

## Tindak Pidana Penipuan dalam Penjualan Tanah yang Terikat Hak Tanggungan

Sunaryo

STIHP Pelopor Bangsa

m.bambang.sunaryo@gmail.com

### **ABSTRACT**

*As a state based on the rule of law, Indonesia guarantees the protection of its citizens' rights, including in land sale transactions. Problems arise when land that is still encumbered with a security right (Hak Tanggungan) is sold without the creditor's consent. Such an act may be classified as a criminal offense of fraud. Victims of this crime are entitled to legal protection under Article 378 of the Indonesian Criminal Code as the general provision, as well as Articles 383 and 385 as the specific provisions.*

**Keywords:** *crime, fraud, land sales*

### **ABSTRAK**

Sebagai negara hukum, Indonesia menjamin perlindungan terhadap hak warga negara, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Permasalahan muncul ketika objek tanah yang masih dibebani hak tanggungan dijual tanpa persetujuan kreditur. Tindakan ini dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana penipuan. Korban tindak pidana ini berhak atas perlindungan hukum berdasarkan Pasal 378 KUHP sebagai pasal generalis serta pasal 383 dan 385 sebagai pasal specialis.

**Kata Kunci:** pidana, penipuan, penjualan tanah

### **PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan negara hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NKRI Tahun 1945, negara memiliki peran untuk memberikan kesejahteraan kepada rakyatnya. Untuk mewujudkan hal ini, negara harus kuat dan bebas dari intervensi kekuatan yang menghalangi kesejahteraan rakyat. Sebagai negara hukum, Indonesia menjamin keamanan warga negaranya serta menjadikan hukum sebagai kekuasaan tertinggi. Prinsip-prinsip negara hukum harus ditegakkan dalam praktik bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, serta tercermin dalam penyelenggaraan pemerintahan oleh lembaga legislatif, eksekutif, maupun yudikatif. Konsep negara hukum (*Rechtsstaat*) di Indonesia mengandung cita-cita bahwa hukum harus menjadi landasan dalam kehidupan bernegara, bukan politik atau ekonomi. Indonesia sebagai negara hukum memiliki makna bahwa hukum memiliki kekuatan mengikat yang harus dipatuhi oleh seluruh warga negara dan pemerintah. Prinsip-prinsip seperti supremasi hukum, persamaan kedudukan di dalam hukum dan pemerintahan, serta kekuasaan kehakiman yang bebas dari pengaruh kekuasaan lain diterapkan di Indonesia

Tindak pidana penipuan merupakan salah satu kejahatan yang menasar harta benda, yang diatur dalam Bab XXV KUHP dari Pasal 378 hingga 395, menjadikannya salah satu pembahasan terpanjang mengenai kejahatan terhadap harta benda. Pasal 378 KUHP menjelaskan bahwa tindakan menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan menggunakan nama palsu, keadaan palsu, tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, untuk menggerakkan orang lain menyerahkan barang, memberikan hutang, atau menghapuskan piutang, diancam pidana penjara maksimal empat tahun. Tindak pidana ini dilakukan dengan tujuan memperoleh keuntungan bagi pelaku atau orang lain secara melawan hukum. Pasal 378 KUHP ini bertujuan melindungi kehormatan dan keadilan masyarakat, memberikan perlindungan hukum terhadap korban penipuan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya. Boedi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Dalam sistem perbankan, pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan adalah perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Hak tanggungan memberikan kemudahan dalam penyelesaian sengketa jika debitur wanprestasi. Bank sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual jaminan jika debitur tidak dapat membayar utang sesuai perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Jual beli tanah sering digunakan sebagai sarana investasi di masyarakat. Tanah, sebagai objek investasi, dapat memberikan keuntungan finansial melalui penjualan, penyewaan, atau dijadikan jaminan utang. Pengikatan tanah sebagai jaminan utang melalui hak tanggungan menciptakan hak dan kewajiban antara pemilik tanah (debitur) dan pemegang hak tanggungan (kreditur). Namun, meskipun terikat perjanjian hak tanggungan, tanah yang masih dikuasai debitur dapat merugikan kreditur, misalnya jika tanah tersebut dijual tanpa sepengetahuan kreditur. Hal ini masuk dalam tindak pidana penipuan, termasuk yang berkaitan dengan penjualan agunan hak tanggungan bank, yang dapat merusak upaya negara dalam menyejahterakan masyarakat.

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang

menggunakan konsepsi legistis positivis. Konsepsi ini memandang hukum sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga dan pejabat berwenang. Selain itu konsepsi ini juga memandang hukum sebagai sistem normatif yang mandiri, bersifat tertutup, dan terlepas dari kehidupan masyarakat dan menganggap norma lain itu bukan sebagai norma hukum (Ronny Hanitjo Soemitro, 1990).

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam penelitian ini (Jonaedi Efendi, 2018).

Analisis data yang dilakukan adalah dengan metode normatif kualitatif, yaitu pembahasan dan penjabaran yang disusun secara logis terhadap hasil penelitian terhadap norma, kaidah, maupun teori hukum yang relevan dengan pokok permasalahan.

## HASIL DAN PEMBAHASA

### Pengertian Hukum Pidana

Prof. Moeljatno, S.H. mengartikan bahwa hukum pidana adalah bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku di suatu Negara, yang mengadakan dasar-dasar dan aturan untuk:

- a. Menentukan perbuatan-perbuatan mana yang tidak boleh dilakukan, yang dilarang, dan disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut.
- b. Menentukan kapan dan dalam hal-hal apa kepada mereka yang telah melanggar larangan-larangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi pidana sebagaimana yang telah diancamkan.
- c. Menentukan dengan cara bagaimana mengenai pidana itu dapat dilaksanakan apabila ada orang yang disangka telah melanggar larangan tersebut.

Selanjutnya Moeljatno menjelaskan dari pengertian hukum pidana tersebut di atas maka yang disebut dalam ke-1) adalah mengenai “perbuatan pidana” (*criminal act*). Sedangkan yang disebut dalam ke-2) adalah mengenai “pertanggungjawaban hukum pidana” (*criminal liability* atau *criminal responsibility*). Yang disebut dalam ke-1) dan ke-2) merupakan “hukum pidana materil” (*substantive criminal law*), oleh karena mengenai isi hukum pidana sendiri. Yang disebut dalam ke-3) adalah mengenai bagaimana caranya atau prosedurnya untuk menuntut ke muka pengadilan orang-orang yang disangka melakukan perbuatan pidana, oleh karena itu hukum acara pidana (*criminal procedure*). Lazimnya yang disebut dengan hukum pidana saja adalah hukum pidana materil (Moeljatno, 2002).

Wirjono Prodjodikoro memberikan pengertian hukum pidana ke dalam hukum pidana materil dan hukum pidana formal. Isi hukum pidana materil adalah

penunjukan dan gambaran dari perbuatan-perbuatan yang diancam dengan hukum pidana, yang menunjuk syarat umum yang harus dipenuhi agar perbuatan itu merupakan perbuatan yang pembuatnya dapat dihukum pidana, penunjukan orang atau badan hukum yang dapat dipidana, dan penunjukan jenis pidana yang dapat dijatuhkan. Sedangkan hukum pidana formal berhubungan erat dengan diadakannya hukum pidana materiil, oleh karena, merupakan suatu rangkaian peraturan yang memuat cara bagaimana badan-badan pemerintah yang berkuasa, yaitu kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan harus bertindak guna mencapai tujuan negara dengan mengadakan hukum pidana (Wirjono Projodikoro, 1962).

*Strabaarfeit* adalah peristiwa yang dapat dipidana atau perbuatan yang dapat dipidana. Sedangkan delik dalam bahasa asing disebut *delict* yang artinya suatu perbuatan yang pelakunya dapat dikenakan hukuman (pidana). Berikut merupakan pengertian tindak pidana (*strafbaarfeit*) menurut para ahli pidana:

- a. Andi Hamzah dalam bukunya Asas-asas Hukum Pidana memberikan definisi mengenai delik, yaitu: Delik adalah suatu perbuatan atau tindakan yang terlarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang (pidana).
- b. Moeljatno mengartikan *Strabaarfeit* sebagai berikut: *Strabaarfeit* itu sebenarnya adalah suatu kelakuan manusia yang diancam pidana oleh peraturan perundang undangan.
- c. Pompe sebagaimana dalam karya Lamintang, mengartikan *Strafbaarfeit* sebagai: Suatu pelanggaran norma (gangguan terhadap tertib hukum) yang dengan sengaja ataupun dengan tidak sengaja telah dilakukan oleh seorang pelaku, dimana penjatuhan hukuman terhadap pelaku tersebut adalah perlu demi terpeliharanya tertib hukum.

## Tindak Pidana Penipuan

“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 maupun menghapus piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun”.

Penipuan *Bedrog (Oplichting)*, title XXV buku II KUHP berjudul “*Bedrog*” yang berarti penipuan dalam arti luas, sedangkan Pasal pertama dari titel itu, yaitu Pasal 378, mengenai tindak pidana “*oplichting*” yang berarti penipuan tetapi dalam arti sempit, sedang pasal-pasal lain dari titel tersebut memuat tindak pidana lain yang bersifat penipuan dalam arti luas.

## Unsur Tindak Pidana Penipuan

Unsur obyektif, “membujuk/menggerakkan orang lain dengan alat pembujuk/penggerak” :

- a. Memakai nama palsu;

- b. Memakai keadaan palsu;
- c. Rangkaian kata-kata bohong;
- d. Tipu muslihat;
- e. Agar menyerahkan suatu barang;
- f. Membuat hutang;
- g. Menghapuskan piutang.

Unsur Subyektif, "dengan maksud":

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

Berdasarkan rumusan tersebut, maka tindak pidana penipuan memiliki unsur-unsur pokok, yaitu:

**Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum.**

Dengan maksud harus diartikan sebagai tujuan terdekat dari pelaku, yakni pelaku hendak mendapatkan keuntungan. Keuntungan ini adalah tujuan utama pelaku dengan jalan melawan hukum, pelaku masih membutuhkan tindakan lain, maka maksud belum dapat terpenuhi. Dengan demikian, maksud tersebut harus ditujukan untuk menguntungkan dan melawan hukum sehingga pelaku harus mengetahui bahwa keuntungan yang menjadi tujuannya harus bersifat melawan hukum.

**Dengan menggunakan salah satu atau lebih alat penggerak penipuan (nama palsu, martabat palsu atau keadaan palsu, tipu muslihat dan rangkaian kebohongan)**

Sifat dari penipuan sebagai tindak pidana ditentukan oleh cara-cara pelaku menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang. Alat-alat penggerak yang digunakan untuk menggerakkan orang lain adalah sebagai berikut:

**Nama Palsu**

Nama palsu dalam hal ini adalah nama yang berlainan dengan nama yang sebenarnya, meskipun perbedaan tersebut sangat kecil. Apabila penipu menggunakan nama orang lain yang sama dengan nama dan dengan dia sendiri, maka penipu dapat dipersalahkan melakukan tipu muslihat atau susunan belit dusta.

**Tipu Muslihat**

Tipu muslihat adalah perbuatan-perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kepercayaan atau keyakinan atas kebenaran dari sesuatu kepada orang lain. Tipu muslihat ini bukanlah ucapan melainkan perbuatan atau tindakan.

### **Martabat atau Keadaan Palsu**

Pemakaian martabat atau keadaan palsu adalah bilamana seseorang memberikan pernyataan bahwa dia berada dalam suatu keadaan tertentu dan keadaan itu memberikan hak-hak kepada orang yang ada dalam keadaan tersebut.

### **Rangkaian Kebohongan**

Beberapa kata bohong dianggap tidak cukup sebagai alat penggerak. Hal ini dipertegas oleh Hoge Raad dalam Arrest 8 Maret 1926, bahwa :

“Terdapat suatu rangkaian kebohongan jika antara berbagai kebohongan itu terdapat suatu hubungan yang sedemikian rupa dan kebohongan yang satu melengkapi kebohongan yang lain sehingga mereka secara timbal balik menimbulkan suatu gambaran palsu seolah-olah merupakan suatu kebenaran.” Rangkaian kebohongan itu harus diucapkan secara tersusun sehingga merupakan suatu cerita yang dapat diterima secara logis dan benar. Dengan demikian, kata yang satu memperkuat atau membenarkan kata orang lain.

### **Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, atau memberi utang, atau menghapus utang.**

Dalam perbuatan menggunakan orang lain untuk menyerahkan barang diisyaratkan adanya hubungan kausal antara alat penggerak dan penyerahan barang. Hal ini dipertegas oleh Hoge Raad dalam Arrest 25 Agustus 1923, bahwa :

“Harus terdapat suatu hubungan sebab manusia antara upaya yang digunakan dengan penyerahan yang dimaksud dari itu. Penyerahan suatu barang yang terjadi sebagai akibat penggunaan alat-alat penggerak dipandang belum cukup terbukti tanpa menguraikan pengaruh yang ditimbulkan karena dipergunakannya alat-alat tersebut menciptakan suatu situasi yang tepat untuk menyesatkan seseorang yang normal sehingga orang tersebut terperdaya karenanya, alat-alat penggerak itu harus menimbulkan dorongan dalam jiwa seseorang sehingga orang tersebut menyerahkan sesuatu barang.”

### **Hak Tanggungan**

Secara yuridis ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan pengertian sebagai berikut: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Kemudian angka 4 penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan antara lain menyatakan: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan

utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain”.

Jadi, hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lain (Rachmadi Usman, 2008).

### **Perlindungan Hukum**

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Satjipto Rahardjo, 2000)

### **Akibat Hukum**

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum (Marwan Mas, 2003). Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum/akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit. Dalam kepastasaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu.
- b. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
- c. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

### **Penjualan Tanah yang Terikat Hak Tanggungan Merupakan Penipuan yang Dilakukan oleh Penjual**

Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 383 dan 385 KUHP. Adapun bunyi Pasal 383 adalah: Diancam dengan pidana penjara paling lama satu tahun empat bulan, seorang penjual yang berbuat curang terhadap pembeli (Mulyadi, 2017):

- a. karena sengaja menyerahkan barang lain daripada yang ditunjuk untuk dibeli;
- b. mengenai jenis keadaan atau banyaknya barang yang diserahkan, dengan menggunakan tipu muslihat.

Pasal 385 KUHP mengatur mengenai *Stellionaat*. Tindak pidana *stellionaat* atau dapat disebut penipuan dalam hal yang berhubungan dengan hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 385 yang rumusannya adalah sebagai berikut:

- a. Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukar, atau membebani dengan *credietverband* suatu hak tanah Indonesia, suatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah dengan hak tanah atas Indonesia padahal diketahui bahwa yang mempunyai hak di atasnya adalah orang lain.
- b. Barang siapa dengan maksud yang sama menjual, menukar, atau membebani dengan kredit *verband* suatu hak tanah Indonesia yang telah dibebani kredit *verband*, atau suatu gudang bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang juga telah dibebani demikian, tanpa memberitahukan tentang adanya beban itu kepada pihak lain.
- c. Barang siapa dengan maksud yang sama menggadaikan kredit *verband* mengenai suatu hak tanah Indonesia dengan menyembunyikan kepada pihak lain bahwa tanah yang berhubungan dengan hak tadi sudah digadaikan.
- d. Barang siapa dengan maksud yang sama menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak Indonesia padahal diketahui bahwa orang lain mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu.
- e. Barang siapa dengan maksud yang sama menjual atau menukarkan tanah dengan hak Indonesia yang telah digadaikan padahal tidak diberitahukan pada pihak lain bahwa tanah itu telah digadaikan.
- f. Barang siapa dengan maksud yang sama menjual atau menukarkan tanah dengan hak Indonesia untuk suatu masa, padahal diketahui bahwa tanah itu telah disewakan kepada orang lain untuk masa itu juga.

#### **Unsur Tindak Pidana Penipuan Penjualan Tanah yang Terikat Hak Tanggungan**

Dari setiap rumusan mempunyai unsur masing-masing. Unsur-unsur tersebut adalah :

##### **Unsur Obyektif**

- a. Perbuatan: menjual, menukarkan membebani dengan kredit *verband*, menggadaikan, menyewakan,
- b. Obyeknya: hak atas tanah Indonesia, gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah dengan hak Indonesia.

##### **Unsur Subjektif**

- a. Maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain
- b. Dengan melawan hukum
- c. Yang diketahui bahwa yang mempunyai atau yang turut mempunyai hak di atasnya adalah orang lain.

## KESIMPULAN

Bahwa korban tindak pidana yang mengalami kerugian akibat membeli tanah yang terikat hak tanggungan bisa mendapatkan perlindungan hukum apabila unsur-unsur tindak pidana penipuan tersebut terpenuhi. Penjual menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual *credietverband* (hak tanggungan) suatu hak tanah padahal diketahui bahwa yang mempunyai hak di atasnya adalah orang lain. Akibat hukumnya, penjual dapat dituntut pidana berdasarkan pasal generalis yaitu Pasal 378 KUHP dan/atau Pasal spesialis yaitu Pasal 383 KUHP jo. Pasal 385 KUHP.

## DAFTAR PUSTAKA

- Chazawi, A. (2002). *Pelajaran hukum pidana, bagian 1: Stelsel pidana, teori-teori pemidanaan & batas berlakunya hukum pidana*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2018). *Metode penelitian hukum: Normatif dan empiris*. Malang: Kencana.
- Fiandy, N. I. (2012). *Tinjauan yuridis terhadap tindak pidana penipuan (Studi kasus putusan No.337/Pid.B/2011/PN. Mks)* [Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin].
- Hamidi, J. (2006). *Revolusi hukum Indonesia: Makna, kedudukan, dan implikasi hukum naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam sistem ketatanegaraan RI*. Yogyakarta: Konstitusi Press & Citra Media.
- Hamzah, A. (1994). *Asas-asas hukum pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Harsono, B. (2003). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Lamintang, P. A. F. (1997). *Dasar-dasar hukum pidana Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mas, M. (2003). *Pengantar ilmu hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Moeljatno. (2002). *Asas-asas hukum pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Mulyadi, D. (2017). Unsur-unsur penipuan dalam Pasal 378 KUHP dikaitkan dengan jual beli tanah. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 5(2),
- Prodjodikoro, W. (2003). *Tindak-tindak pidana tertentu di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Prodjodikoro, W. (1962). *Hukum acara pidana*. Bandung: Sumur.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metode penelitian hukum dan jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Usman, R. (2008). *Hukum jaminan keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.