

**ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN  
SEBAGAI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM  
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011  
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN  
PERMUKIMAN  
(Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr)**

**SKRIPSI**

Oleh

**Rini B.A. Silitonga  
2040057055**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**

**ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN  
SEBAGAI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM  
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011  
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN  
PERMUKIMAN**

**(Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana  
Hukum (S.H.) Pada program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Kristen Indonesia

Oleh

**Rini B.A. Silitonga**  
**2040057055**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**



# UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

## FAKULTAS HUKUM

---

### VISI MISI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

#### **Visi:**

“Menjadi Fakultas Hukum Unggulan di kawasan Asia pada tahun 2034 di bidang, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang ilmu hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi dalam era globalisasi yang sesuai dengan nilai-nilai kristiani dan Pancasila.”

#### **Misi:**

1. Mempersiapkan “sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi di bidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan hukum yang berwawasan nasional dan internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat Indonesia.
7. Membina hubungan kerjasama dengan praktisi hukum dan instansi penegakkan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.”



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rini B.A. Silitonga  
NIM : 2040057055  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul **“ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN SEBAGAI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr)”** adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 24 Januari 2024



(Rini B.A. Silitonga)



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI**

**Nama** : Rini B.A. Silitonga  
**NIM** : 2040057055  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Peminatan/Program Kekhususan** : Hukum Pidana  
**Judul** : ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN SEBAGAI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia,

Jakarta, 24-01-2024

Menyetujui :

Pembimbing I

(Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.)  
(NIDN : 0020096802)

Pembimbing II

(Tomson Situmeang, S.H., M.H.)  
(NIDN : 0325028101)

Ketua Program Studi Hukum

(Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum)  
(NIDN: 0327046303)



Dekan

(Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.)  
(NIDN: 0302117904)




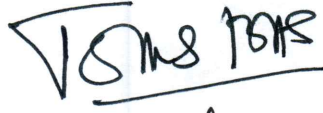



## PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2024 telah diselenggarakan Sidang Skripsi untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

**Nama** : Rini B.A. Silitonga  
**NIM** : 2040057055  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Fakultas** : Hukum  
**Judul** : **ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN SEBAGAI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr)**

oleh tim penguji yang terdiri dari :

<b>Nama Penguji</b>	<b>Jabatan dalam Tim Penguji</b>	<b>Tanda Tangan</b>
Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.	Ketua	
Tomson Situmeang, S.H., M.H.	Anggota	
Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.	Anggota	

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN SEBAGAI**  
**TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 1**  
**TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN**  
**PERMUKIMAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr)**

Skripsi

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas  
Hukum Universitas Kristen Indonesia

Disusun Oleh

**Nama** : Rini B.A. Silitonga  
**NIM** : 2040057055  
**Program Kekhususan** : Hukum Pidana

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji Skripsi Pada Tanggal 31 Januari 2024  
dan dinyatakan memenuhi syarat

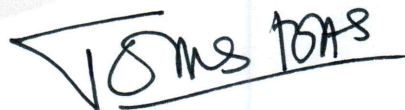
Susunan Tim Penguji

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pendamping**



(Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.)



(Tomson Situmeang, S.H., M.H.)

**Anggota Tim Penguji**



(Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.)



## UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

### PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rini B.A. Silitonga  
NIM : 2040057055  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi  
Judul : **ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN SEBAGAI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr)**

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi mana pun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database). merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut. maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 24 Januari 2024



(Rini B.A. Silitonga)



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa untuk segala berkat dan kuasa-Nya maka penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN SEBAGAI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/Pn.Ckr)” dengan baik. Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat administrasi menyelesaikan pendidikan tinggi dan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Universitas Kristen Indonesia.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik kepada:

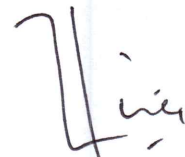
1. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H selaku Wakil Rektorat Bidang Akademik dan Inovasi Universitas Kristen Indonesia sekaligus Dosen Pembimbing Pertama yang telah meluangkan waktunya untuk penulis dengan memberikan pengarahan, bimbingan serta saran kepada Penulis supaya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. Bapak Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, sekaligus sebagai Dosen Penguji III.
4. Bapak Tomson Situmeang, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia sekaligus Dosen Pembimbing Kedua yang telah meluangkan waktunya untuk penulis dengan memberikan pengarahan, bimbingan serta saran kepada Penulis supaya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
6. Bapak Thomas Abbon, S.H., M.H selaku Kepala Program Kekhususan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.

7. Bapak Lonna Yohanes Lengkong, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis dan Kepala Bagian Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
8. Suami yang Penulis cintai dan sayangi, Bontor Octavianus Lumban Tobing, S.E., S.H., M.H., yang selalu setia memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis.
9. Putri yang Penulis cintai dan kasihi, Sophia Beatrice Basaria Lumban Tobing yang selalu menemani dan mendoakan Penulis sehingga Penulis selalu semangat dalam mengerjakan Skripsi ini.
10. Teruntuk kepada kedua orangtua dari Penulis, saudara-saudara dan seluruh teman-teman Penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang sudah memberikan saran dan masukan untuk bertukar pikiran, mendukung dan membantu Penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.
11. Seluruh Pihak yang telah membantu dan mendukung yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu sampai pada selesainya penulisan skripsi ini.

Penulis sangat berterima kasih kepada mereka yang sudah membantu penulis dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini semoga Tuhan memberkati mereka semua. Amin.

Demikianlah kata pengantar ini, penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk penulisan ini. Demikian penulis berharap kiranya penulisan hukum ini dapat berguna dan bermanfaat untuk penulis, pembaca, praktisi, akademisi dan masyarakat banyak.

Jakarta, 24 Januari 2024



Rini B.A. Silitonga



## DAFTAR ISI

VISI MISI .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI .....	iv
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK .....	xii
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
D. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	6
1. Maksud Penelitian .....	6
2. Tujuan Penelitian.....	6
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep.....	7
1. Kerangka Teori.....	7
2. Kerangka Konsep .....	9
F. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian .....	13
2. Metode Pendekatan.....	14
3. Jenis Data.....	15
4. Teknik Pengumpulan Data .....	16
5. Analisa Data .....	16

G. Sistematika Penulisan .....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Teori Hukum .....	19
B. Hukum Pidana dan Tindak Pidana.....	22
C. Tindak Pidana Umum dan Tindak Pidana Khusus .....	39
BAB III IMPLEMENTASI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM UNDANG- UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DIKAITKAN DENGAN TINDAK PIDANA UMUM.....	41
A. Hubungan Tindak Pidana Khusus dengan Tindak Pidana Umum .....	41
B. Pengaturan Tindak Pidana Khusus dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	48
C. Analisis Tindak Pidana Penipuan dan Unsur-Unsurnya .....	54
BAB IV PENERAPAN HUKUM DALAM PERKARA TINDAK PIDANA PENIPUAN SEBAGAI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM PERKARA NOMOR 47/Pid.B/2020/PN.Ckr .....	62
A. Kasus Posisi Perkara Nomor 47/Pid.B/2020/PN.Ckr .....	62
B. Penerapan Hukum .....	69
C. Analisis Penulis.....	73
BAB V PENUTUP.....	88
A. Kesimpulan .....	88
B. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA .....	90



## ABSTRAK

- A. Nama : Rini B. A. Silitonga  
B. NIM : 2040057055  
C. Program Kekhususan : Hukum Pidana  
D. Judul : Analisis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Sebagai Tindak Pidana Khusus Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr)  
E. Halaman : i-xiii 94 halaman + Daftar Pustaka  
F. Kata Kunci : Pidana, Penipuan, Perumahan dan Kawasan Permukiman  
G. Ringkasan Isi :  
Tindak Pidana Penipuan marak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat salah satunya adalah penipuan terkait belum jelasnya bukti kepemilikan penjualan perumahan yang dilakukan oleh perusahaan.  
Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang artinya penelitian hukum kepustakaan dengan bahan hukum primer menggunakan pendekatan Undang-Undang dan studi kasus, bahan hukum sekunder menggunakan jurnal serta buku-buku dan bahan hukum tersier menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jenis data yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum sekunder seperti buku, literatur, jurnal hukum. Teori yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian skripsi ini adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Pertanggungjawaban Pidana.  
Pada hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa masih adanya kekosongan hukum terkait subjek tindak pidana yang dilakukan di dalam Perusahaan, maka dari itu Hakim dalam menerapkan hukuman terhadap pelaku penipuan pada Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PN.Ckr tidak membebaskan pertanggungjawaban pidana tersebut kepada Korporasi sebagai subjek atau pimpinan korporasi sebagaimana yang sudah diatur dalam KUHP baru.  
H. Daftar Acuan : 47 buku, 5 buku perundang-undangan  
I. Dosen Pembimbing I : Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.  
Dosen Pembimbing II : Tomson Situmeang, S.H., M.H.

Jakarta, 24 Januari 2024

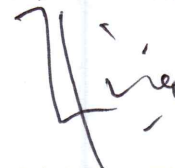


Rini B.A. Silitonga

## ABSTRACT

- A. Name : Rini B. A. Silitonga  
B. NIM : 2040057055  
C. Specialization Program : Criminal Law  
D. Title : *Analysis of the Crime of Fraud as a Special Crime in Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas (Case Study of Decision Number: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr)*  
E. Pages : *i-xiii 94 pages + Bibliography*  
F. Keywords : *Criminal, Fraud, Housing and Settlement Areas*  
G. Summary of Content :  
*Fraud crimes are rampant in social life, one of which is fraud related to unclear proof of ownership of housing sales carried out by the company. The research method used in this research is normative juridical, which means library legal research with primary legal materials using the law approach and case studies, secondary legal materials using journals and books and tertiary legal materials using the Big Indonesian Dictionary. The type of data used in writing this research is secondary data consisting of primary legal materials such as laws and regulations, court decisions and secondary legal materials such as books, literature, legal journals. The theories used to answer the problems in this thesis research are legal certainty theory and criminal liability responsibility.*  
*In the results of this study it can be concluded that there is still a legal vacuum regarding the subject of criminal acts committed in the Company, therefore the Judge in imposing penalties on the perpetrators of fraud in Decision Number: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr did not impose criminal liability on the corporation as the subject or leader of the corporation as regulated in the new criminal code.*  
H. List of References : *47 books, 5 books of laws and regulations*  
I. Supervisor I : *Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.*  
Supervisor II : *Tomson Situmeang, S.H., M.H.*

Jakarta, 24 January 2024



Rini B.A. Silitonga