana penipuan dengan memberikan sanksi berat agar tidak terjadi tindak pidana yang serupa serta mengembalikan kerugian yang dialami korban atas penipuan jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh PT. Barokah Inti Utama.
2. Mengimbau masyarakat untuk lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah, khususnya mengecek terlebih dahulu seluruh legalitas dan/atau sertifikat tanah yang

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

akan dibeli

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Audah, Abdul Qodir, *At- Tsyri' Al Jinaiy Al Islamy*, Dar Alkitab Al Araby : Beirut, 1992.
- Chazawi, Adam, Pelajaran Hukum Pidana Bagian I , Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat ,Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Ahmad Hanafi, *Asas-Asas Hukum Pidana Islam*, Jakarta : Bulan Bintang, 1993.
- Ahmad Wardi Muslich, *Pengantar dan Asas Hukum Pidana Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, 2004.
- Andi Hamzah, *Hukum Pidana dan Acara Pidana*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Bandung : Alumni, 1993.
- Badadu Zain, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2001.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jakarta : Djambatan, 2005.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Caroline Gunawan, *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*, Tesis, Depok : Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Chalid Narkubo dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 1997.
- Dirjosisworo, *Ruang Lingkup Kriminalogi*. Jakarta : Rajawali, Media Group, 1984.
- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 1987.
- Enceng Arif Faizal dan Jaih Mubarok, *Kaidah Fiqh Jarīmah: Asas- asas Hukum Pidana Islam*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004.
- Erdianto Effendi, *Hukum Pidana Indonesia Suatu Pengantar*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2014.
- Haliman, *Hukum Pidana Syariat Islam Menurut Ajaran Ahli Sunnah*, Jakarta : Bulan Bintang, 1971.

- Imam al-Mawardi, *Hukum Tata Negara dan Kepemimpinan dalam Takaran Islam*, Jakarta : Gema Insani Press, 2000.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli Tanah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Lexy J. Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2011.
- M.Sholehuddin, *Tindak Pidana Perbankan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1999.
- Mahrus Munajat, *Dekontruksi Hukum Pidana Islam*, cet I, Jogjakarta : Logung Pustaka, 2004.
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Moeljatno, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Dalam Hukum Pidana*, Jakarta:Bina Aksara, 1983.
- Muhammad Ali Ash-Shabuni, *Pembagian Waris Menurut Islam*, Jakarta : Gema Insani Press, 1995.
- Nurul Irfan dan Masyrofah, *Fiqh Jarīmah*, Jakarta: Amzah, 2013.
- P.A.F. Lamintang dan Franciscus Theojunior Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Purta Billy Boby, *Tinjauan yuridis terhadap tindak pidana penyerobotan tanah*,Universitas Hasanuddin Makassar, Makasar, 2017.
- Rahmat Hakim, *Hukum Pidana Islam (Fiqh Jarīmah)*, cet I, Bandung : CV Pustaka Setia, 2000.
- Rasyid Ariman dan Fahmi Raghib, *Hukum Pidana*, Malang : Setara Press, 2016.
- Rokhmadi, *Reaktualisasi Hukum Pidana Islam : Kajian tentang Formulasi Sanksi Hukum Pidana Islam* , Semarang : Uin Wali Songo, 2005.
- S. Nasution, *Metode-Metode Research*, Jakarta: Bumi Aksara, 1995.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2004.
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2015.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat Tanah*, Malang : Universitas Brawijaya, 2004.
- Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Topo Santoso dan Eva Achjani, *Kriminologi*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Topo Santoso, *Menggagas Hukum Pidana Islam*, Bandung : Asy Syamil, 2001.
- Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur, 1997.

Wirjono Prodjodikoro, *Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, Bandung : Refika Adityama, 2003.

Zainuddin Ali, *Hukum Pidana Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, 2007.

Artikel Jurnal

Aminullah Hsb, 2018 “*Pertimbangan Hakim Dalam Penjatuhan Hukuman Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 607/Pid B/2016/Pn.Mdn.)*” Skripsi. Medan : Universitas Medan Area Medan.

Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)”, *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016.

Azkia Dwi Ambarwati, et.al, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 4., No.7.

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

Hadi Prabowo, 2019. ‘*Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Bebas Pelaku Penipuan Jual Beli Rumah, Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/Pn/Psp*’’. Skripsi. Medan : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan.

Ngakan Made Wira Diputra, et.al, “Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol 2., No. 3., 2021.

Website dan lain-lain

Struktur Organisasi Polrestabes Surabaya,
<https://tabessby.jatim.polri.go.id//main/tupoksi>, diakses pada tanggal 20 Juni 2022, Pukul 16.20 WIB.

Tim Penyusun Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.

Ucen, 2019. ‘*Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pasal 378 KUHP*’’ Skripsi, Palembang : Universitas Muhammadiyah Palembang.

Umar Husin (Penyidik Polrestabes Surabaya) Interview, Surabaya, Maret, 22, 2022.

Website Polrestabes Surabaya, <https://tabessby.jatim.polri.go.id/> diakses pada 6 September 2022 Pukul 20.00 WIB.