

PENEGAKAN HUKUM TINDAK PIDANA PENGGELAPAN APARTEMEN

Oleh

Akbar Arfansyah¹, Subekti², Fathul Hamdani³, Vallencia Nandya Paramitha⁴

^{1,2,3,4}Universitas Dr. Soetomo

E-mail: ¹akbararfansyah88@gmail.com, ²subekti@unitomo.ac.id,

³fhmdnny@gmail.com, ⁴nandyavalencia@yahoo.com

Article History:

Received: 13-07-2025

Revised: 29-07-2025

Accepted: 17-08-2025

Keywords:

Penegakan Hukum,
Tindak Pidana,
Penggelapan,
Apartemen, Rumah
Susun.

Abstract: Penelitian ini membahas penegakan hukum terhadap tindak pidana penggelapan apartemen yang kerap terjadi dalam transaksi jual beli atau pengelolaan rumah susun. Kasus ini umumnya melibatkan pengembang, pengelola, atau pihak lain yang secara melawan hukum menguasai atau mengalihkan hak atas apartemen milik orang lain. Permasalahan utama penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hukum mengenai tindak pidana penggelapan apartemen menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun, serta bagaimana penerapan sanksi pidana oleh aparat penegak hukum dalam menyelesaikan kasus tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan menelaah bahan hukum primer berupa KUHP, KUHAP, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta putusan pengadilan terkait. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal, dan pendapat ahli hukum pidana properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggelapan apartemen termasuk ke dalam delik penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP, dan dalam praktiknya dapat pula dikenakan pasal lain apabila terkait dengan penyalahgunaan jabatan atau perjanjian. Penegakan hukum dilakukan melalui proses penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di pengadilan, namun terdapat kendala seperti pembuktian kepemilikan, kompleksitas hubungan perdata-pidana, serta rendahnya kesadaran hukum para pihak. Penelitian ini merekomendasikan adanya harmonisasi regulasi antara hukum pidana dan hukum properti, peningkatan koordinasi antar penegak hukum, serta edukasi kepada masyarakat mengenai perlindungan hak kepemilikan apartemen.

PENDAHULUAN

Indonesia ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai negara hukum yang mengedepankan prinsip demokrasi berdasarkan Pancasila dan konstitusi. Hukum berfungsi sebagai pedoman yang bersifat memaksa, sehingga setiap pelanggaran dapat dikenai sanksi. Aturan hukum tidak hanya ditujukan pada pelanggaran

nyata, melainkan juga mencakup pencegahan potensi pelanggaran agar lembaga negara beroperasi sesuai ketentuan. Penyimpangan dari norma hukum dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang mengganggu ketertiban dan sering dikategorikan sebagai tindak pidana.

Sistem hukum Indonesia bertujuan menjaga keteraturan sosial, nasional, dan kenegaraan. Namun, pelanggaran hukum kerap muncul akibat pengaruh pembangunan, globalisasi, kemajuan teknologi, maupun perubahan gaya hidup. Dalam konteks hukum pidana, istilah pidana (dari bahasa Belanda “straf”) digunakan untuk menyebut penderitaan yang dijatuhkan negara sebagai respon atas pelanggaran hukum. Para ahli seperti Wirjono Projodikoro, Simons, dan Jonkers memberikan definisi tindak pidana sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kesengajaan maupun kelalaian, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Salah satu bentuk tindak pidana yang banyak terjadi adalah penggelapan. Kejahatan ini bermula dari adanya kepercayaan yang kemudian dikhianati oleh pelaku. Penggelapan diatur dalam Bab XXIV Buku II KUHP, khususnya Pasal 372 hingga 377. Pasal 372 KUHP menyatakan penggelapan terjadi ketika seseorang dengan sengaja dan melawan hukum menguasai barang milik orang lain yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Ancaman pidananya adalah penjara maksimal empat tahun atau denda. Bentuk penggelapan beragam, seperti penggelapan dalam jabatan, dalam keluarga, maupun oleh pihak yang diberi kuasa. Unsur objektif tindak pidana ini adalah kepemilikan barang milik orang lain, sedangkan unsur subjektifnya berupa niat jahat (*mens rea*) dan kesengajaan.

Penggelapan berbeda dengan pencurian. Pada pencurian, barang masih berada pada penguasaan korban, sementara penggelapan dilakukan oleh pihak yang sudah terlebih dahulu memegang barang secara sah lalu menyalahgunakan kepercayaan. Oleh sebab itu, tindak pidana penggelapan dipandang sebagai kejahatan moral yang erat kaitannya dengan masalah kejujuran.

Dalam praktiknya, tindak pidana penggelapan kerap terjadi pada bidang perumahan dan properti. Perumahan merupakan kebutuhan pokok masyarakat sehingga pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta untuk menyediakan hunian. Namun, tingginya keuntungan dari bisnis properti kerap menimbulkan penyimpangan, salah satunya penggelapan dalam transaksi jual-beli rumah. Hal ini menuntut adanya perlindungan hukum yang kuat bagi konsumen.

Developer sebagai pengembang perumahan berperan besar dalam penyediaan hunian. Berdasarkan Permendagri Nomor 5 Tahun 1974, developer adalah perusahaan yang membangun perumahan dalam jumlah besar lengkap dengan fasilitas lingkungan. Sementara itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa developer termasuk pelaku usaha yang wajib tunduk pada prinsip perlindungan konsumen. Namun, dalam praktiknya banyak perjanjian jual beli properti justru menimbulkan sengketa dan membuka peluang tindak pidana penggelapan.

KUHP juga mengatur tindak pidana penipuan (Pasal 378) yang berkaitan erat dengan penggelapan. Penipuan terjadi ketika seseorang memperoleh keuntungan secara melawan hukum dengan menggunakan tipu muslihat atau identitas palsu untuk membujuk pihak lain menyerahkan barang atau hak. Ancaman pidana yang dijatuhkan sama, yaitu penjara maksimal empat tahun. Faktor utama yang melatarbelakangi penggelapan adalah

penyalahgunaan kepercayaan.

Tindak pidana penggelapan properti menjadi salah satu bentuk kejahatan terhadap harta benda yang sering terjadi di Indonesia. Kasus-kasus penggelapan tidak hanya melibatkan perorangan, tetapi juga perusahaan besar. Misalnya, kasus yang menimpa PT Griya Wisesa Perkasa (GWP) terkait kepemilikan apartemen di Jakarta, di mana konsumen yang sudah melunasi pembayaran justru kehilangan hak atas unitnya karena dialihkan kepada pihak lain. Kasus tersebut menyoroti lemahnya perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti.

Selain itu, penggelapan juga marak terjadi dalam penyewaan properti. Beberapa pelaku menyewakan kembali atau bahkan menjual aset yang bukan miliknya. Kasus penggelapan tanah di Bali misalnya, memperlihatkan praktik mafia tanah yang memalsukan dokumen kepemilikan untuk mengalihkan hak atas tanah warga. Hal ini menunjukkan betapa kompleksnya permasalahan penggelapan properti di Indonesia.

Dalam penanganannya, terdapat dua pendekatan utama:

1. Represif, yakni melalui penegakan hukum pidana berupa pidana penjara atau denda sesuai KUHP.
2. Preventif, yaitu dengan memperkuat regulasi kepemilikan properti, meningkatkan pengawasan dalam transaksi, serta memberikan edukasi hukum kepada masyarakat agar lebih waspada terhadap potensi penipuan atau penggelapan.

Namun, implementasi kebijakan hukum pidana masih menghadapi kendala, seperti sulitnya pembuktian niat jahat pelaku serta adanya perbedaan perspektif dalam menyelesaikan sengketa properti antara jalur pidana dan perdata. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi konsumen dalam sektor properti perlu terus diperkuat, baik melalui regulasi, pengawasan, maupun peningkatan transparansi administrasi aset.

Secara keseluruhan, tindak pidana penggelapan, khususnya pada sektor perumahan dan properti, mencerminkan persoalan serius dalam sistem hukum dan sosial di Indonesia. Penyalahgunaan kepercayaan sebagai unsur dominan kejahatan ini menuntut penegakan hukum yang tegas dan konsisten. Rekomendasi kebijakan yang dapat diajukan antara lain: peningkatan transparansi dalam proses jual-beli properti, pengetatan regulasi bagi developer, serta pemberian perlindungan hukum maksimal bagi konsumen. Dengan demikian, diharapkan tercipta sistem hukum yang lebih adil, seimbang, dan mampu melindungi kepentingan masyarakat secara menyeluruh.

LANDASAN TEORI

1. Narasi Singkat Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana

Dalam literatur hukum pidana, istilah tindak pidana memiliki padanan makna dengan perbuatan yang dapat dihukum, peristiwa pidana, atau perbuatan pidana. Para ahli memiliki pandangan beragam mengenai definisi tindak pidana. Wirjono Prodjodikoro menyebutnya sebagai perbuatan yang pelakunya dapat dijatuhi pidana, sedangkan Moeljatno menekankan bahwa hukum pidana tidak melarang suatu peristiwa, tetapi melarang akibat yang timbul dari perbuatan manusia. Simons mendefinisikan *strafbaarfeit* sebagai tindakan yang diancam pidana, melawan hukum, dilakukan dengan kesalahan, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Secara umum, pembahasan hukum pidana berfokus pada tiga hal pokok: perbuatan

yang dilarang, orang yang melakukannya, serta pidana yang diancamkan. Namun, KUHP sendiri tidak memberikan definisi eksplisit tentang tindak pidana. Istilah *strafbaarfeit* secara etimologis berarti bagian dari kenyataan yang dapat dihukum, dan dalam konteks hukum pidana Indonesia diterjemahkan sebagai tindak pidana.

Menurut para pakar seperti Hazewinkel Suringa dan Pompe, tindak pidana dipahami sebagai perilaku manusia yang ditolak masyarakat, melanggar hukum, dan dilakukan dengan kesalahan sehingga patut dikenai pidana demi menjaga ketertiban. Hal ini sejalan dengan asas **nulla poena sine culpa**, yaitu tidak ada pidana tanpa kesalahan. Artinya, hanya orang yang mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum yang dapat dikenai pertanggungjawaban pidana.

Berdasarkan sifatnya, tindak pidana terbagi menjadi **formil** dan **materiil**. Tindak pidana formil menitikberatkan pada perbuatan yang dilarang, misalnya pencurian yang dianggap selesai ketika perbuatan mengambil barang dilakukan. Sementara itu, tindak pidana materiil menitikberatkan pada akibat yang ditimbulkan, seperti pembunuhan yang baru sempurna jika menyebabkan kematian. Dengan demikian, konsep tindak pidana tidak hanya menyangkut adanya perbuatan melawan hukum, tetapi juga unsur kesalahan dan pertanggungjawaban pelaku.

2. Tinjauan Umum Tentang Penggelapan:

Penggelapan merupakan tindak pidana yang diatur dalam Buku II Bab XXIV KUHP, berasal dari istilah Belanda *verduistering*. Pasal 372 KUHP mendefinisikannya sebagai perbuatan dengan sengaja dan melawan hukum menguasai barang milik orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan.

Menurut Lamintang, penggelapan lebih tepat disebut penyalahgunaan hak atau kepercayaan. Tongat menegaskan, penggelapan terjadi ketika barang dikuasai secara sah (misalnya melalui penitipan atau perjanjian) namun kemudian digunakan untuk kepentingan pribadi secara melawan hukum. Adami Chazawi menambahkan bahwa *verduistering* mencakup penyalahgunaan hak penguasaan atas barang.

KUHP mengatur berbagai bentuk penggelapan, yaitu:

1. Penggelapan umum (Pasal 372): pidana penjara maksimal 4 tahun atau denda Rp900.
2. Penggelapan ringan (Pasal 373): bila nilai barang ≤ Rp250, pidana maksimal 3 bulan atau denda Rp900.
3. Penggelapan dengan pemberatan (Pasal 374): dilakukan karena jabatan/pekerjaan, pidana maksimal 5 tahun.
4. Penggelapan dalam rumah tangga (Pasal 375): dilakukan oleh pihak yang diberi kepercayaan khusus, pidana maksimal 6 tahun.
5. Penggelapan dengan turut serta membantu (Pasal 376): hanya dapat dituntut jika ada pengaduan korban, berlaku untuk kerabat dekat.
6. Ketentuan pemidanaan (Pasal 377): hakim dapat memerintahkan pengumuman putusan dan pencabutan hak tertentu.

3. Aspek Hukum Perdata dalam Penggelapan Apartemen

Dalam perspektif hukum perdata, penggelapan apartemen umumnya berkaitan dengan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang timbul dari hubungan kontraktual, terutama dalam perjanjian jual beli, sewa, atau pengelolaan unit. Dasar

hukumnya terdapat dalam KUHPerdara, Pasal 1233 dan Pasal 1243 mengenai perikatan dan wanprestasi, serta Pasal 1365 mengenai perbuatan melawan hukum, yang diperkuat dengan ketentuan dalam UU Cipta Kerja, PP No. 12 Tahun 2021, dan UU Perlindungan Konsumen.

Penggelapan apartemen sering terjadi ketika pengembang tidak menyerahkan unit meski pembayaran telah lunas, atau menjual/mengalihkan unit kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pembeli. Perbuatan ini dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi—karena pengembang tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian—atau sebagai perbuatan melawan hukum apabila tindakan tersebut menimbulkan kerugian nyata bagi pembeli. Dalam hal ini, konsumen berhak menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan kontrak, atau perlindungan hukum lainnya.

Untuk melindungi pembeli, regulasi modern juga mewajibkan pengembang memiliki izin pembangunan dan kejelasan status tanah sebelum menjual unit (Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019). Dengan demikian, aspek hukum perdata menegaskan bahwa penggelapan apartemen tidak hanya melanggar kontrak, tetapi juga merupakan perbuatan melawan hukum yang menuntut pertanggungjawaban pengembang, sekaligus menjamin hak konsumen atas kepastian hukum dalam transaksi properti.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang undangan (Statute approach). Pendekatan perundang undangan (statute approach) biasanya di gunakan untuk meneliti peraturan perundang u ndangan yang dalam penormaanannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktek penyimpangan baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya dilapangan. Pada penelitian ini, data sekunder adalah data yang diperlukan yang bisa didapatkan dari penelitian kepustakaan seperti bahan – bahan hukum. Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan di inventarisasi tersebut kemudian akan diolah dan dikaji secara mendalam sehingga diperoleh kebenaran pragmatis dan/atau koherensi. Bahan hukum primer, bahan sekunder maupun bahan non hukum yang telah di sinkronisasi secara sistematis kemudian dikaji lebih lanjut berdasarkan prinsip-prinsip hukum, teori-teori, konsep-konsep, doktrin serta rujukan lainnya sehingga diperoleh jawaban untuk menjawab isu hukum yang dicantumkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Unsur – unsur Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Apartemen

Tindak pidana penggelapan apartemen merupakan salah satu bentuk kejahatan terhadap harta benda yang diatur dalam Pasal 372 KUHP. Berbeda dengan pencurian, penggelapan terjadi ketika pelaku pada awalnya menguasai barang secara sah karena adanya hubungan hukum, seperti perjanjian sewa, titipan, atau kuasa, tetapi kemudian menyalahgunakan kepercayaan dengan menguasai barang tersebut seolah-olah miliknya sendiri. Unsur penting dalam penggelapan meliputi adanya subjek hukum (“barang siapa”), perbuatan yang dilakukan dengan sengaja dan melawan hukum, penguasaan atas barang milik orang lain, serta keadaan di mana barang tersebut berada dalam kekuasaan pelaku bukan karena kejahatan.

Dalam praktik, penggelapan apartemen sering muncul dalam bentuk penyalahgunaan

kuasa jual oleh agen properti, penyewa yang menyewakan atau menjual kembali unit tanpa hak, hingga pengembang yang menjanjikan satu unit kepada banyak pihak. Unsur kesengajaan dan itikad buruk (*mens rea*) menjadi kunci pembeda antara sengketa perdata biasa (*wanprestasi*) dengan tindak pidana. Misalnya, keterlambatan menyerahkan unit bisa digolongkan *wanprestasi*, tetapi penjualan ganda dengan tujuan merugikan pihak lain sudah masuk ke ranah pidana.

Pembuktian unsur-unsur penggelapan dilakukan melalui alat bukti sah menurut KUHP, seperti keterangan saksi, dokumen perjanjian, bukti transfer, hingga keterangan terdakwa. Hakim akan menilai apakah pelaku menerima barang secara sah, kemudian menyalahgunakan kepercayaan untuk keuntungan pribadi, serta menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Jika terbukti, pelaku dapat dijatuhi pidana penjara maksimal empat tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP.

Dengan demikian, penggelapan apartemen bukan hanya soal *wanprestasi* kontraktual, melainkan bentuk kejahatan properti yang mengandung niat jahat dan penyalahgunaan kepercayaan. Oleh karena itu, penting bagi aparat penegak hukum untuk membedakan secara cermat antara pelanggaran perdata dan tindak pidana, agar tidak terjadi kriminalisasi sengketa perdata sekaligus memastikan perlindungan hukum yang adil bagi korban.

2. Penegakan Hukum Tindak Pidana Penggelapan Apartemen

Penegakan hukum terhadap tindak pidana penggelapan apartemen merupakan upaya untuk menindak perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan harta benda, sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Pada dasarnya, penggelapan terjadi ketika seseorang yang awalnya sah menguasai suatu barang, kemudian menyalahgunakan kepercayaan untuk menguasai atau mengalihkan barang tersebut secara melawan hukum. Dalam konteks apartemen, hal ini dapat muncul dalam berbagai bentuk, misalnya penyewa yang mengalihkan unit tanpa izin pemilik, pengembang yang menjual unit kepada lebih dari satu pembeli, agen yang menyalahgunakan kuasa, hingga investasi properti fiktif.

Dasar hukum penegakan tidak hanya bersumber dari KUHP, tetapi juga diperkuat dengan KUHP sebagai pedoman prosedural, Undang-Undang Rumah Susun, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Keseluruhan aturan tersebut menjadi fondasi dalam menjerat pelaku, sekaligus memberi perlindungan bagi korban. Proses penegakan hukum dilakukan melalui tahapan pelaporan, penyelidikan, penyidikan, penuntutan, persidangan, putusan, hingga upaya hukum. Pada setiap tahap, alat bukti seperti keterangan saksi, dokumen perjanjian, bukti pembayaran, hingga keterangan ahli sangat menentukan untuk membuktikan adanya unsur penggelapan.

Meski telah memiliki dasar hukum yang jelas, praktik penegakan sering menghadapi kendala, terutama dalam membedakan antara ranah pidana dan perdata. Pelaku kerap berdalih bahwa perkara hanya sebatas *wanprestasi* kontrak. Di sisi lain, pembuktian adanya niat jahat untuk menguasai barang secara melawan hukum juga tidak mudah, apalagi bila pelaku menggunakan dokumen atau prosedur yang tampak sah. Kendala lain meliputi minimnya kesadaran hukum korban, keterbatasan keahlian aparat dalam memahami transaksi properti, serta adanya celah hukum yang dimanfaatkan pelaku.

Dalam menanggulangi hal tersebut, peran aparat penegak hukum—polisi, jaksa,

hakim—menjadi kunci utama, disertai dukungan advokat, notaris, dan lembaga terkait seperti BPN. Perlindungan terhadap korban juga harus diperhatikan, baik melalui jalur pidana maupun perdata, termasuk kemungkinan restitusi, kompensasi, atau penyelesaian alternatif seperti mediasi.

Dengan demikian, penegakan hukum penggelapan apartemen bukan hanya soal menjerat pelaku dengan pidana, melainkan juga memastikan adanya perlindungan hukum, pemulihan kerugian korban, dan pencegahan melalui peningkatan kesadaran hukum masyarakat. Sinergi antarinstansi dan penerapan hukum secara profesional sangat dibutuhkan agar keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan bagi masyarakat benar-benar terwujud.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan di bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan hasil kajian, tindak pidana penggelapan apartemen pada dasarnya memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Unsur-unsur pidana tersebut meliputi:
 1. Unsur subjek hukum – Pelaku merupakan orang yang dapat dipertanggungjawabkan secara pidana, yaitu memiliki kemampuan bertanggung jawab, berusia dewasa menurut hukum, dan melakukan perbuatan dengan kesadaran.
 2. Unsur perbuatan – Adanya tindakan menguasai barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain secara melawan hukum. Dalam konteks apartemen, hal ini dapat berupa mengalihkan hak milik, menyewakan, atau menjual unit tanpa persetujuan pemilik sah.
 3. Unsur objek – Barang yang digelapkan adalah apartemen atau unit rumah susun, yang termasuk kategori benda tidak bergerak namun memiliki nilai ekonomis dan hak kepemilikan yang diakui hukum.
 4. Unsur penguasaan yang sah pada awalnya – Pelaku pada mulanya menguasai apartemen tersebut secara sah, misalnya melalui perjanjian, kuasa, atau hubungan kerja sama.
 5. Unsur melawan hukum – Perbuatan pelaku bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau kesepakatan yang berlaku, sehingga menghilangkan hak pemilik yang sah.
 6. Unsur kesengajaan (dolus) – Pelaku dengan sadar dan sengaja melakukan penggelapan dengan tujuan memperoleh keuntungan pribadi atau pihak lain.

Dengan terpenuhinya seluruh unsur tersebut, maka tindak pidana penggelapan apartemen dapat dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan KUHP dan peraturan perundang-undangan terkait.

- b. Penegakan hukum terhadap tindak pidana penggelapan apartemen merupakan upaya sistematis untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik yang dirugikan sekaligus menegakkan kepastian hukum di bidang properti. Berdasarkan hasil kajian, penegakan hukum ini pada dasarnya dilaksanakan melalui tiga tahap utama, yaitu penyidikan oleh kepolisian untuk mengumpulkan bukti dan menetapkan tersangka, penuntutan oleh kejaksaan untuk membuktikan unsur-unsur delik di persidangan, serta

pemeriksaan dan putusan pengadilan yang menentukan sanksi pidana terhadap pelaku. Dalam praktiknya, penegakan hukum penggelapan apartemen mengacu pada ketentuan Pasal 372 KUHP serta peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun, termasuk Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Kendati demikian, proses penegakan hukum sering kali menghadapi kendala seperti pembuktian status kepemilikan yang sah, tumpang tindih antara ranah perdata dan pidana, minimnya pemahaman masyarakat tentang hak kepemilikan apartemen, dan kurangnya koordinasi antar aparat penegak hukum. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi antara hukum pidana dan hukum properti, peningkatan kapasitas aparat penegak hukum dalam menangani perkara penggelapan aset tidak bergerak, serta edukasi hukum kepada masyarakat dan pelaku usaha properti. Langkah-langkah tersebut diharapkan dapat mewujudkan penegakan hukum yang efektif, adil, dan memberikan efek jera bagi pelaku penggelapan apartemen.

Saran:

Berdasarkan kesimpulan yang telah diambil, maka saran yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah:

- Pemerintah perlu memperketat regulasi dan pengawasan terhadap sektor properti, khususnya terkait perizinan, perikatan jual beli, dan kepemilikan atas satuan rumah susun (apartemen), agar tidak terjadi penyalahgunaan atau penggelapan oleh pengembang atau pelaku usaha.
- Aparat penegak hukum diharapkan lebih cermat dalam membedakan antara wanprestasi (perdata) dan tindak pidana penggelapan, dengan melihat indikasi niat jahat sejak awal serta pola transaksi yang dilakukan. Penilaian unsur pidana tidak boleh hanya berpatokan pada kerugian, tetapi juga pada tindakan melawan hukum.
- Konsumen/pembeli apartemen perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan memastikan legalitas dokumen, izin proyek, serta status hak milik sebelum melakukan transaksi. Edukasi hukum bagi masyarakat tentang hak-hak konsumen perlu terus ditingkatkan.
- Diperlukan sinergi antara UNDANG - UNDANG KUHP, UNDANG - UNDANG Perlindungan Konsumen, dan UNDANG - UNDANG Rumah Susun dalam penyelesaian kasus-kasus penggelapan apartemen, sehingga ada kejelasan jalur penyelesaian baik secara pidana maupun perdata.
- Sanksi hukum terhadap pelaku penggelapan dalam konteks properti harus ditegakkan secara tegas, tidak hanya demi efek jera tetapi juga untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah terulangnya kasus serupa di masa depan.
- Perlu dibentuk sistem pengawasan terpadu terhadap transaksi properti melalui sistem digital atau notifikasi elektronik yang dapat mengawasi status kepemilikan satuan rumah susun dan mencegah transaksi ganda atau penyalahgunaan.

Pengakuan/Acknowledgements

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, karena dengan berkahNya skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan judul **“Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Apartemen”**. Tujuan penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih tak

terhingga kepada semua pihak yang telah memberikan kemudahan, bekal ilmu pengetahuan, bimbingan, petunjuk dan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, ialah:

1. Ibu Dr. Siti Marwiyah, SH., MH. selaku Rektor Universitas Dr. Soetomo Surabaya;
2. Ibu Dr. Subekti kardiono, SH., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo Surabaya;
3. Ibu Dr. Whayu Prawesthi, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan 1 dan Ibu Nur Handayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan 2.
4. Ibu Dr. Sri Astutik, SH., MH. selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo;

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Anabelle, Mika & Tanawijaya, H. (2019). *Sistem pre project selling dalam penjualan satuan unit apartemen menurut undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun*. Jurnal Hukum Adigama.
- [2] Darmono, L. S., & Miftakhul Huda. (2024). *Characteristics Of Sales And Purchase Agreement Of Flats With Pre Project Selling System With Criminal Effect*. Jurnal Hukum Sehasen.
- [3] Pn, P. G., Utr, J., & Fahamsyah, E. (2020). *Perlindungan hukum bagi konsumen yang beritikad baik dalam pembelian apartemen*.
- [4] Putri Mardi Utami, N. (2023). *Perlindungan Hukum bagi Korban Tindak Pidana Penipuan di Bidang Properti*. COMSERVA Journal.
- [5] Ramadhan, A. et al. (2024). *Asas Keadilan Putusan Pengadilan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen*. Indonesian Journal of Law and Justice.
- [6] Saputra, F., & Bahreisy, B. (2023). *Pertanggungjawaban Direksi Perusahaan yang Diduga Melakukan Penggelapan Dalam Jabatan Uang Perusahaan*.
- [7] Sasongko, R., Prawesthi, W., & Amiq, B. (2025). *Tindak Pidana Pemalsuan Surat atau Dokumen dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*.
- [8] Sutopo, S. et al. (2024). *Tindak Pidana Penggelapan dalam Jabatan Di Perusahaan (Studi Kasus Putusan PN No. 2206/Pid.B/2023/PN Sby)*.
- [9] Togatorop, D., & Wulan, E. R. (2024). *Limitation Of The Crime Of Embezzlement Of Foundation Financial Management*. Jurnal Hukum Sehasen.
- [10] Firdaus, A., & Prasetyo, H. (2021). *Pengembalian Aset (Asset Recovery) Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang Lintas Negara*.
- [11] Nugroho, D., & Firmansyah, H. (2024). *Penegakan Hukum terhadap Tindak Pidana Pencucian Uang dalam Kasus Investasi Binomo demi Keadilan bagi Korban*.
- [12] Redo, F., Yusuf, F., & Ismed, M. (2019). *Upaya Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dan Debitur Dalam Mencegah Tindak Pidana Secara Online*.
- [13] Susetyo, D. T., Fajri, A., & Pradana, K. (2025). *Implikasi Putusan Kepailitan Terhadap Perjanjian Kredit Bank Dalam Gugatan Wanprestasi*.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN