

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Dalam menjalankan suatu bisnis Pengusaha selalu dihadapkan pada suatu resiko – resiko hukum baik secara perdata maupun pidana. Dalam hukum perdata secara umum Pengusaha memiliki resiko digugat oleh rekan bisnisnya dengan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Dua hal tersebut adalah gugatan secara umum yang banyak diajukan oleh Pengusaha bilamana tidak puas dengan hubungan bisnisnya. Pengusaha yang mengajukan gugatan tersebut biasanya telah mengalami kerugian secara materiil maupun imateriil maka agar kerugian tersebut hapus maka tentu harus suatu bentuk ganti rugi dari pihak yang lain kepada Pengusaha yang dirugikan. Hal tersebut menurut Penulis lumrah dilakukan dan merupakan hak bagi setiap orang yang dalam hal ini Pengusaha untuk menuntut kembali haknya.

Sementara resiko hukum yang mungkin dialami oleh Pengusaha dapat berakibat pada hukuman pidana penjara ataupun kurungan. Namun daripada itu, ranah pidana dan perdata memiliki sifatnya masing – masing dan tidak bisa disangkutpautkan satu sama lain sebab hukum pidana dan hukum perdata memiliki hubungan hukum yang berbeda satu sama lainnya. Secara sederhana, hukum publik mengatur interaksi antara warga dan negara serta kepentingan umum. Kemudian hukum privat mengatur

hubungan antarmanusia terkait kepentingan perorangan.¹ Oleh karena dua hal tersebut merupakan hal yang berbeda seharusnya tidak boleh bilamana masalah perdata yang dimiliki Pengusaha diurus oleh hukum pidana yang merupakan bagian dari hukum publik melainkan seharusnya masalah perdata tersebut diselesaikan secara perdata oleh hukum perdata yang merupakan bagian dari hukum privat.

Namun Penulis menemukan suatu kasus dimana menurut Penulis itu merupakan ranah hukum perdata bukan merupakan ranah hukum publik yaitu pada kasus Putusan Nomor 1154/Pid.B/2021/PN.JKT.SEL atas nama Terdakwa Ir. Buhanuddin. Ir Burhanuddin merupakan seorang pengusaha yang memiliki sebidang tanah di daerah Subang Jawa Barat dengan alas hak berupa Sertifikat Tanah yang kemudian sebidang tanah tersebut dijual oleh Ir. Burhanuddin dengan dua perjanjian jual beli. Yang pertama adalah Akta Perjanjian Jual Beli Pertama antara dimana dalam pembuatan Aktanya Jual belinya menggunakan jasa kantor Notaris/PPAT dengan objek tanah/lahan seluas 300.000 m² seharga Rp 133.500.000.000,- (seratus tiga puluh tiga miliar lima ratus juta rupiah) dan Akta Perjanjian Jual Beli ke dua terkait lahan 200.000 m² seharga Rp 89.000.000.000,- (delapan puluh sembilan miliar rupiah) yang mana kedua Perjanjian tersebut disepakati oleh Ir. Burhanudin selaku Penjual dengan PT. Wijaya Karya Beton selaku Pembeli.

¹ Tim Hukum Online, “Perbedaan Hukum Publik dan Hukum Privat” sebagaimana diakses pada link <https://www.hukumonline.com/berita/a/hukum-publik-dan-hukum-privat-lt6177da083c991/> tanggal 25 Februari 2024.

Bawa jelas bahwa Akta Perjanjian Jual Beli yang disepakati oleh Ir. Burhanudin selaku Penjual dengan PT. Wijaya Karya Beton selaku Pembeli tersebut sebenarnya legalitasnya sudah jelas karena pembuatan Akta tersebut menggunakan jasa kantor Notaris/PPAT dengan objek tanah/laahan seluas 300.000 m² seharga Rp 133.500.000.000,- (seratus tiga puluh tiga milyar lima ratus rupiah) dan dengan Akta Perjanjian Jual Beli ke dua terkait lahan 200.000 m² seharga Rp 89.000.000.000,- (delapan puluh sembilan milyar rupiah). Kepemilikan atas tanah tersebut sudah sesuai degnan ketentuan Pasal 16 Undang – Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria (“UUPA”) dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa perjanjian yang memindahkan kepemilikan tanah itu sebenarnya harus dipayungi oleh Akta. Hal tersebut agar adanya suatu kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia. Sebab jika tidak adanya alas hak yang memadai maka pembuktian kepemilikan atas tanah menjadi sangat sulit. Maka adanya Akta sebagai payung hukum kepemilikan tanah akan mempermudah pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

Berkaitan dengan pandangan Hukum Perjanjian dapat ditelaah bilamana sebenarnya perjanjian tersebut sah karena telah disepakati kedua belah pihak. Sebagaimana pandangan dari Wirjono Prodjodikoro, bahwa perjanjian itu merupakan suatu perbuatan yang terkait dengan harta kekayaan yang dimiliki oleh dua pihak atau lebih yang mana yang satu berjanji akan melaksanakan suatu janji atau prestasi sementara pihak lain akan menuntut pelaksanaannya begitupun sebaliknya. Sementara menurut

Sri Soedewi perjanjian itu suatu keadaan dimana masing – masing pihak mengikatkan dirinya karena adanya suatu kepentingan atau kehendak yang ingin dicapai bersama dengan penuh itikad baik. Pada intinya dalam hukum perjanjian sesuatu dapat dikatakan perjanjian bila terdapat 2 (dua) orang atau lebih artinya tidak boleh hanya satu orang yang merupakan manusia atau badan hukum yang memiliki dan kewajiban untuk melakukan dan atau tidak melakukan suatu hal.²

Perjanjian antara Ir. Burhanudin selaku Penjual dengan PT. Wijaya Karya Beton sebenarnya sudah sesuai dengan hukum dan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, namun yang menjadi permasalahan dalam Tesis ini adalah bahwa bahwa kesepakatan ini mengalami masalah karena terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh PT Wijaya Karya Beton terhadap Ir. Burhanuddin.

Perlu diperhatikan sangat jelas bahwa keseluruhan lahan yang diperjual-belikan Ir. Burhanudin kepada PT. Wijaya Karya Beton menjadi 500.000 m² (seluas 300.000 m² ditambah 200.000 m²) dan total harga Rp. 222.500.000.000,00 (dua ratus dua puluh dua milyar lima ratus rupiah) akan tetapi dalam hal ini PT. Wijaya Karya Beton baru membayar dengan mentransfer ke rekening Ir. Burhanudin hanya sebesar Rp. 199.360.000.000,00 (seratus sembilan puluh sembilan milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah). Padahal dalam hal ini masih ada kewajiban PT. Wijaya Karya Beton yang belum terpenuhi sebesar Rp. 23.140.000.000,00 (dua puluh tiga milyar seratus empat puluh juta rupiah).

² Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 13.

Jadi menurut Penulis suatu masalah mengenai AJB bilamana ada perjanjiannya maka harusnya diselesaikan secara perdata bukan secara pidana. Sebab para pihak telah bersedia untuk tunduk pada Perjanjian yang mana dalam Perjanjian bilamana ada sengketa maka diselesaikan secara musyawarah oleh para pihak yang terikat dalam Perjanjian tersebut. Hal ini agar para pelaku bisnis merasa aman dalam melakukan suatu hubungan bisnis dan tidak perlu khawatir untuk dikriminalisasi oleh para pihak yang tidak beritikad baik³, oleh karena itu sudah jelas bahwa perkara tersebut diatas harus diselesaikan menggunakan hukum acara perdata.

Masalahnya adalah ternyata kasus perdata ini dibawa dalam ranah pidana dimana Ir. Burhanudin dilaporkan dan telah didakwa dengan Pasal 378 KUHP yang intinya adalah seseorang yang memiliki tujuan menguntungkan diri sendiri atau yang bukan dirinya sendiri melainkan orang lain dengan suatu tipu muslihat. Bahwa perbuatan tersebut merupakan suatu tindak pidana yang memiliki hukuman selama 4 (empat) tahun penjara dan diancam dengan denda. Pasal 378 KUHP kemudian dalam KUHP baryu menjadi Pasal Pasal 492 Undang – Undang RI Nomor 1 Tahun 2023”⁴

Pasal 492 Undang – Undang RI Nomor 1 Tahun 2023 tentang Hukum Pidana (UU KUHAP) telah menegaskan bahwa setiap orang yang memiliki tujuan menguntungkan diri menggunakan nala atau kedudukan yang palsu dengan rangkaian kebohongan maka akan dipidana paling lama 4 (empat) tahun penjara dan denda kategori V.

³ Pasal 1338 KUH Perdata

⁴ Moljantoe. KUHP, PT. Bumi Aksara.Jakarta

Bawa berdasarkan Pasal tersebut maka sebenarnya terdapat batasan atau standar seseorang dapat dikatakan sebagai pelaku penipuan yang mana batasan atau standarnya dibatasi oleh ketentuan tertulis sebagaimana dibatasi dalam Pasal tersebut. Pasal tersebut telah memberikan batasan dan standar cara yang dipakai seseorang yang melakukan penipuan tersebut yang dapat dikenakan suatu hukuman pidana. Upaya tersebut harus memiliki hubungan kausalitas dengan perbuatannya yang menyebabkan seseorang itu mau atau berkehendak melakukan dan atau memberikan apa yang dimintakan oleh seseorang yang melakukan penipuan tersebut.

Dan kini kasus yang Penulis angkat sudah diputus oleh oleh Pengadilan Negeri Jakarta selatan dalam Perkara Putusan Nomor 1154/Pid.B/2021/PN.JKT.SEL antara Ir. Burhanudin (terdakwa) dengan PT. Wijaya Karya Beton, dan Ir. Burhanudin dipidana dengan hukuman Penjara selama 3 (tiga tahun). Padahal bila melihat dari bunyi ketentuan pasal 378 KUHP tersebut diatas maka yang menjadi pertanyaan adalah unsur-unsur yang bagaimana yang telah dilakukan oleh terdakwa Ir. Burhanudin sehingga dapat diperlakukan dengan Pasal tersebut, dan perlu kita ketahui dimana Kesepakatan antara Penjual dan Pembeli di tuangkan di dalam suatu Akta Notaris maka seharusnya bila ada persengketaan perjanjian tersebutlah harus dibatalkan melalui pengadilan keperdataan bukan pidana.

Berdasarkan *lex specialis systematic derogate lex generalis* bahwa *lex specialis* itu maksudnya adalah hukum yang sifatnya kekhususan artinya adalah yang diatur adalah ketentuan yang memiliki sifat atau ciri yang

khusus dan tidak umum sementara *lex generali* itu maksudnya adalah hukum yang bersifat umum artinya adalah ketentuan yang diatur itu bersifat umum dan tidak bersifat khusus. Maksudnya umum itu adalah cakupannya lebih luas dari yang bersifat khusus ini. Jadi sebenarnya hematnya menurut Penulis jika dianalisis bahwa sebenarnya belum ada hukum yang mengatur secara khusus mengenai penipuan yang terjadi karena khilaf namun bilamana terjadi penipuan maka akan ada hukuman bagi pelaku tindak pidana berupa hukuman penjara, denda dan ganti rugi. Sebab penipuan merupakan kejahatan yang sekaligus akibat dari perbuatannya dapat mengakibatkan suatu kerugian yang diderita satu atau lebih dari satu orang dengan jumlah yang bermacam – macam tergantung skala penipuannya.

Berikut Penulis uraikan juga unsur - unsur dalam pasal 378 KUHP menurut M. Sudrajat bassar yang antara lain adalah sebagai berikut: (1) memakai nama palsu; (2) martabat palsu; (3) tipu daya; (4) kalimat dusta. Unsur-unsur pokok yang terdapat pada Pasal 378 KUHP atau pidana penipuan tersebut diatas disebut juga unsur Bedrog yang dibentuk pada 378 KUHP sampai Pasal 395 KUHP pada buku II Bab.XXV itu ada tertulis mempergunakan kalimat “Penipuan atau *Bedrog*” pada Bab XXV ini dipakai kalimat “Penipuan” atau “*Bedrog*” yang sesungguhnya pada Bab tersebut mengatur sejumlah perbuatan atau tindakan seseorang yang tertuju pada harta benda, artinya perbuatan si pelaku telah dipergunakan pada perbuatan-perbuatan yang bersifat menipu atau dipergunakan sebagai tipu muslihat.⁵

⁵ PAF.Lamintang dan Djasman Samosir, *Delik Delik Khusus Kejahatan*, (Nuasa Aulia, 2019), hlm. 227.

Dari uraian di atas jelas terlihat dari semula dibuatnya Perjanjian Jual beli dan di Aktakan pada Notaris, ini merupakan Kriminalisasi. Kriminalisasi adalah kondisi bilamana seseorang dianggap melakukan suatu perbuatan yang dapat dipidakan, dimana perbutannya akan diajukan ke Pengadilan agar dapat dijatuhkan sanksi pidana penjara. Untuk dapat mengembalikannya ke posisi semula agar tidak terjadi kriminalisasi maka dilakukan dekriminalisasi. Dekriminalisasi adalah ancaman perbutan pidana yang dikenakan terhadap seseorang itu dapat di hilangkan. Kemudian dapat dilakukan Depenalisa yaitu kondisi sebuah perbuatan pidana di bawa ke pengadilan perdata dikarenakan perbuatan pidananya telah dihilangkan sehingga perbutannya dibawa ke ranah keperdataan.dan dapat dituntut ke arah sanksi Administrasi⁶. Memperhatikan pada ketentuan hukum pidana yang sudah ada yang dikaitkan dengan Dekriminalisasi, dapat kita lihat pada Pasal 5 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana yaitu tidak semua peraturan hukum pidana yang berlaku pada zaman kolonialisme dapat berlaku di Indonesia melainkan yang sesuai dan dapat dijalankan saja sementara yang tidak dapat dijalankan maka tidak digunakan atau dalam kata lain tidak mengikat dan tidak berlaku. Hal tersebut terjadi karena ketika zaman kemerdekaan terjadi peralihan kekuasaan maka masih terjadi kekosongan hukum. Maka peraturan hukum pidana zaman sebelum kemerdekaan itu penting dipakai agar dalam kondisi peralihan kekuasaan Masyarakat tetap tertib. Namun peraturan hukum pidana yang digunakan hanya sebatas yang masih relevan dengan keadaan pada saat itu.⁷

⁶ Soedarto, *Hukum dan Hukum Pidana*, (Bandung: Alumni, 2007), hlm. 51-52.

⁷ *Ibid.*, hlm. 33

Dalam Penelitian ini, selain Penulis menganalisa konflik perjanjian antara Ir. Burhanuddin dengan PT. Wijaya Karya Beton Penulis juga menganalisa dari suatu konflik pertanahan antara Ir. Burhanuddin dengan PT. Wijaya Karya Beton. Yang dimaksud dengan konflik adalah masalah sebagaimana menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa yang dimaksud konflik adalah suatu yang berbeda seperti pendapat yang mengakibatkan suatu perdebatan dan perkelahian maupun suatu bantahan. Lahirnya suatu konflik hukum terutama mengenai tanah itu jika ada suatu aduan dari masyarakat sebab adanya suatu kesalahan atau ketidakadilan yang terjadi yang menyebabkan suatu kerugian bagi masyarakat tersebut. Sebab dalam Undang-Undang masyarakat memiliki hak atas tanah dan Pemerintah harus melindungi dan memprioritaskan pemilik tanah tersebut untuk mendapatkan haknya sesuai dengan proses administrasi yang baik dan benar. Proses administrasi yang dimaksud harus sesuai dengan peraturan atau hukum yang berlaku.⁸ Bila melihat kasus wanprestasi jual beli tanah ini, maka indikasi akan terjadi suatu konflik pertanahan sangat amat mungkin terjadi.

Konflik tanah harus dibatasi dengan peraturan maka Pasal 4 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria yang intinya menyatakan bahwa dasar atau alas hak itu ada bermacam – macam ada yang dimiliki langsung ada yang bukan hak kepemilikan melainkan hak lainnya yang timbul diatas tanah milik orang lain seperti contohnya adalah

⁸ Rusmadi Murad,*Penyelesaian Huku Atas Tanah*,(Bandung : Mandar Maju, 1991), hlm. 22

hak guna usaha, hak guna bangunan, hak atas satuan rumah susun dan lain sebagainya.

Dalam Pasal tersebut Tanah menjadi objek yang dilindungi negara yang diperuntukan sebesar – besarnya untuk masyarakat namun ternyata hak atas tanah dibagi – bagi lagi dalam beberapa jenis. Ada tanah yang dapat dialihkan kepemilikannya ada yang tidak. Hanya hak milik saja yang dapat diberikan atau dialihkan. Jadi tidak semua hak diperbolehkan mengalihkan kepada orang lain. Bahwa itu semua telah diatur dalam undang – undang agar adanya suatu tertib administrasi.

Oleh karena berdasarkan hal – hal tersebut Penulis memutuskan untuk mengkaji Tesis dengan Judul: **“Efektivitas Hukum Pidana Terhadap Keberadaan Pasal 378 KUHP Dalam Perkara Pertanahan (Studi Kasus Putusan Nomor 1154/Pid.B/2021/PN.JKT.SEL)”** karena Penulis masih menemukan adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*, dimana teori dan prakteknya berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas tidaklah sesuai sehingga akan merugikan Ir. Burhanuddin yang merupakan bagian dari masyarakat yang sepatutnya untuk diberikan perlindungan hukum dan keadilan.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana Tindak Pidana Penipuan Pasal 378 KUHP dalam prespektif Hukum Pidana Indonesia dihubungkan dengan peraturan pertanahan?
- 2) Bagaimana Pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 1154/Pid.B/2021/PN.JKT.SEL, ditinjau dalam efektivitas Hukum Pidana Indonesia?

1.3 Maksud Dan Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan Penulis melakukan penelitian ini adalah untuk:

- 1) Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi program Magister Ilmu Hukum;
- 2) Bawa segala sesuatu yang dimulai dengan perjanjian dan sudah di Aktakan bukan merupakan perbuatan pidana, maka itu penulis ingin memberikan pandangan Bagaimana Tindak Pidana Penipuan 378 KUHP dalam prespektif Hukum Pidana Indonesia dihubungkan dengan peraturan pertanahan. Bawa kurangnya kepastian Hukum, mengenai suatu perbuatan yang diawali dengan suatu perbuatan perjanjian jual beli perkara pertanahan terdapat suatu pidana, Maka untuk penulis melihat pada kasus perkara yang penulis angkat yang telah diputuskan pada PN Jakarta Selatan dengan Nomor Perkara “**Nomor 1154/Pid.B/2021/PN.JKT.SEL**”.
- 3) Juga memberikan Pandangan/Pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 1154/Pid.B/2021/PN.JKT.SEL, ditinjau dalam efektivitas Hukum Pidana Indonesia sehingga tidak seharusnya di bawah ke ranah kepidanaan khususnya Pasal 378 KUHP.

1.4. Kerangka Teoritis dan Konsep

1.4.1 Kerangka Teoritis

Yang dimaksud Teori adalah suatu landasan untuk meneliti suatu penelitian. Teori yang Penulis gunakan dalam penulisan tesis ini adalah teori keadilan dan teori hukum progresif untuk mengupas isi dari Penelitian ini

agar dapat disimpulkan suatu kesimpulan yang komprehensif yang Penulis uraikan sebagai berikut:

1) Teori Keadilan

Teori keadilan ini salah satunya dikemukakan oleh Hans Kelsen yang mengemukakan bahwa yang dimaksud Hukum merupakan suatu kumpulan peraturan yang menjadi pedoman manusia untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sehingga lahirlah suatu kehidupan yang seimbang dan harmonis satu sama lain. Menurut Hans, dalam memahami hukum tidak boleh hanya memperhatikan satu aturan saja.

Menurut Hans juga, keadilan itu adalah suatu pemikiran yang memiliki tujuan agar hukum menjadi alat agar terciptanya suatu ketentraman karena ditempatkan pada tempat dan porsinya. Keadilan juga dapat diartikan sebagai prinsip yang tumpuannya adalah kebenaran dan prinsip yang mengakui adanya hukum alam. Keadilan juga menurut Hans Kelsen adalah suatu prinsip yang sangat penting sebab keadilan menjadi dasar berpikir seseorang dalam bertindak walaupun keadilan kadang berada diluar nalar pikiran manusia sebab keadilan dipikirkan tidak hanya menggunakan logika tapi juga menggunakan nurani manusia. Keadilan memiliki dua standar dalam menentukan baik dan benarnya yaitu logika dan nurani yang berkesinambungan. Keadilan tidak untuk menguntungkan satu golongan yang memiliki kepentingan sesaat tapi untuk menguntungkan semua pihak dengan porsi yang

seimbang dan sesuai. Memang untuk mencari suatu keadilan tentu ada suatu pengorbanan yang besar.⁹

Namun sayangnya untuk saat ini hukum positif kita masih sangat rasional sehingga menetapkan peraturan hanya untuk kepastian semata tapi tidak melihat bagaimana aturan tersebut adil untuk semua orang. Hukum pada saat ini tidak menjadi hukum yang metafisik. Keadilan menurut Hans hanya akan adil jika aturan diterapkan pada masalah yang tepat untuk diaplikasikan dan hal tersebut berlaku pada masalah yang sama yang ada dikemudian hari. Jadi tidak adil jika setiap masalah yang kiranya hampir sama duduk perkaranya tidak diterapkan aturan yang sama. Bawa menurut Hans keadilan itu juga harus dilihat legalitasnya artinya adalah legalitas yang menentukan suatu tindakan itu sesuai dengan aturan itu harus diterapkan dengan setara dan seimbang sehingga keadilan bisa masuk pada aturan tersebut. Konsep ini menunjukkan bahwa norma yang valid harus ditempatkan pada peristiwa yang sesuai dengan norma yang valid tersebut. Harus adanya persamaan yang sama dimata hukum terhadap suatu masalah jangan sampai tumpul ke atas tajam ke bawah. Jika tumpul ke atas tajam ke bawah maka hukum yang normanya valid tidak akan mencapai tujuan yaitu keadilan.

Konsep keadilan menurut Hans Kelsen harus mengutamakan kepastian hukum dulu sebab dengan hukum sudah pasti maka jalan menuju keadilan akan mudah karena adanya standar yang valid untuk menentukan kebenaran. Setelah adanya rasionalitas yang terwujudkan

⁹ Kurniawan Tri Wibowo, *Hukum Dan Keadilan* (Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2020) hlm. 48-49.

dalam norma yang valid atau hukum tersebut baru penegak hukum menggunakan hati nurani untuk menentukan sesuatu yang pantas diterima atau tidak pantas diterima.

Bahwa sesudahnya perlu dijelaskan juga konsep yang rasional yang tunduk pada legalitas itu dinamakan *umbrella law* atau payung hukum yang melindungi masyarakat dari suatu kesewenang – wenangan atau ketidakadilan. Bahwa payung hukum ini memiliki tingkat dan derajat mana yang didahulukan dan tidak tergantung tingkatannya. Payung hukum ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi semua orang sehingga semua orang wajib tunduk pada payung hukum tersebut. Daya ikat payung hukum adalah kuat dan jelas sehingga wajib hukumnya untuk ditaati. Guna payung hukum ini adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat.¹⁰

Selain Hans Kelsen, Aristoteles juga memberikan pandangannya menjadi keadilan yang mana Aristoteles berpendapat bahwa keadilan itu adalah sesuatu yang seimbang dan harmonis karena tujuan keadilan adalah agar adanya suatu kebenaran yang hakiki. Tujuan keadilan adalah agar hubungan manusia dengan manusia lainnya dapat seimbang dan setara sehingga dapat meminimalisir konflik. Keadilan menurut Aristoteles ada keadilan komutatif yang artinya adalah semua orang berhak mendapatkan haknya sesuai dengan yang pantas ia dapatkan, kemudian ada keadilan distributif yang artinya seseorang mendapatkan sesuatu yang patut sesuai dengan prestasi yang dilakukan.

¹⁰ Jimly Asshidique dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen mengenai Hukum Konstitusi*, Press, Jakarta, 2012, hlm 20 – 21.

Jadi menurut Penulis yang dapat disimpulkan dari teori tersebut adalah kesetaraan dan keseimbangan apa yang diterima dengan apa yang diberikan.

2) Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, Kepastian Hukum artinya adalah jika suatu perbuatan yang melanggar hukum diselesaikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Karena Hans bersender pada suatu prinsip yang bernama imputasi yang mana arti imputasi adalah suatu aturan telah dikaji dan dimasukan dalam peraturan yang berlaku dan kemudian sudah ditentukan selanjutnya sanksi yang dikenakan atas pelanggaran hukum tersebut.

Menurut Hans Kelsen kepastian hukum artinya adalah aturan yang jelas dan pasti secara materiil sehingga ditaati oleh masyarakat serta menjadi payung hukum yang melindungi masyarakat dari pelanggaran – pelanggaran dan kejahatan – kejahatan yang ada di dalam masyarakat. Kepastian hukum selalu menerapkan konsistensi dalam menjalankan hukum itu sendiri sehingga masyarakat akan menyesuaikan atau beradaptasi dengan hukum atau aturan yang berlaku. Kepastian hukum artinya adalah penegak hukum objektif dalam menentukan suatu hukuman bagi masyarakat yang melakukan pelanggaran ataupun kejahatan. Sehingga Putusan yang lahir dari aparat penegak hukum dapat memberikan keadilan karena diputus berdasarkan standar yang objektif.¹¹

¹¹ I Dewa Gede Atmadja dan Inyoman Putu Budi Martha, *Teori teori hukum*, (Malang: Setara Press, 2018) hlm. 205-206.

Kepastian Hukum artinya adalah hukum benar – benar menjalankan fungsinya sebagai payung hukum yaitu melindungi manusia agar kepentingan manusia tetap berjalan dengan harmonis satu sama lain. Tidak ada yang merasa tersakiti atau dicurangi jika ada standar baku yang jelas yang menciptakan rasa kepastian bagi masyarakat. Akhirnya dengan adanya rasa kepastian maka hukum akan terasa damai, tertib dan juga harmonis. Menurut Fence jika hukum tidak berkepastian maka hukum tidak akan mampu mencapai tujuannya sebab hukum berpotensi dilaksanakan secara sewenang – wenang karena tidak ada standar dan batasan yang pasti.¹²

Kepastian Hukum ini merupakan salah satu tujuan hukum yang juga turut memiliki upaya untuk mencapai suatu kemanfaatan dan keadilan yang hakiki bagi semua pihak. Kepastian hukum membuat setiap orang akan dapat memperkirakan akibat yang dilakukan atas tindakannya tersebut dan menghapuskan diskriminasi hukum. Semua akan sama dimata hukum sesuai dengan prinsip persamaan dimata hukum atau *equality before the law*.

Kepastian Hukum ada untuk mencapai kebenaran yang gambarannya secara formal karena ditelaah melalui suatu logika deduktif dan peristiwa konkret yang kemudian dianalisa menjadi sesuatu yang dapat diprediksi. Semua orang memiliki kewajiban untuk tunduk padanya agar menjadi tertib dan damai. Itulah mengapa Penulis merasa

¹² Fance M. Wantu,(2011), Idee Des Recht Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan, Implementasi Dalam Proses Peradilan Perdata, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, p.89

bahwa kepastian hukum dapat mengarahkan masyarakat menjadi kelompok yang tertib dan harmonis.¹³

Menurut Van Apeldoorn Hukum itu konkret dan dapat dijalankan serta semua orang berhak mendapatkan haknya sesuatu dengan batasan yang diberikan dalam hukum. Kepastian Hukum melindungi dari tindakan yang berpotensi sewenang – wenang dari penegak hukum. Sehingga jika prakteknya terjadi kesewenang – wenangan maka masyarakat akan mempunyai dasar yang jelas untuk menentukan kesewenang – wenangan tersebut.

Menurut Sudikno kepastian hukum memberikan jaminan bahwa hukum dapat dijalankan sebaik – baiknya karena ada standar yang jelas. Masyarakat dapat memastikan hukum dijalankan dan masyarakat akan lebih tenang dalam menjalankan aktivitasnya. Kepastian Hukum menjadi jaminan artinya adalah hukum menjadi kepercayaan masyarakat bahwa dalam hidup ini harus berbuat yang baik sesuai dengan hukum. Jika tidak ada jaminan tersebut maka yang terjadi adalah premanisme yang mana yang kuat akan menindas yang lemah.¹⁴ Kemudian menurut Gustav Radbruch tujuan hukum itu sendiri ada 3 yaitu kepastian, keadilan dan kemanfaatan. Yang mana tujuan utama yang Gustav sebutkan adalah kepastian hukum sebelum masuk ke tujuan kemanfaatan dan keadilan supaya tidak terjadi penyelewengan hukum.

¹³ Sidharta Arief, 2007, Meuwissen Tentang Pengambangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum, Pt. Refika Aditama, Bandung, hlm 8

¹⁴ Sudikno Mertukusumo, Penemuan Hukum, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm 21

3) Teori Kemanfaatan Hukum

Bentham menawarkan gerakan periodik dari yang abstrak ke yang konkret, materialistis dan fundamental. Bentham berpendapat bahwa hukum itu ada agar dapat memberikan manfaat kepada masyarakat. Jika hukum tidak membahagiakan maka hukum tidak akan menjadi makna bagi masyarakat. Tentunya hukum sebagai suatu sistem ada untuk memiliki value atau nilai bagi kehidupan masyarakat. Namun jika hukum tidak lagi memiliki nilai dan makna dalam kehidupan masyarakat maka sebenarnya hukum itu tidak perlu ada. Perlu diingat lagi bahwa yang menciptakan hukum adalah manusia yang memiliki motif untuk bahagia, tenram, harmonis dan damai. Itulah mengapa kemudian manusia yang menjadi suatu masyarakat menciptakan alat yang dinamakan hukum untuk menciptakan suatu keadilan yang memiliki manfaat bagi seluruh kelompok masyarakat.

Terlepas dari kritik di atas terhadap pemikiran Bentham, doktrin utilitarianisme ini sangat cocok untuk dijadikan acuan oleh para pembentuk undang-undang agar hukum nantinya dapat memberikan manfaat yang luas. Dengan demikian, menurut penulis teori kemanfaatan hukum menurut pemikiran Bentham dalam kebijakan pembukaan investasi asing di bidang *real estate*.¹⁵

Dengan adanya pemikiran Bentham ini maka menurut Penulis telah membuka cakrawala berpikir seluruh akademisi dan praktisi hukum

¹⁵ Ainullah, “Penerapan Teori Kemanfaatan Hukum (Utilitarianisme) Dalam Kebijakan Pembatasan Usia Pernikahan, Ulumuna: Jurnal Studi Keislaman” Volume 3 STAI Miftahul Ulum Pamekasan (Number 1, 2017) hlm. 87 - 88

bahwa sejatinya hukum harus memiliki manfaat bagi masyarakat dan membahagiakan banyak orang. Jika hukum membuat adanya suatu rasa tidak aman, tidak harmonis, perasaan benci dan tidak bahagia maka sejatinya hukum belum dapat berfungsi dengan baik. Namun hukum dikatakan telah berfungsi baik jika masyarakat secara sadar mau tunduk pada hukum itu sendiri karena kepercayaan terhadap hukum sangat besar sehingga hukum dapat dijalankan sebagaimana mestinya dan menciptakan kebahagiaan yang lebih besar lagi.

4) Teori Hukum Progresif Satjipto Rahardjo

Menurut Satjipto Rahardjo hukum itu dinamis mengikuti masyarakat karena hukum diartikan sebagai suatu skema yang terus bergerak dan sangat dinamis mengikuti kehidupan manusia maka hukum itu harus selalu dicari dan dianalisis menggunakan cara – cara yang modern sehingga dapat dicapai suatu kebenaran. Kebenaran itu dapat mengantarkan pada keadilan yang seimbang bagi semua pihak.

Pemikiran hukum progresif itu mengelak pada kebiasaan *analytical jurisprudence*. Sebab pemikiran hukum progresif mengantarkan manusia agar menyelesaikan suatu permasalahan dengan cara – cara terbarukan dan mengikuti perkembangan zaman. Hukum progresif mengajarkan bahwa manusia berkembang maka hukum juga harus dapat mengikuti arus perkembangan manusia. Perkembangan kemajuan teknologi informasi dan perhubungan telah meningkatkan kegiatan korporasi antar negara termasuk kegiatan yang bersifat melawan hukum

dan mengakibatkan kerugian besar dalam hubungan antar negara.¹⁶

Oleh karena itu jika hukum tidak mengikuti perkembangan manusia maka akan sulit untuk dapat menjawab tantangan – tantangan atau kepentingan – kepentingan manusia. Hukum menjadi relevan hanya bila selaras dengan zamannya karena setiap berganti zaman pasti pemikiran dan kepentingan manusia juga akan berubah. Hukum Progresif tidak mendasarkan diri pada yurisprudensi sebab menurut teori ini itu sangat lampau dan belum tentu sesuai dengan zaman sekarang. ¹⁷

Hukum progresif juga mengoreksi kekurangan sistem yang berlaku yang liberal. Tujuan teori ini adalah untuk melindungi manusia dari sesuatu yang tidak ideal dan untuk mensejahteraakan manusia. Kesejahteraan dapat membuat manusia menjadi senang. Hukum progresif memiliki makna bahwa hukum itu harus sesuai dengan fungsi dan tujuan sebenarnya. Untuk seterusnya hukum akan menjadi proses yang membentuk suatu yang ideal. Hukum progresif menghendaki hukum tidak lagi menjadi alat yang tidak berkeadilan. ¹⁸

1.4.2 Kerangka Konsep

Kerangka konsep menguraikan terkait pengertian dan definisi Judul yang Penulis angkat dalam Penelitian ini agar terdapat batasan – batasan yang jelas terkait apa yang dimaksud oleh Penulis dalam penelitian ini. Selain itu kerangka konsep juga ada agar penelitian Penulis dapat lebih

¹⁶ Tatok Sudjiarto, Pertanggungjawaban Pidana Pelanggaran Hak Cipta di Bidang Lagu dan/atau Musik Terhadap Subjek Hukum Tindak Pidana Korporasi, Honeste Vivere Journal, Jakarta, 2022, halaman 64

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Sintesa Hukum Indonesia*, (Yogjakarta: Genta Publishing, 2009), hlm. 2.

¹⁸ Ibid, hlm. 6.

dipahami.¹⁹ Disini penulis akan membuat Kerangka konsep dalam penulisan tesis ini terdiri atas:

1) Hukum Pidana

Yang dimaksud Hukum Pidana adalah suatu aturan yang isinya adalah sesuatu yang dilarang dan sanksi – sanksi yang akan diterima seseorang jika tetap melakukan larangan – larangan tersebut. Oleh karena hukum pidana merupakan hukum publik maka ada kewajiban yang melekat untuk setiap orang untuk tunduk pada hukum pidana. Sanksi hukum pidana begitu tegas dan keras sehingga sanksinya akan menimbulkan suatu penderitaan bagi sang penerima sanksi. Ketakutan untuk menerima penderitaan tersebut membuat masyarakat berusaha untuk tidak melakukan sesuatu yang dilarang dalam hukum pidana.

Tujuan hukum pidana sebenarnya baik yaitu agar sebagai upaya preventif dan pembalasan. Upaya preventif yang dimaksud adalah agar mencegah orang berbuat jahat karena orang sudah tahu bahwa perbuatan itu merupakan perbuatan yang dilarang dalam hukum pidana dan terdapat sanksi tegas atas perbuatan tersebut. Tapi juga ada sebagai upaya pembalasan agar tidak adanya upaya balas dendam dari orang yang dirugikan sehingga pemerintah dalam hal ini penegak hukum dapat memberikan sanksi yang sesuai. Jadi tidak ada upaya main hakim sendiri dan orang yang melakukan perbuatan pidana tersebut juga tentu akan jera dan bertaubat melalui sanksi yang diberikan tersebut.²⁰ Disini penulis akan memberikan pengertian Hukum pidana yang di gunakan di

¹⁹ PAF Lamintang, *Dasar dasar Hukum Pidana Indonesia* (Bandung: Sinar Baru, 1984), hlm. 1-2.

²⁰ PAF Lamintang, *Dasar dasar Hukum Pidana Indonesia* (Bandung: Sinar Baru, 1984), hlm. 1-2.

Indonesia dan bagaimana penerapan Pidana Penipuan yang dilakukan dalam KUHP.

Dalam hukum pidana terdapat unsur-unsur atau ciri-ciri pidana, yaitu:

- a) Pidana itu mengakibatkan suatu penderitaan yang tentu tidak membahagiakan sang penerima pidana.
- b) Pidana itu sengaja diberikan agar adanya efek jera bagi yang melakukan.
- c) Pidana hanya diberikan jika seseorang melanggar ketentuan hukum pidana.²¹

2) Efektivitas Hukum Pidana

Yang dimaksud dengan efektivitas hukum pidana adalah KUHP lama yang sudah berlaku sejak zaman Belanda diperbarui menjadi versi yang terbaru. Sebab KUHP yang lama sudah tidak lagi sesuai dengan perkembangan zaman. Efektivitas hukum pidana adalah agar hukum pidana sesuai dengan nilai – nilai yang hidup dalam masyarakat modern yang sekarang yang sudah melek teknologi. Sehingga sebenarnya peristiwa pidana tidak hanya dilakukan secara konvensional tapi sudah modern dalam dunia digital. Disinilah hukum pidana berusaha masuk agar dapat mengatur kehidupan manusia di dunia digital juga. Kemudian juga ketentuan hukum pidana lebih akan disesuaikan dengan sifat dan karakter masyarakat jaman sekarang.²² Berdasarkan

²¹ Teori-Teori Hukum Pidana, <https://law.umrah.ac.id/wp-content/uploads/2020/05/MODUL-HUKUM-PIDANA>. Pukul 19.00 Wib. Tanggal 10 Oktober 2022

²² Barda Nawari Arief, RUU KUHP Baru Sebuah Restrukturisasi/Rekonstruksi Sistem Hukum Pidana Indonesia, Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang. 2009, hlm.28

hal – hal tersebut, hukum pidana adalah hukum yang merupakan ranah hukum publik yang mengatur larangan seseorang untuk melakukan pelanggaran dan kejahatan disertai dengan ancaman hukum pidana yang terdiri atas pidana penjara, kurungan, denda, dan lain sebagainya.

3) Penipuan

Penipuan dalam KBBI artinya adalah menipu, mengecoh, sesuatu yang tidak benar, tidak sesuai yang mana tujuannya adalah untuk menyesatkan orang lain agar mendapatkan keuntungan dari perbuatan tersebut. Penipuan itu tujuannya agar orang terkecoh dan melakukan sesuatu yang dapat merugikan orang tersebut. Penipuan merupakan kejahatan.²³ Menurut Moeljatno penipuan itu tujuannya agar menguntungkan diri sendiri dengan cara yang bertentangan dengan hukum²⁴ sementara menurut R. Sugandhi mengemukakan pengertian penipuan adalah kebohongan yang dirangkai menjadi cerita seakan – akan benar dengan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri.²⁵

4) Hukum Pertanahan

Hukum Pertanahan adalah hukum yang mengatur tentang hak – hak yang timbul di atas tanah, penyelesaian masalah pertanahan, proses pendaftaran hak dan lain sebagainya yang objek utamanya adalah tanah. Hukum Pertanahan lahir karena tanah merupakan objek penting yang menyangkut kedaulatan negara. Hukum Pertanahan secara lebih teknis diatur dalam Peraturan Menteri Agraria, Peraturan BPN dan lain – lain

²³ S. Ananda, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kartika, Surabaya, 2009, hlm 364

²⁴ Moeljatno, KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana), Bumi Aksara, Jakarta, 2007

²⁵ Sugandhi R., Kitab Undang – Undang Hukum Pidana dan Penjelasannya, Usaha Nasional, Surabaya. 1970, hlm 396 -397

yang mana tetap tunduk pada UUPA. Hal itu agar tidak terjadi sengketa pertanahan atau suatu perselisihan yang dapat berdampak luas terkait hak atas tanah yang dapat dialami oleh setiap orang.²⁶

1.5. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam Penelitian ini adalah Normatif Yuridis yang artinya adalah menggunakan undang-undang, bahan pustaka atau data sekunder untuk menjawab permasalahan dalam Penelitian ini.²⁷ kemudian untuk menganalisa dan mencari solusi terhadap efektivitas hukum pidana terhadap keberadaan pasal 378 KUHP dalam perkara pertanahan dalam perkara pidana Jakarta selatan tersebut diatas.

1) Jenis Penelitian

Metode Penelitian adalah bagaimana cara seseorang dalam bekerja melakukan penelitian yang mana menggunakan konsep Normatif (doktrinal). Yang mana pendekatan yang dipakai adalah menggunakan pendekatan undang – undang dan sumber hukum primer lainnya. Metode ini digunakan agar dapat ditelaah dalam hukum positif terkait kedudukan Pasal 378 KUHP dalam masalah pertanahan apakah tindakan dengan apa yang didalam hukum sudah sesuai sehingga tidak terjadi upaya – upaya kriminalisasi atau dekriminalisasi terhadap seseorang.²⁸

²⁶ Sugandi R, Kitab Undang – Undang Hukum Pidana dan penjelasannya, Usaha Nasional, Surabaya, 1970, hlm 396 - 397

²⁷ Sri Mamudji dan Sorjono Sukamto, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat* (Raja Grafindo, 2003), hlm. 13.

²⁸ Soerjono Soekamto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Jakarta, Raja Grafindo 2001,hlm 13-14

2) Bahan Penelitian

Bahan Penelitian yang digunakan dalam Penelitian ini adalah dengan penelusuran ilmu hukum melalui buku – buku di Perpustakaan baik pidana maupun perdata agar didapatkan suatu wawasan ilmu pengetahuan secara normatif untuk menjawab permasalahan yang timbul dalam Penelitian ini. Dalam menjawab masalah hukum Penulis menggunakan dasar – dasar hukum yang jelas dan tepat sasaran agar dapat dijawab secara komprehensif.

3) Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam Penelitian ini adalah menggunakan teknik kepustakaan yang bersumber dari bahan primer, sekunder dan tersier melalui rangkaian studi kepustakaan. Yang penulis uraikan sebagai berikut:²⁹

a. Bahan Hukum Primer

Yang dimaksud dengan Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang dapat mengikat dan bahan hukum ini dapat didapatkan didalam Undang-Undang, buku, Yurisprudensi, dan lain sebagainya. Tujuan adanya bahan hukum ini agar ada suatu acuan jelas dan pasti menentukan suatu peristiwa hukum ini sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau belum. Acuan jelas ini menjadi standar yang baku dan ilmiah untuk menjawab permasalahan dan persoalan. Bahan hukum primer dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut:

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta Ghalia Indonesia, Tahun 2001. hlm 25.

- a) UUD RI tahun 1945;
- b) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP);
- c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer);
- d) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana;
- e) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);
- f) Putusan pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1154/Pid.B/2021/PN. JKT.SEL tertanggal 17 Maret 2022.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yang dimaksud dengan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer sehingga terdapat penjelasan yang komprehensif atas bahan – bahan hukum primer tersebut. Seperti doktrin, teori, jurnal, paper, koran, internet dan lain sebagainya.

c. Bahan Hukum Tersier

Yang dimaksud dengan bahan hukum tersier adalah yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder seperti dari Kamus. Sehingga dapat ada pengertian atau definisi yang sesuai atas suatu yang masih ambigu atau belum jelas artinya.

4) Tahapan Penelitian

Dalam mengajukan tesis ini penulis pertama-tama mengidentifikasi masalah pada Efektivitas Hukum Pidana Terhadap Keberadaan Pasal 378 KUHP dalam Perkara Pertanahan (Studi Kasus Putusan Nomor

1154/Pid.B/2021/PN.JKT.SEL) semula diawali perjanjian jual beli dan dijadikan ke Pasal 378 yang mana hal ini menurut Penulis menimbulkan suatu pertanyaan mendalam apakah bisa suatu yang dikatakan wanprestasi dijadikan sebagai perbuatan pidana. Bukankah ini namanya adalah kriminalisasi? Disinilah Penulis berupaya mengumpulkan dari berbagai bahan untuk menjawab permasalahan ini seperti dari undang-undang, buku dan juga jurnal.

5) Metode Analisa Data

Metode analisa data adalah proses mengolah bahan yang kemudian dikelompokan kemudian baru diproses lalu difinalisasi menjadi kesatuan yang kemudian dijadikan sebagai suatu data. Analisa data adalah proses mengerti suatu makna sehingga dapat ditemukan maknanya dan dapat diselesaiannya suatu permasalahan. Dalam Penelitian ini Penulis mendapatkan data secara kualitatif dan kuantitatif agar data yang disajikan dan kesimpulan yang ditarik dapat sesuai. Secara garis besar sebenarnya dengan metode ini Penulis menganalisis dengan empat alur yang pertama adalah reduksi, kemudian disajikan, ditarik kesimpulannya baru diverifikasi.³⁰

Pertama Penulis mereduksi data yang artinya memilih, kemudian mentransformasi data tersebut menjadi data kasar melalui catatan. Kemudian data tersebut dianalisis menjadi pengamatan Penulis secara enformatif. Kedua Penulis menyajikan informasi tersebut dengan

³⁰ Matthew.B.Miles dan A.Michael Huberman, *Analisa Data Kualitatif* UI-Press, Jakarta, Tahun 1992 hlm 16-20

penyajian yang runtut lalu ketiga Penulis menarik kesimpulan tersebut menjadi lebih ringkas dan dipahami baru keempat Penulis melakukan verifikasi atas data tersebut. Dengan langkah – langkah tersebut Penulis dapat mempertanggungjawabkan apa yang Penulis teliti dalam Penelitian ini.

1.6. Sistematika Penulisan

Dalam Penulisan tesis ini, penulis akan menguraikan kedalam 5 (lima) Bab untuk mempermudah menjelaskan isi tesis ini dengan uraian sebagai berikut:

- Bab I** Berupa Pendahuluan, mengungkapkan pada latar belakang penulisan ini, merumuskan permasalahan, menentukan tujuan, kerangka teoritis dan konsep, metode penelitian dan Sistematis penulisan;
- Bab II** Isi Bab ini adalah mengenai Landasan Teori yang memuat dan menguraikan mengenai Pustaka menjadikan dasar Efektivitas Hukum Pidana Terhadap Keberadaan Pasal 378 KUHP Dalam Perkara Pertanahan (Studi Kasus Putusan Nomor 1154/Pid.B/2021/PN.JKT.SEL) dalam rangka membahas permasalahan pada perundangan Agraria dalam Perjanjian Jual Beli;
- Bab III** Bab ini memuat Pembahasan rumusan permasalahan yang pertama yaitu: Bagaimana landasan Filosofis, Sosiologis dan Yuridis Terhadap Pasal 378 KUHP dalam Perkara pertanahan pada Hukum Positif

- Bab IV** Bab ini memuat Pembahasan rumusan permasalah yang kedua yaitu: Bagaimana Pertimbangan Hukum dalam Putusan Nomor 1154/Pid.B/2021/PN.JKT.SEL, ditinjau dalam efektivitas Hukum Pidana Indonesia
- Bab V** Bab ini adalah bab yang menutup Penelitian ini dimana isinya berupa suatu kesimpulan dan saran sesuai dengan rumusan masalah yang telah Penulis uraikan dalam bagian Rumusan masalah Bab I ini.

