

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN BEBAS
PELAKU PENIPUAN JUAL BELI RUMAH
(Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/Pn/Psp)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

**HADI PRABOWO
1506200292**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, Tanggal 22 Maret 2019 Jam 13.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : HADI PRABOWO
NPM : 1506200292
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PIDANA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN BEBAS PELAKU PENIPUAN JUAL BELI RUMAH (Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN.PSP)
Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Pidana

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001

Sekretaris

FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. RAMLAN, S.H., M.Hum
2. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H, CN., M.Kn
3. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H

1.

2.

3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : HADI PRABOWO
NPM : 1506200292
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PIDANA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN
BEBAS PELAKU PENIPUAN JUAL BELI RUMAH
(Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN.PSP)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 18 Maret 2019

DOSEN PEMBIMBING

Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H
NIP: 196611301991032001

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : HADI PRABOWO
NPM : 1506200292
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PIDANA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN BEBAS PELAKU PENIPUAN JUAL BELI RUMAH (Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN.PSP)

PENDAFTARAN : 18 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001

PEMBIMBING

Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H
NIP: 196611301991032001



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **HADI PRABOWO**
NPM : 1506200292
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Pidana
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Bebas Pelaku
Penipuan Jual Beli Rumah (Analisis Putusan
Nomor.564/Pid.B/2017/PN.PSP)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019

Saya yang menyatakan



HADI PRABOWO



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : HADI PRABOWO
NPM : 1506200292
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/Hukum Pidana
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN BEBAS PELAKU PENIPUAN JUAL BELI RUMAH (Analisis Putusan Nomor. 564/Pid.B/2017/PN.PSP)
Pembimbing : Dr. IDA NADIRAH, SH., MH

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
19/2-2019	Penyusunan Skripsi	[Signature]
23/2-2019	Revisi: tdk pemlisian	[Signature]
27/2-2019	Pemeriksaan Bab I & II	[Signature]
5/3-2019	Revisi metodologi, 1 kembalikan sumber H. Islam	[Signature]
8/3-2019	Pemeriksaan Bab III	[Signature]
9/3-2019	Revisi: Babian A & B	[Signature]
16/3-2019	Revisi foot note / Da pus	[Signature]
16/3-2019	Revisi Index	[Signature]
18/3-2019	Acc digital & di perbanyak	[Signature]

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

[Signature]
(Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

[Signature]
Dr. IDA NADIRAH, SH., MH

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN BEBAS PELAKU PENIPUAN JUAL BELI RUMAH (Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/Pn/Psp)

Hadi Prabowo

Penipuan dalam jual beli rumah semakin marak semenjak berkembang aktivitas bisnis properti yang ada di Indonesia. Hampir dipastikan bahwa modus penipuan jual beli rumah yang terjadi dilingkungan masyarakat karena adanya penawaran harga rumah yang murah. Kerap kali pelaku penipuan jual beli rumah bebas dari tuntutan baik di kepolisian maupun di pengadilan karena terkadang kasus-kasus penipuan jual beli rumah dianggap sebagai wanprestasi. Sehingga dalam hal ini banyak kekeliruan terkait perbedaan kasus penipuan dan wanprestasi yang dilakukan oleh para penegak hukum. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji putusan pengadilan negeri padang sidempuan (Nomor 564/Pid.B/2017/PN.PSP) yang dinilai hakim keliru dalam memutuskan perkara penipuan. Sehingga para akademisi dapat membedakan unsur-unsur yang ada pada tindak penipuan.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan yang diambil dari data sekunder dan data tersier yang kemudian di analisa.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa tinjauan yuridis terhadap putusan bebas pelaku penipuan jual beli rumah yang terjadi pengadilan negeri sidempuan tentu telah memenuhi unsur penipuan. Karena beberapa unsur kesengajaan yang dilakukan oleh pelaku dalam melakukan transaksi jual beli rumah. Keputusan hakim yang menganggap tindakan yang dilakukan pelaku tersebut adalah sebuah tindakan wanprestasi sehingga pelaku dibebaskan dari tuntutan yang dilakukan oleh jaksa penuntut umum. Penulis menganggap bahwa keputusan yang dilakukan oleh hakim pengadilan negeri sidempuan merupakan suatu bentuk kekeliruan, karena dalam pembuktian dan fakta-fakta di persidanganpelaku telah memenuhi unsur penipuan dengan melakukan tipu muslihat dalam penawaran jual-beli rumah kepada korban. Pada sebuah perjanjian dapat dianggap terjadi tindak pidana penipuan karena pelaku memiliki kapasitas untuk melaksanakan kewajiban namun tidak melakukannya untuk mendapatkan keuntungan diri sendiri. Oleh karena itu dalam hal ini hakim-hakim di Indonesia perlu teliti dalam menentukan kasus penipuan yang dilakukan dalam bentuk perjanjian.

Kata kunci : Tinjauan Yuridis, Putusan Bebas, Penipuan.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN BEBAS PELAKU PENIPUAN JUAL BELI RUMAH (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 564/PID.B/2017/PN PSP)

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M. Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Dr IDA NADIRAH, S.H., M.H selaku Pembimbing, dan Bapak Dr. RAMLAN, S.H., M. Hum selaku Pembanding, yang dengan penuh

perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih disampaikan kepada dan atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda dan ibunda: SULUNG SUPRATMAN dan HINDUN, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada YUDHA ARYA WIGUNA, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini. Demikian juga kepada sahabat sahabat saya yang penuh ketabahan selalu mendampingi dan memotivasi untuk menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada kakanda SALMAN ALFARIS sebagai tempat curahan hati selama ini, begitu juga kepada sahabatku ANJASMARA RAMBE ,kakanda ROMI SUHENDRO, dan YOGI PRADONI terimakasih kakanda, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, 24 Februari 2019
Hormat Saya
Penulis,

HADI PRABOWO
1506200292

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	i
Berita Acara Ujian	ii
Persetujuan Pembimbing	iii
Pernyataan Keaslian	iv
Abstrak	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian	8
C. Definisi	8
D. Keaslian Penelitian	8
E. Metode Penelitian	10
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	10
2. Sifat Penelitian	11
3. Sumber Data	11
4. Alat Pengumpul Data	13
5. Analisis Data	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.

A. Putusan Bebas	15
B. Pelaku Penipuan	18
1. Orang yang melakukan penipuan	
2. Orang yang menyuruh penipuan	
3. Orang yang Turut melakukan penipuan (<i>medeplenger</i>)	
4. Orang yang dengan sengaja membujuk atau menggerakkan orang lain untuk tindak pidana penipuan	
C. Jual Beli Rumah	23

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Modus Delik Penipuan Jual Beli Rumah dalam Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP	26
B. Pertanggungjawaban Pidana Pelaku Penipuan Jual Beli Rumah Dalam Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP	37
C. Analisis Putusan (Nomor 564/Pid.B/2017/Pn/Psp) Terkait dengan kasus Tindak Pidana Penipuan	51

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	70
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara hukum, yang dimana secara legalitas negara hukum memuat beberapa aturan yang memberikan ketentuan dalam suatu tindakan. Kejahatan adalah suatu nama atau cap yang diberikan orang untuk menilai perbuatan-perbuatan tertentu, sebagai perbuatan jahat. Secara kriminologi, kejahatan merupakan suatu pola tingkah laku yang merugikan masyarakat (dengan kata lain terdapat korban) dan suatu pola tingkah laku yang mendapatkan reaksi sosial dari masyarakat. Masalah tindak pidana banyak dibicarakan orang dan terus menjadi sorotan baik dari segi pengaturan maupun penegakan hukumnya yang semuanya itu dimaksudkan untuk mencapai keadilan yang sejati. Karena sangatlah sulit untuk membayangkan adanya suatu masyarakat tanpa keadilan dan hukum yang merupakan dasar dari kehidupan manusia. Salah satu bentuk kejahatan yang masih sangat banyak terjadi di masyarakat yaitu penipuan, dan penggelapan. Bagi para oknum, tindak pidana tersebut tidaklah begitu sulit untuk dilakukan.

Penipuan dapat terlaksana cukup dengan bermodalkan kemampuan berkomunikasi yang baik sehingga seseorang dapat meyakinkan orang lain. Tindak pidana merupakan salah satu kejahatan yang mempunyai objek terhadap benda atau barang untuk dimiliki secara pribadi. Penipuan adalah suatu bentuk obral janji. Sifat umum dari obral janji itu adalah membuat orang menjadi keliru,

dan oleh karena itu pihak dari calon korban yang akan tertipu rela menyerahkan barang atau uangnya. Kejahatan penipuan itu termasuk *materieel delict* artinya untuk kesempurnaannya harus terjadi akibat.

Dalam pengaturannya, tindak pidana penipuan ini diatur dalam Buku Kedua Bab XXV Pasal 378 KUHP yang berbunyi :

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang g, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun”.

Namun meskipun pengaturan hukum terhadap tindak pidana penipuan telah memiliki dasar hukum yang tepat dalam KUHP, akan tetapi masih banyak kasus-kasus penipuan yang terjadi di Indonesia. Dalam pembentukan hukum Indonesia, adanya tujuan pemidanaan dapat berfungsi menciptakan sinkronisasi yang dapat bersifat fisik maupun kultural. Sinkronisasi fisik berupa sinkronisasi struktural, dan dapat pula bersifat substansial.

Bentuk dari sinkronisasi struktural adalah keselarasan dalam mekanisme administrasi peradilan pidana, sedangkan sinkronisasi substansial berkaitan dengan hukum positif yang berlaku, dan sinkronisasi kultural dalam kaitan menghayati pandangan, sikap dan falsafah yang secara menyeluruh mendasari jalannya sistem peradilan pidana. Tujuan pengenaan sanksi pidana dipengaruhi oleh alasan yang dijadikan dasar pengancaman dan penjatuhan pidana, dalam konteks ini alasan pemidanaan adalah pembalasan, kemanfaatan, dan gabungan antara pembalasan yang memiliki tujuan atau pembalasan yang diberikan kepada

pelaku dengan maksud dan tujuan tertentu. Filsafat pemidanaan sebagai landasan filosofis merumuskan ukuran atau dasar keadilan apabila terjadi pelanggaran hukum pidana. Dalam konteks ini, pemidanaan erat hubungannya dengan proses penegakan hukum pidana. Sebagai sebuah sistem, telaahan mengenai pemidanaan dapat ditinjau dari 2 (dua) sudut, yaitu sudut fungsional dan sudut norma substantif.

Seiring dengan perkembangan yang ada, tindak pidana penipuan juga mengalami perkembangan yang cukup memiliki perhatian. Tindak pidana penipuan yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dengan berbagai modus yang bermacam-macam telah membuat para penegak hukum semakin harus berpikir lebih keras untuk dapat membuktikannya. Tindak pidana penipuan secara umum (*bedrog*) adalah tindak-tindak pidana yang di atur dalam bab XXV KUHP yang terentang antara Pasal 378-395. Bahwa unsur-unsur penipuan dalam dengan jual beli tanah terdapat dalam Pasal 378 KUHP. Bagi siapa saja yang melakukan jual beli dengan adanya tipu muslihat maka akan dikenakan pidana sesuai dengan ketentuan dalam KUHP. Tindak pidana yang diatur dalam bab XXV KUHP tersebut, mempunyai banyak sekali bentuk, diantaranya: penipuan pokok, penipuan ringan, penipuan dalam jual beli, penipuan menyingkirkan batas halaman, dan lain-lain. Dari setiap bentuk-bentuk penipuan tersebut, mempunyai unsur-unsur yang berbeda-beda.

Berbicara kepastian hukum, tentu dalam penegakan tindak pidana penipuan harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur oleh dasar hukum dalam penegakan hukum tersebut. Hakim sebagai salah satu aparat penegak

hukum mempunyai tugas sebagai salah satu penentu suatu putusan perkara. Hakim dalam melaksanakan tugas menyelesaikan masalah dan sengketa tidak dapat memiliki intervensi dari pihak manapun untuk menjalankan kepastian hukum. Hakim dalam mengambil putusan hanya terikat pada peristiwa atau fakta-fakta yang relevan dan kaedah-kaedah hukum yang menjadi atau dijadikan landasan yuridis. Termasuk dalam hal penegakan hukum terhadap tindak pidana penipuan juga diperlukan kepastian hukum.

Namun pada faktanya, dalam penegakannya banyak kasus-kasus pidana khususnya penipuan tidak sesuai dengan kepastian hukum yang telah diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Salah satunya kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Kota Sidempuandengan putusan Nomor 564/Pid.B/2017/Pengadilan Negeri Padang Sidempuan, yang dimana dalam putusan tersebut terkait dengan tindak pidana penipuan. Terdakwa dalam kasus penipuan tersebut dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang sidimpuan yang memeriksa dan mengadili perkara diputuskan bahwa terdakwa dari tindak pidana tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP yang sesuai dengan surat Dakwaan Pertama yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum dan dijatuhkan pidana terhadap terdakwa berupa pidana penjara selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara. Dalam kasus tersebut terdakwa dituntut atas tindak pidana penipuan jual beli rumah yang terjadi di kota padang sidimpuan. Akan tetapi, terdakwa yang telah diputus oleh Majelis Hakim bersalah

dalam pengadilan, hakim tersebut melepaskan terdakwa dari segala tuntutan hukum dan juga memerintahkan terdakwa dibebaskan dari tahanan atau mendapatkan putusan bebas oleh hakim meskipun sudah didakwa melakukan sebuah tindak pidana penipuan. Karena hakim menyatakan bahwa terdakwa telah melakukan perbuatan yang didakwakan namun perbuatan itu bukan suatu perbuatan tindak pidana. Sehingga ini menjadi kekeliruan yang dilakukan oleh hakim memutuskan perkara.

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

﴿٧٦﴾ أَمْ أَجْرُهُمْ أَوْ أَمْْرًا فَإِنَّهَا مُبْرِمُونَ

Artinya “*Bahkan mereka telah menetapkan satu tipu daya (jahat), maka sesungguhnya Kami menetapkan pula*”.

Makna dari ayat tersebut ialah bahwa segala tindak penipuan tentu akan mendapatkan hukum yang telah diatur menurut firman Allah.

Dari penjelasan kasus yang terjadi diatas, tentu terjadi ketidakpastian hukum yang dilaksanakan oleh hakim dalam menegakkan tindak pidana penipuan atas jual beli rumah yang terjadi kota sidempuan. Yang dimana sejatinya sanksi terkait tindak pidana penipuan itu diancam dengan pidana penjara paling lama 4 tahun. Namun dengan adanya putusan bebas yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidimpuan, tentu dalam hal ini terjadi adanya keputusan hakim yang telah bertabrakan dengan aturan hukum yang telah ada secara legalitas. Melihat putusan yang dikeluarkan oleh hakim tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), penulis

berminat untuk mengkaji lebih dalam terkait putusan yang dikeluarkan hakim Pengadilan Negeri Sidempuan, karena adanya ketidaksinkronan antara aturan hukum dan implementasi dalam penegakkannya di pengadilan. Oleh karena itu penulis tertarik mengangkat judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN BEBAS PELAKU PENIPUAN JUAL BELI RUMAH (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 564/PID.B/2017/PN PSP)** dalam memenuhi tugas akhir untuk mendapatkan gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka dapat dibentuk suatu rumusan masalah pada penelitian tulisan ini sebagai berikut:

- a. Bagaimana modus delik penipuan jual beli rumah dalam putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP ?
- b. Bagaimana pertanggungjawaban pidana pelaku penipuan jual beli rumah dalam putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP ?
- c. Bagaimana analisis putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP terkait penipuan dalam jual beli rumah?

2. Faedah Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan harus berfaedah baik secara teoritis maupun praktis. Adapun sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan berfaedah untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu terhadap kejahatan

penipuan atas jual beli rumah yang dilakukan oleh masyarakat Indonesia dan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat agar hukum dapat tetap ditegakkan sesuai dengan yang telah diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan ada di Indonesia khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

b. Secara Praktis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat pada umumnya untuk dapat mengetahui dan mengerti pelanggaran pidana atas tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dalam melakukan jual beli rumah. Sedangkan bagi hakim yang menyelesaikan perkara dapat melaksanakan kepastian hukum demi diciptakan suatu keadilan dan kemanfaatan dari putusan yang dikeluarkan oleh pejabat yang menangani perkara tindak pidana penipuan atas jual beli rumah, yang pada umumnya penipuan jual beli rumah ini sering terjadi karena saat ini banyaknya kebutuhan tempat tinggal oleh masyarakat. Serta bermanfaat untuk melindungi para korban dari penipuan jual beli rumah yang ada di lingkungan masyarakat sekitar.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka yang menjadi tujuan penelitian dari skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bentuk modus terhadap delik penipuan jual beli rumah;
2. Untuk mengetahui pertanggung jawaban pidana pelaku penipuan jual beli rumah;
3. Untuk mengetahui analisis putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP terkait pelaku penipuan.

C. Definisi Operasional

1. Tinjauan yuridis adalah kajian yang dilakukan berdasarkan tinjauan dari hukum pidana.
2. Putusan bebas adalah suatu putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan untuk seorang terdakwa yang melakukan tindak pidana penipuan yang dilaksanakan di pengadilan.
3. Pelaku adalah orang atau subjek hukum yang melakukan suatu tindak pidana.
4. Penipuan adalah suatu tindakan yang merugikan serta menyebabkan timbulnya korban dari tindakan tersebut.
5. Jual beli rumah adalah suatu perbuatan hukum antara 1 pihak dengan pihak yang lain untuk mendapatkan hak dan kewajiban dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

D. Keaslian Penelitian

Untuk melihat dan mengetahui keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Bebas Pelaku Penipuan Jual

Beli Rumah (Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/Pn Psp” Bahwasanya belum pernah dilakukan penulisan skripsi dengan judul tersebut di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun di lain sisi terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Penulis menulis skripsi ini berdasarkan literatur-literatur yang diperoleh dipergustakaan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan informasi yang menyesatkan dalam penegakan hukum pidana, media cetak, dan elektronik dan juga melalui bantuan para pihak.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya, ada dua judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Skripsi atas nama Ardiwan Akbar, NIM. B4B005235, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, Tahun 2011 yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN (Studi Kasus Putusan No. 1629/Pid.B/2014/PN.Mks.)”**. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dan menganalisis putusan yang ada di pengadilan negeri Makassar.
2. Skripsi atas nama Ayu Grahita Mukaromah, NIM. E1A010220, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Tahun 2011 yang berjudul **“PUTUSAN BEBAS DALAM TINDAK PIDANA PENIPUAN (TINJAUAN YURIDIS PUTUSANNOMOR6/PID.B/2013/PN.BREBES)”**.

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dan menganalisis putusan yang ada di pengadilan negeri brebes.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian ini penulis lebih mengkaji menganalisis putusan bebas terhadap pelaku penipuan jual beli rumah. Kemudian kasus yang terjadi dalam skripsi ini berada di Pengadilan Negeri Padang Sidempuan.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yang rasional, empiris, dan sistematis. Melalui proses penelitian tersebut kemudian diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Agar mendapatkan hasil yang maksimal maka metode yang dipergunakan dalam penelitian terdiri dari:

1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹ Penelitian yuridis mengandung arti bahwa dalam meninjau dan menganalisa masalah dipergunakan data sekunder dibidang hukum,

¹Amiruddin dan Zainal Askin. 2003. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. halaman.118.

yaitu meliputi berbagai macam peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah, hasil-hasil penelitian dan literatur-literatur ilmu hukum. Sedangkan normatif mengandung arti dalam meninjau dan menganalisa masalahnya dipergunakan pendekatan dengan menganalisa undang-undang.

2. Sifat Penelitian.

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian deskriptif, dimana penelitian ini bersifat memaparkan dan menggambarkan lengkap tentang yang keadaan hukum yang terjadi di masyarakat dengan menggunakan pendekatan penelitian hukum secara yuridis normatif atau *doctrinal research*, yang dimana penelitian hukum ini meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma yang meliputi: asas asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian terhadap asas-asas hukum merupakan satu penelitian filosofis, oleh karena asas hukum merupakan unsur ideal dari hukum. Kemudian bahan bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, dan di tarik kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang akan di teliti dalam hal analisis Putusan Nomor:564/Pid.B/2017/Pn.Psp atau yang sering dikenal pendekatan normatif tipe dengan menganalisa Undang-Undang.

3. Sumber Data.

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari :

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam ; yaitu Al-Quran dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim

disebut pula sebagai data kewahyuan . dalam rangka pengalaman catur dharma perguruan tinggi muhammadiyah yaitu salah satunya adalah “menanamkan dan mengamalkan nilai nilai ajaran AL Islam dan Kemuhammadiyah”, maka setiap mahasiswa FH UMSU dalam melaksanakan penelitian hukum (baik penelitian hukum normatif maupun penelitian hukum empiris) wajib mencantumkan rujukan minimal 1 (satu) surah Al quran dan/1(satu) hadist Rasulullah SAW sebagai dasar dalam mengkaji dan menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.

- b. Data primer ; yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan .Data primer juga diartikan sebagai data yang di peroleh secara langsung kepada masyarakat mengenai perilaku (hukum) dari warga masyarakat tersebut.
- c. Data sekunder ; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan.

Kemudian data sekunder yang yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti : buku-buku literatur atau bahan-bahan bacaan, hasil karya dari kalangan umum, karya-karya tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus hukum, ensiklopedia, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, surat kabar, internet dan lain sebagainya.

4. Alat Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan atau melalui penelusuran literatur (*library research*) yang dilakukan di 2 (dua) perpustakaan yaitu perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) dan perpustakaan Universitas Sumatera Utara (USU) didalam melakukan metode studi dokumentasi, penulis hanya menganalisa benda-benda tertulis seperti buku-buku literatur terkait, Studi Putusan Nomor: 564/Pid.B/2017/PN/PSP, peraturan-peraturan perundang-undangan terkait dan sumber data lainnya.

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu dimana data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang

diinginkan berupa analisis hukum putusan terhadap putusan bebas pelaku penipuan jual beli rumah. Selanjutnya bahan hukum yang telah ada akan dianalisis untuk melihat bagaimana ketentuan hukum positif Indonesia yang mengatur mengenai tindak pidana penipuan. Sehingga dapat membantu untuk menjadi acuan dan bahan pertimbangan hukum guna memberikan solusi bagaimana seharusnya ketentuan hukum positif Indonesia dapat menghadapi kasus penipuan di kemudian hari.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Putusan Bebas

Putusan bebas merupakan putusan yang diberikan oleh majelis hakim karena tidak terbuktinya seseorang bersalah pada proses persidangan di pengadilan. Putusan bebas dirumuskan Pasal 191 ayat (1) Kitab Undang-undang Acara Hukum Pidana (selanjutnya disingkat KUHAP) yang berbunyi “Jika pengadilan berpendapat bahwa dari hasil pemeriksaan di sidang, kesalahan terdakwa atas perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan maka terdakwa diputuskan bebas.”Pengaturan dalam suatu pengadilan secara yuridis formal tentang putusan bebas (*vrijspraak*) yang berkorelasi dengan upaya hukumnya, khususnya berupa upaya hukum kasasi terhadap perkara pidana, tercantum dalam rumusan pasal 244 KUHAP, sebagai berikut “Terhadap putusan perkara pidana yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan lain selain dari pada Mahkamah Agung, terdakwa atau penuntut umum dapat mengajukan permintaan pemeriksaan kasasi kepada Mahkamah Agung kecuali terhadap putusan bebas”.

Berdasarkan rumusan redaksional pasal 244 KUHAP tersebut, yakni pada bagian kalimatterakhir tampak bahwa secara yuridis normatif KUHAP telah menutup kesempatan bagi Jaksa Penuntut Umum untuk mengajukan upaya hukum kasasi terhadap putusan bebas (*Vrijspraak*) tersebut. Dalam sebuah putusan diperlukan adanya sebuah kepastian hukum. Menurut Roscoe dikatakan bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya *predictability*.

Hal yang dikemukakan oleh Roscoe dianggap sejalan dengan apa yang disampaikan oleh Oliver Wendell Holmes dengan pandangan realismenya. Holmes menyatakan “ *The prophecies of what the Courts will do in fact and nothing more pretentious are what I mean by law*”.² Oleh Van Apeldoorn dikatakan bahwa pandangan tersebut kurang tepat karena pada kenyataannya hakim juga dapat memberi putusan yang lain dari apa yang diduga oleh pencari hukum.³ Sumber-sumber hukum mengandung 3 (tiga) dasar yang acuan, yakni aspek, yuridis, filosofis, dan sosiologis.

Hakim dalam mengeluarkan suatu putusan, perlu dilakukan dengan tinjauan yuridis yang dinilai oleh hakim yang bersangkutan meliputi:

1. Tidak Memenuhi Asas Pembuktian Menurut Undang-Undang Secara Negatif

Pembuktian yang diperoleh dipersidangan . tidak cukup membuktikan kesalahan terdakwa dan sekaligus kesalahan terdakwa yang tidak cukup terbukti itu, diyakini oleh hakim.⁴

2. Tidak Memenuhi Asas Batas Minimum Pembuktian

Kesalahan yang didakwakan kepada terdakwa hanya didukung oleh satu alat bukti saja, sedang menurut ketentuan pasal 183, agar cukup membuktikan

²*Ibid*

³Peter Mahmud Marzuki. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group, halaman 137

⁴Yahya Harahap. 2012. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*. Jakarta:Sinar Grafika, halaman 348.

kesalahan seorang terdakwa, harus dibuktikan dengan sekurang kurangnya dua alat bukti yang sah.⁵

Ketentuan pasal 183 sekaligus terkandung dua asas : pertama ; asas pembuktian menurut undang undang secara negatif , yang mengajarkan prinsip hukum pembuktian , disamping kesalahan terdakwa cukup terbukti , harus pula dibarengi dengan keyakinan hakim akan kebenaran kesalahan terdakwa. Kedua: pasal 183 juga mengandung asas batas minimum pembuktian , yang dianggap cukup untuk membuktikan kesalahan terdakwa harus dengan sekurang kurangnya dua alat bukti yang sah . maka bertitik tolak dari kedua asas yang diatur dalam pasal 183 , dihubungkan dengan pasal 191 ayat (1), putusan bebas pada umumnya didasarkan pada penilaian dan pendapat hakim;⁶

- a. Kesalahan yang di dakwakan kepada terdakwa sama sekali tidak terbukti semua alat bukti yang diajukan di persidangan baik berupa keterangan saksi , keterangan ahli , surat dan petunjuk maupun keterangan terdakwa, tidak dapat membuktikan kesalahan yang didakwakan. Berarti perbuatan yang didakwakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan karena menurut penilaian para hakim semua alat bukti yang diajukan, tidak cukup dan tidak memadai membuktikan kesalahan yang didakwakan kepada terdakwa, atau
- b. Secara nyata hakim menilai, pembuktian kesalahan yang didakwakan tidak memenuhi ketentuan batas minimum pembuktian. misalnya, alat bukti yang diajukan di persidangan hanya terdiri dari seorang saksi saja. Dalam

⁵ *Ibid*

⁶ *Ibid*

hal yang seperti ini, di samping tidak memenuhi asas batas minimum pembuktian juga bertentangan dengan pasal 185 ayat (2) yang menegaskan *unus testis nullus testis* atau seorang saksi bukan saksi, atau

- c. Putusan bebas tersebut bisa juga didasarkan pada penilaian, kesalahan yang terbukti itu tidak didukung oleh keyakinan hakim. penilaian, yang demikian sesuai dengan sistem pembuktian yang dianut pasal 183 yang mengajarkan pembuktian menurut undang undang secara negatif. Keterbuktian kesalahan yang didakwakan dengan alat bukti yang sah, harus didukung oleh keyakinan hakim. Sekalipun secara formal kesalahan terdakwa dapat dinilai cukup terbukti, namun nilai pembuktian cukup ini akan lumpuh apabila tidak didukung oleh keyakinan hakim. Dalam keadaan penilaian yang seperti ini, putusan yang akan di jatuhkan pengadilan, membebaskan terdakwa dari tuntutan hukum.

B. Pelaku Penipuan

Pelaku dalam tindak pidana biasanya dilakukan oleh orang. Setiap kejahatan yang terjadinya akan menimbulkan korban. Secara konsep yang umum, tidak terdapat pengertian secara spesifik mengenai pelaku tindak pidana, akan tetapi dengan menggunakan perumusan beberapa ahli hukum, seperti HB Vos dalam tulisan boris tampubolon yang mengatakan bahwa pelaku tindak pidana merupakan kelakuan manusia dan diancam pidana dalam Undang-

Undang.⁷Hukum Pidana itu tidak membuat peraturan-peraturan yang baru, melainkan mengambil peraturan-peraturan yang bersifat kepentingan umum.⁸

Pendapat lain yang dikemukakan oleh WPJ Pompe dalam tulisan boris tampubolon menyatakan bahwa pelaku pidana merupakan orang yang melakukan perbuatan dan bersifat melawan hukum atau kesalahan. Dari kedua pendapat ini, maka pengertian dari pelaku tindak pidana adalah orang yang dengan memiliki unsur kesengajaan melawan hukum atau Undang-Undang.⁹

Pelaku dapat digolongkan menjadi 4 jenis yaitu:

1. Orang yang melakukan penipuan.

Orang ini ialah seorang yang sendirian telah berbuat mewujudkan segala elemen dari peristiwa pidana. Dalam peristiwa pidana yang dilakukan dalam jabatan misalnya orang itu harus pula memenuhi elemen status sebagai pegawai negeri.

2. Orang yang menyuruh melakukan penipuan.

Orang yang dimaksud ada dua orang yaitu yang menyuruh (*doen plegen*) dan yang disuruh (*pleger*). Jadi bukan orang itu sendiri yang melakukan peristiwa pidana ,akan tetapi ia menyuruh orang lain , meskipun demikian ia dipandang dan dihukum sebagai orang yang melakukan sendiri peristiwa pidana. Orang yang disuruh (*pleger*) itu hanya merupakan suatu alat saja,maksudnya ia tidak dapat di

⁷Boris Tampubolon, *Kapan Suatu Perbuatan Pidana Terjadi, Saat Perbuatan Dilakukan atau Saat Muncul Akibat?.* Melalui <https://konsultanhukum.web.id> diaksaes pada tanggal 16 desember 2018 pukul 12.55 WIB

⁸C.S.T Kansil. 1984. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta : PN Balai Pustaka, halaman 258

⁹Boris Tampubolon. Loc. Cit

hukum karena tidak dapat dipertanggung jawab kan atas perbuatannya , misalnya dalam hal hal sebagai berikut :

- a. pelaku tidak berani melakukan sendirian.
 - b. terpaksa oleh kekuasaan yang tidak dapat dihindarkan (*overmacht*).
 - c. melakukan perbuatan itu atas perintah jabatan yang tidak sah.
3. Orang yang turut melakukan penipuan.

Kata ‘turut melakukan’ dalam artian ‘bersama sama melakukan ‘sedikit dikitnya harus ada dua orang , ialah orang yang melakukan (*pleger*) dan orang yang turut (*medepleger*) peristiwa pidana itu. disini diminta bahwa kedua orang itu semua melakukan perbuatan pelaksanaan, jadi melakukan elemen dari peristiwa pidana itu. Tidak boleh misalnya hanya melakukan perbuatan persiapan saja atau perbuatan yang sifatnya hanya menolong, sebab jika demikian, maka orang yang menolong itu tidak masuk *medepleger* akan tetapi dihukum sebagai membantu melakukan (*medepligtige*).¹⁰

4. Orang yang dengan sengaja membujuk atau menggerakkan orang lain untuk melakukan tindak pidana (*uit lokken*)
5. Syarat syarat *uit lokken* adalah :
- a. Harus adanya seseorang yang mempunyai kehendak untuk melakukan tindak pidana .
 - b. Harus ada orang lain yang digerakkan untuk melakukan tindak pidana.

¹⁰*Ibid*

- c. Cara menggerakkan harus menggunakan salah satu daya upaya yang tersebut di dalam pasal 55 ayat (1) (pemberian ,perjanjian,ancaman, dan lain sebagainya).
- d. Orang yang digerakkan harus benar benar melakukan tindak pidana sesuai dengan keinginan orang yang menggerakkan.

Pengertian tindak pidana penipuan jika ditinjau dari segi hukum sampai sekarang belum ada, kecuali apa yang dirumuskan dalam KUHP. Rumusan penipuan dalam KUHP bukanlah suatu definisi melainkan hanyalah untuk menetapkan unsur- unsur suatu perbuatan sehingga dapat dikatakan sebagai penipuan dan pelakunya dapat dipidana.Tindak pidana penipuan yang diatur dalam pasal 378 KUHP lazim disebut *Oplichting*. Ketentuan pasal 378 KUHP menyatakan.

“Barangsiapa dengan maksud hendak menguntungkan dirinya atau orang lain dengan melawan hukum baik dengan memakai nama palsu atau peri keadaan yang palsu, baik dengan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian kebohongan, membujuk orang supaya memberikan suatu barang atau supaya membuat utang atau menghapuskan piutang, dipidana karena penipuan dengan pidana penjara selama-lamanya empat tahun”.

Kebanyakan tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau “opzet”, bukan unsur culpa.¹¹

¹¹Wijorno Prodjodikoro. 1981. *Asas-asas Hukum Pidana Di Indonesia*. Bandung:PT. Eresco Jakarta halaman 55

Ketentuan diatas menurut Tongat yang dijelaskan dalam buku boris tampubolon, tindak pidana penipuan dalam bentuk pokok mempunyai dua unsur yaitu unsur objektif yang terdiri dari

1. Membujuk;
2. Orang lain;
3. Untuk menyerahkan suatu barang/benda, dan;
4. Untuk memberi hutang atau menghapus piutang dengan menggunakan daya upaya memakai nama atau martabat palsu dengan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan.

Unsur kedua yaitu unsur subjektif yang terdiri dari

- a. Dengan maksud;
- b. Untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, dan (3) Secara melawan hukum.

Konsep penipuan (*bedrog*) terdapat dalam Pasal 378 KUHP merupakan suatu perbuatan pidana atau delik, apabila dilaranh akan mendapat sanksi penjara”.¹²

Dari ketentuan pasal di atas, dapat dianalisis unsur-unsur delik penipuan yaitu sebagai berikut:

1. Maksud pelaku adalah menguntungkan dirinya sendiri ataupun orang lain;
2. Tindakan pelaku tersebut harus melawan hukum atau melawan hak korban;

¹² Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta:Prenadamedia Group, halaman 108

3. Pelaku harus membujuk korban; dan
4. Cara yang digunakan pelaku dalam membujuk korban adalah:
5. Menggunakan nama palsu;
6. Membuat keadaan palsu;
7. Menggunakan tipu muslihat;
8. Membuat rangkaian kebohongan.

C. Penipuan Dengan Modus Jual Beli Rumah

Jual beli merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Dalam perjanjian jual beli terdapat dua pihak di pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan suatu barang, perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHPerdara, mulai pasal 1457 sampai dengan pasal 1540. Meskipun dalam undang-undang telah ditetapkan tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang harus dipenuhi, akan tetapi dalam praktek kadang-kadang terjadi suatu perjanjian jual-beli dimana jika dilihat sudut aspek hukumnya dapat dipandang bahwa perjanjian dimaksud menyimpang atau tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang ditetapkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, atau setidaknya menyimpang dari asas yang terkandung dalam pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang menetapkan bahwa "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Jual beli rumah tentu dilakukan berdasarkan ketentuan perdata, yang dimana jual beli rumah merupakan salah satu pelaksanaan jual beli tanah. Pada

umumnya masyarakat menilai bahwa jual beli rumah jual beli terhadap tanah dan bangunan yang berstatus hak milik. Akibat hukum dari pelaksanaan jual beli rumah adalah terjadinya pemindahan atas hak tanah dan bangunan yang menjadi objek dari jual beli tersebut.

Ketika terjadi jual beli antara dua orang atau lebih, tentu akan terjadi peristiwa hukum. Namun demikian, hal itu tidak cukup dikatakan sebagai peristiwa hukum, karena peristiwa hukum bisa dianggap dalam praktik jual beli ketika satu pihak telah memberi uang kepada pihak yang lainnya. Dan pihak yang lain menyerahkan barang tersebut.

Peristiwa yang terjadi tersebut adalah peristiwa sosial dan belum sesungguhnya belum merupakan peristiwa hukumnya sendiri. Peristiwa hukumnya baru hadir karena adanya peristiwa dalam kenyataan tersebut diberi *kualifikasi hukum*, yaitu sebagai jual beli. Dengan demikian, peristiwa hukum yang sesungguhnya hanya kita jumpai dalam rumusan hukum atau dalam peraturan hukumnya. Peristiwa hukum itu merupakan bagian dari dunia serta tatanan hukum, bukan bagian dari dunia kenyataan.

Tindak penipuan pada jual beli rumah juga termasuk salah satu kategori kejahatan bisnis, secara yuridis, pengertian istilah “kejahatan bisnis” menunjukkan bahwa terdapat dua sisi dari satu mata uang yaitu di satu sisi terdapat aspek hukum perdata ,dan sisi lain terdapat aspek hukum pidana. Kedua aspek hukum tersebut memiliki dua tujuan yang berbeda secara diametral dan memiliki sifat atau karakteristik yang juga bertentangan satu sama lain. Aspek hukum perdata lebih memungkinkan perdamaian di antara para pihak sifat regulasi lebih mengemuka dan

hanya terkait hubungan hukum antar perorangan atau korporasi; sedangkan aspek hukum pidana mementingkan melindungi kepentingan umum atau masyarakat luas atau negara sehingga sifat memaksa lebih mengemuka dibandingkan dengan sifat regulasi.

Secara sosiologis, pengertian istilah, kejahatan bisnis telah menunjukkan keadaan yang telah terjadi dalam aktivitas atau dunia bisnis akan tetapi, disisi lain, menunjukkan pula bahwa kegiatan bisnis sudah tidak ada lagi keramahan (*Unfriendly bussiness artmosphere*) atau seakan-akan sudah tidak ada lagi yang dapat dipercaya diantara para pelaku bisnis.¹³

¹³Romli Atmasasmita. 2014. *Hukum Kejahatan Bisnis, Teori dan Praktik di Era Globalisasi*. Jakarta:Prenadamedia, halaman 46

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Modus Delik Penipuan Jual Beli Rumah dalam Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/Pn/Psp

Hukum Pidana Belanda memakai Istilah *strafbaar feit*. Kemudian *delict* juga berasal dari bahasa Latin *Delictum*. Hukum pidana negara-negara Anglo-Saxon memakai istilah *offense* atau *criminal act* untuk maksud yang sama. Oleh karena KUHP Indonesia bersumber pada *wvs* belanda, maka istilah aslinya pun sama yaitu *strafbaar feit*. Timbul masalah dalam menerjemahkan istilah *strafbaar feit* itu kedalam bahasa Indonesia. Moeljatno dan Roeslan Saleh memakai istilah perbuatan pidana meskipun tidak untuk menerjemahkan *strafbaar feit* itu. *Utrecht*, menyalin istilah *strafbaar feit* menjadi peristiwa pidana. Rupanya *utrech* menerjemahkan istilah *feit* secara harfiah menjadi peristiwa. Sama dengan istilah yang dipakai oleh *utrecht*, UUD sementara 1950 juga memakai istilah peristiwa pidana. Didalam bukunya bapak Wirjonorododikoro. Ada tiga unsur dari tindak pidana yang ke 1 perbuatan yang dilarang ke 2 akibat dari perbuatan itu yang menjadi dasar alasan kenapa perbuatan itu dilarang dan ke 3 sifat melanggar hukum dalam rangkaian sebab musabab itu. Ahli hukum yang langsung melakukan pembagian secara terinci, misalnya *Dhazelwinkel-suringa*, sebagaimana yang dikutip oleh Bambang Poernomo dalam skripsi UIN Syarif Hidayatullah mengemukakan unsur unsur tindak pidana yang lebih terinci yaitu:

1. Tiap delik berkenaan dengan tingkah laku manusia (*menselikle gedranging*), berupa berbuat atau tidak berbuat (*een doen of nalaten*).

Hukum pidana kita adalah hukum pidana perbuatan (*daadstrafrecht*).
Cogitationis poenam nemo patitur (tidak seorang pun dapat dipidana hanya atas apa yang dipikirkannya).

2. Beberapa delik mengharuskan adanya akibat tertentu. Ini terdapat pada delik material.
3. Pada banyak delik dirumuskan keadaan psikis seperti maksud *oogmerk*, sengaja (*opzet*), dan kealpaan (*onach-zaamheid* atau *culpa*).
4. Sebagian besar delik mengharuskan adanya situasi yang objektif (*objektieve omstandigheden*) misalnya menghasutan Pasal 160 KUHP.
5. Beberapa delik meliputi apa yang dinamakan syarat tambahan untuk dapat di pidana .misalnya dalam pasal 123 "jika pecah perang" Pasal 164 dan pasal 165 "jika kejahatan itu adil dilakukan " pasal 345 "kalau orang itu adil bunuh diri "pasal 531 " jika kemudian orang itu meninggal".
6. Juga dapat dipandang sebagai suatu kelompok unsur tertulis. hanya dalam hal-hal khusus pembentuk undang undang mencantumkan dalam delik. misalnya dalam pasal 122 dalam waktu perang.

Pada masa sekarang ini, sering terjadi tindak pidana yang terjadi lingkungan masyarakat, salah satunya adalah Tindak Pidana Penipuan. Hal tersebut berkaitan erat dengan berbagai aspek, khususnya pada aspek ekonomi. Salah satu penyebab maraknya tindak pidana yang terjadi karena kebutuhan ekonomi yang harus terpenuhi secara mendesak, sedangkan lapangan pekerjaan yang tersedia tidak dapat menampung semua masyarakat untuk bekerja dan memperoleh penghasilan yang tetap. Penipuan merupakan kejahatan yang

termasuk dalam golongan yang ditujukan terhadap hak milik dan hak-hak lain yang timbul dari hak milik atau dalam bahasa Belanda disebut "*misdrijventegen de eigendom en de daaruit voortvloeiende zakelijk rechten*". Menurut M. Sudradjat Bassar, Penipuan adalah suatu bentuk darisiasat. Sifat umum dari perbuatan siasat itu adalah bahwa orang dibuatkeliru dan oleh karena itu ia rela menyerahkan barangnya atau uangnya.

Tindak Pidana Penipuan merupakan salah satu tindak pidana yang dilakukan seseorang dengan memakai nama palsu, tipu muslihat, merangkai kata-kata bohong, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang atau sesuatu kepadanya secara melawan hukum dan dapat dikenai sanksi yang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Di dalam Bab ke XXV tersebut dipergunakan perkataan "Penipuan" atau "*Bedrog*", "karena sesungguhnya di dalam bab tersebut diatur sejumlah perbuatan-perbuatan yang ditujukan terhadap harta benda, yang dimana olehsi pelaku telah dipergunakan perbuatan-perbuatan yang bersifat menipu atau dipergunakan tipu muslihat. Kejahatan penipuan *bedrog* dimuat dalam Bab XXV Buku II KUHP, dari Pasal 378 s/d Pasal 394. Title asli bab ini adalah *bedrog* yang oleh banyak ahli diterjemahkan sebagai penipuan, atau ada juga yang menerjemahkannya sebagai perbuatan curang. Perkataan penipuan itu sendiri mempunyai dua pengertian, yakni :

- a) Penipuan dalam arti luas, yaitu semua kejahatan yang dirumuskan dalam Bab XXV KUHP .

- b) Penipuan dalam arti sempit, ialah bentuk penipuan yang dirumuskan dalam Pasal 378 KUHP (bentuk pokoknya) dan Pasal 379 KUHP (bentuk khususnya), atau yang biasa disebut dengan *oplichting*.

Adapun seluruh ketentuan tindak pidana dalam Bab XXV ini disebut dengan penipuan, oleh karena dalam semua tindak pidana di sini terdapatnya perbuatan-perbuatan yang bersifat menipu atau membohong orang lain.

Dalam pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa :

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hak, mempergunakan nama palsu atau sifat palsu ataupun mempergunakan tipu muslihat atau susunan kata-kata bohong, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan suatu benda atau mengadakan suatu perjanjian hutang atau meniadakan suatu piutang, karena salah telah melakukan penipuan, dihukum dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun”.

Banyak kejahatan dalam KUHP, ada yang diberikan kualifikasi tertentu, baik menurut UU maupun yang timbul dalam praktik. Berdasarkan rumusan Pasal 378 KUHP disebut dalam pasal itu sebagai penipuan, dan Pasal 379a KUHP yang disebut dalam praktik dikenal dengan sebutan/kualifikasi sebagai *flessentrekerij* yang oleh disebutnya dengan *ngemplang*. Ketentuan dalam Pasal 378 KUHP ini adalah merumuskan tentang pengertian penipuan *oplichting* itu sendiri. Rumusan ini adalah bentuk pokoknya, dan ada penipuan dalam arti sempit dalam bentuk khusus yang meringankan. Karena adanya unsur khusus yang bersifat meringankan sehingga diancam pidana sebagai penipuan ringan (Pasal 379 KUHP). Sedangkan penipuan dalam arti sempit tidak ada dalam bentuk diperberat.

Unsur subjektif dalam sebuah tindak pidana penipuan meliputi maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dan dengan melawan hukum. Berikut merupakan penjelasan singkat terkait unsur subjektif dalam sebuah penipuan, yaitu sebagai berikut :

- a) Maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, dalam hal ini maksud si pelaku dalam melakukan perbuatan menggerakkan harus ditujukan pada menguntungkan diri sendiri atau orang lain, yaitu berupa unsur kesalahan (schuld) yang melekat pada diri pelaku. Terhadap sebuah kesengajaan harus ditujukan pada menguntungkan diri, juga ditujukan pada unsur lain di belakangnya, seperti terhadap unsur melawan hukum, menggerakkan, menggunakan nama palsu dan lain sebagainya. Kesengajaan dalam maksud ini harus sudah ada dalam diri si pelaku, sebelum atau setidaknya pada saat memulai perbuatan menggerakkan. Menguntungkan artinya menambah kekayaan dari yang sudah ada sebelumnya. Menambah kekayaan ini baik bagi diri sendiri maupun bagi orang lain.
- b) Dengan melawan hukum, dalam hal ini unsur maksud sebagaimana yang diterangkan di atas, juga ditujukan pada unsur melawan hukum. Maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melakukan perbuatan menggerakkan haruslah berupa maksud yang melawan hukum. Unsur maksud dalam rumusan penipuan ditempatkan sebelum unsur melawan hukum, yang artinya unsur maksud itu juga harus ditujukan pada unsur melawan hukum. Oleh karena itu, melawan hukum di sini adalah berupa

unsur subjektif. Dalam hal ini sebelum melakukan atau setidaknya-tidaknya ketika memulai perbuatan menggerakkan, pelaku telah memiliki kesadaran dalam dirinya bahwa menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melakukan perbuatan itu adalah melawan hukum. Melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang dilarang oleh undang-undang atau melawan hukum materiil. Karena unsur melawan hukum ini dicantumkan dalam rumusan tindak pidana, maka menjadi wajib dibuktikan dalam persidangan.

Unsur-unsur subjektif dalam tindak pidana penipuan dalam konsep hukum pidana berdasarkan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana pada pokoknya sebagai berikut:¹⁴

a) Menggerakkan orang lain

Perbuatan menggerakkan orang lain menurut Pasal 378 KUHP tidak disyaratkan dipakainya upaya-upaya seperti yang dimaksud dalam Pasal 55 ayat 1 KUHP yang berupa pemberian, janji, penyalahgunaan kekuasaan, ancaman kekerasan atau mempergunakan kekerasan ataupun dengan memberikan kesempatan, sarana atau keterangan. Melainkan dengan mempergunakan tindakan-tindakan, baik berupa perbuatan-perbuatan ataupun perkataan-perkataan yang bersifat menipu.

b) Untuk menyerahkan suatu benda

Penyerahan benda yang menjadi objek dari kejahatan penipuan ini tidaklah disyaratkan, bahwa benda tersebut harus diserahkan langsung

¹⁴Christian Utama Putra. 2017. *Pelaksanaan Penyidikan Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah Yang Ditangani Oleh Polresta Surakarta*. Jurnal Penelitian Universitas Slamet Riyadi Surakarta. Halaman 8

oleh orang yang tertipu kepada si penipu, melainkan juga dapat diserahkan oleh orang yang tertipu kepada orang suruhan si penipu, dengan permintaan supaya benda tersebut diserahkan kepada orang yang telah menggerakkan dirinya untuk melakukan penyerahan benda tersebut.

c) Untuk mengadakan perjanjian hutang;

Pelaksanaan perjanjian pengadaan utang yang menyebabkan terjadinya suatu penipuan yang mengakibatkan melahirkan korban.

d) Untuk meniadakan suatu piutang;

Istilah utang dalam kalimat menghapuskan piutang mempunyai arti suatu perikatan. Menghapuskan piutang mempunyai pengertian yang lebih luas dari sekedar membebaskan kewajiban dalam hal membayar hutang atau pinjaman uang belaka.

e) Dengan mempergunakan upaya berupa :¹⁵

1. mempergunakan nama palsu;
2. mempergunakan tipu muslihat;
3. mempergunakan sifat palsu;
4. mempergunakan susunan kata-kata bohong.

Penipuan dengan modus penipuan merupakan tindak pidana yang cukup meresahkan, karena niat pelaku yang terencana dan tersusun rapi sehingga sulit untuk dilacak. Hal inilah yang membuat penipuan diatur dan termasuk suatu tindakan pidana. Lingkungan merupakan salah satu faktor yang juga menyebabkan pelaku melakukan tindak kejahatan. Erna Dewi mengatakan dalam Skripsi

¹⁵*Ibid*

Universitas bandar lampung kurangnya kesadaran masyarakat sekitar serta keluarga pelaku yang acuh-tak acuh terhadap sikap pelaku, sehingga pelaku bergaul dengan parapelaku kejahatan penipuan dan darisitulah pelaku mempelajari modus yang digunakan untuk menipu.¹⁶ Kemudian Pendidikan merupakan faktor yang berpengaruh cukup besar seseorang melakukan kejahatan. Pola berpikir antara orang yang melaksanakan pendidikan dengan orang yang tidak pernah melaksanakan pendidikan pastinya akan sangat berbeda, karna pendidikan akan membuat seseorang memiliki pola pikir secara terstruktur dan berdasarkan fakta yang ada. Dengan memiliki pendidikan, seseorang mengerti mana yang baik dan mana yang salah. Sehingga berpengaruh dan juga berguna untuk mencegah terjadinya kejahatan.¹⁷

Adapun hal yang membedakan perbuatan penipuan dan perbuatan wanprestasi dapat ditinjau dari perspektif hukum perdata. Masalah wanprestasi bisa diidentifikasi kemunculan atau terjadinya melalui beberapa parameter sebagai berikut :

- a) Dilihat dari segi sumber terjadinya wanprestasi.

Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*) Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah melakukan wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak atau lebih sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 BW /KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

¹⁶*Ibid* halaman 8

¹⁷*Ibid*

“Supaya terjadi persetujuan yang sah dan mengikat, perlu dipenuhi empat syarat yaitu: adanya kesepakatan pada pihak yang mengikatkan dirinya adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan adanya suatu pokok persoalan tertentu yang disetujui suatu sebab yang tidak terlarang.”

Secara umum wanprestasi biasanya terjadi karena debitur (orang yang dibebani kewajiban untuk mengerjakan sesuatu sesuai perjanjian) tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati, yaitu:

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali; atau
- 2) Tidak tepat waktu dalam memenuhi prestasi; atau
- 3) Tidak layak dalam pemenuhan prestasi sebagaimana yang dijanjikan.

Tindak pidana penggelapan atau *verduistering* diatur dalam Pasal 372 KUHP dari Bab XXIV Buku II KUHP yang merumuskan bahwa:

“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum mengaku sebagai milik sendiri (*zich toeigenen*) barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diancam, karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau denda paling banyak enam puluh rupiah”

Dari rumusan Pasal 372 KUHP tersebut kita peroleh sejumlah unsur-unsur yang dapat dibagi menjadi:

1. Dengan sengaja dan melawan hukum;
2. Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain;
3. Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Unsur pokok dari penggelapan yang membedakan dari tindak pidana lainnya mengenai kekayaan orang adalah unsur ke-3 yaitu barang harus ada dibawah kekuasaan si pelaku dengan cara lain daripada dengan melakukan kejahatan. Dasar pokok dari tindak pidana penggelapan ialah bahwa si pelaku mengecewakan kepercayaan yang diberikan atau dapat dianggap diberikan kepadanya oleh pemilik barang.

4. Rangkaian kata kata bohong.

Pembuktian untuk mendapatkan menyatakan seorang terdakwa terbukti melakukan tindak pidana penipuan seperti yang diatur dalam pasal 378 kuhp, hakim harus melakukan dua macam pemeriksaan , yakni apakah benar bahwa terdakwa :

- a) Terbukti memenuhi unsur kesengajaan untuk melakukan tindak pidana penipuan seperti yang didakwakan oleh jaksa,
- b) Terbukti memenuhi semua unsur tindak pidana penipuan seperti yang didakwakan oleh jaksa.

Berdasarkan pernyataan diatas, maka modus dari penipuan adalah dengan merangkai kata-kata bohong sehingga dapat dipercaya oleh calon korban yang akan menjadi sasaran.

Maka untuk dapat menyatakan terdakwa terbukti memenuhi unsur kesengajaan sebagaimana yang dimaksudkan diatas , disidang pengadilan yang memeriksa perkara terdakwa, harus dapat dibuktikan bahwa terdakwa memang memang benar telah :

1. Bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum.
2. Menghendaki menggerakkan orang lain untuk menyerahkan suatu benda atau untuk mengadakan suatu perikatan utang ataupun untuk meniadakan suatu piutang .
3. Mengetahui bahwa yang ia gerakkan untuk melawan hukum orang lain itu ialah agar orang lain tersebut menyerahkan suatu benda atau mengadakan suatu perikatan utang ataupun meniadakan suatu piutang .
4. Mengetahui bahwa yang ia pakai untuk menggerakkan orang lain itu ialah sudah nama palsu , suatu sifat palsu, suatu tipu muslihat atau suatu rangkaian kata kata bohong.

Pada umumnya modus yang terjadi pada penipuan jual beli rumah menjanjikan rumah tersebut murah dan jauh dari pasaran sehingga konsumen yang menjadi korban akan tergiur pada penawaran tersebut. Badan Pusat Statistik (BPS) menyebut data *backlog* perumahan pada 2016 mencapai angka 11,5 juta rumah tangga. Ini ironis lantaran di tengah kelangkaan yang sedemikian besar itu, justru harus tercoreng dengan ulah para pengembang nakal.¹⁸ Angka pengembang bandel memang "cuma" ratusan pengaduan dari total sekitar 800 ribu penjualan properti setiap tahun. Namun, praktik penipuan pengembang properti merupakan fenomena gunung es karena ada pembeli yang memang enggan melapor, salah satunya harus rela menjalani mekanisme berlarut-larut demi mendapatkan haknya kembali. Oleh karena itu penawaran harga yang sangat murah pada penjualan

¹⁸Dadang Rukmana. Penipuan Properti Marak karena Manfaatkan Kelemahan Konsumen melalui <https://tirto.id/penipuan-properti-marak-karena-manfaatkan-kelemahan-konsumen-cx1o11> Februari 2019 Pukul 9.57 WIB

rumah bisa memiliki indikasi adanya bentuk penipuan dan harus di waspadi dan dihindari. Ditambah lagi maraknya penawaran penjualan rumah melalui media online yang membuat konsumen atau calon korban lebih mudah untuk di temukan. Kemudian modus yang ada pada penipuan jual beli rumah pada putusan tersebut adalah dengan melakukan penawaran harga murah yang ditawarkan oleh pelaku.

B. Pertanggungjawaban Pelaku Penipuan Jual Beli Rumah

Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepada manusia, menciptakan masyarakat tertib, dan mewujudkan keadilan di masyarakat,serta memberikan kepastian dalam menjalankan seluruh hak dan kewajiban masyarakat untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera.¹⁹ Oleh karena itu setiap tindak pidana harus memiliki pertanggung jawaban, karena hal itu bertujuan untuk melindungi korban. Menurut pandangan tradisional dogmatik hukum adalah ilmu hukum in *optima forma*(dalam bentuknya yang optimal). Dengan istilah ini dicakup semua kegiatan ilmiah yang diarahkan untuk mempelajari isi dari tatanan hukum positif yang konkrit. Sifat dogmatikalnya itu terletak dalam hal bahwa orang sungguh-sungguh membatasi diri pada satu sistem spesifik. Orang membatasi diri pada kaidah-kaidah hukum positif tertentu, dan menutup diri dari sistem-sistem hukum yang lain. Sementara itu, orang menemukan dalam

¹⁹Russel Butar-Butar. 2016. *Kompilasi Hukum Pidana Dan Aplikasinya Di Masyarakat*. Bekasi: Gramata Publishing, halaman 8

kepuustakaan berbagai pendekatan yang berbeda dari dogmatika hukum.²⁰KUHP yang berlaku sekarang ini adalah KUHP warisan pemerintah kolonial Belanda yang berasal dari *Wetboek van Strafrecht voor Nederlandsch Indie* yang mulai berlaku tahun 1918, yang berasal dari W v Sr yang dibentuk pada tahun 1881 oleh pemerintah Belanda. Setelah Indonesia merdeka tahun 1945 berdasarkan pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, maka KUHP tersebut keadaan Indonesia setelah merdeka oleh UU No.1 tahun 1946 juncto UU No.73 Tahun 1958. dinyatakan tetap berlaku di seluruh wilayah Indonesia untuk mengisi kekosongan hukum (*rechts vacuum*), dan disesuaikan dengan keadaan Indonesia setelah merdeka oleh UU No.1 tahun 1946 juncto UU No.73 Tahun 1958. Adanya pertanggungjawaban pidana diperlukan syarat bahwa pembuat mampu bertanggung jawab. Tidaklah mungkin seseorang dapat dipertanggungjawabkan apabila ia tidak mampu bertanggung jawab. Dalam KUHP tidak ada ketentuan tentang arti kemampuan bertanggung jawab. Yang berhubungan dengan itu ialah Pasal 44:

“Barang siapa melakukan perbuatan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, karena jiwanya cacat dalam tumbuhnya atau jiwa yang terganggu karena penyakit tidak dipidana”.

Pertanggungjawaban pidana adalah pertanggungjawaban orang terhadap delik atau perbuatan pidana yang dilakukannya. Pada umumnya yang dipertanggung jawabkan orang itu adalah perbuatan pidana yang dilakukannya . pertanggung jawaban pidana dilakukan atas dasar asas hukum yang tidak tertulis “tiada pidana tanpa kesalahan”. Berpedoman pada asas “tiada pidana tanpa

²⁰Muhammad Sadi Is. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, halaman 223

kesalahan". Pada tahun 1955, Moeljatno dalam skripsi universitas tanjung pura mengemukakan suatu pandangan yang dalam hukum pidana indonesia dikenal dengan ajaran dualitas.pada pokoknya ajaran ini memisahkan perbuatan pidana dan pertanggungjawaban pidana . perbuatan pidana hanya menyangkut persoalan 'perbuatan'. Sedangkan masalah apakah 'orang' yang melakukannya kemudian dipertanggung jawabkan,adalah persoalan lain . walaupun seseorang telah melakukan perbuatan pidana,tetapi pembuatnya tidak diliputi kesalahan ,maka tidak dapat dipertanggung jawabkan . dengan demikian ,dipisahkannya perbuatan pidana dan pertanggung jawaban pidana menyebabkan kesalahan dikeluarkan dari unsur perbuatan pidana dan ditempatkan sebagai faktor yang menentukan dalam pertanggungjawaban pidana.

1. Unsur Unsur Yang Terkait Dengan Pertanggungjawab Pidana

a. Adanya Kesalahan (*schuld*)

Menurut mezger,kesalahan adalah syarat syarat yang mendasar celaan seseorang terhadap orang yang melakukan perbuatan . sedangkan pendapat dari moeljatno adalah keadaan *psychis* yang tertentu pada orang yang melakukan perbuatan pidana dan adanya hubungan antar keadaan tersebut dengan perbuatan yang dilakukan yang sedemikian rupa sehingga orang itu dapat di cela karena melakukan perbuatan tadi.

Mengenai masalah keadaan batin seseorang yang melakukan perbuatan terkait erat dengan apa yang ada dalam teori disebut masalah memampuan bertanggung jawab. Ini merupakan dasar yang penting untuk adanya kesalahan , karena dengan adanya keadaan jiwa terdakwa harus sedemikian rupa sehingga

dapat dikatakan norma.hanya terhadap orang orang yang keadaan jiwanya normal,dapat kita harapkan akan megatur tingkah lakunya sesuai dengan pola yang telah dianggap baik dimasyarakat . sebab kalau kadaan jiwanya normal tentu fungsinya pun normal sebaiknya kalau keadaan seperti ini yaitu tidak normal maka fungsinya juga tidak baik,sehingga ukuran yang berlaku dalam masyarakat tak sesuai sesuai baginya mereka dan ada gunanya diadakan pertanggungjawaban mereka harus dirawat dan dididik dengan cara yang tepat 2 kemampuan bertanggung jawab (*torekeningsvatbaar*).

Pertanggungjawaban pidana sudah muncul sejak zaman revolusi prancis, pada masa itu tidak saja manusia yang dapat dipertanggungjawaban tindak pidana bahkan hewan atau benda mati lainnya pun dapat di pertanggungjawabkan tindak pidana seseorang tidak saja mempertanggungjawabkan tindak pidana yang di lakukannya akan tetapi perbuatan orang lain juga dapat di pertanggungjawabkan karena pada masa itu hukuman tidak hanya terbatas pada pelaku meskipun mereka tidak melakukan tindak pidana hukuman yang dijatuhkan nya atas atau jenis perbuatan sangat berbeda beda tang di sebabkan oleh wewenang yang mutlak dari seorang hakim untuk menentukan bentuk dan jumlah hukuman .

Namun setelah revolusi prancis pertanggungjawaban pidana didasarkan atas dasar falsafah kebebasan berkehendak yang disebut dengan teori tradisionalisme (mashab taglidi),kebebasan berkehendak dimaksud bahwa seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas dasar pengetahuan dan pilihan menurut teori dari seseorang pada usia tertentu dapat memisahkan dan membedakan mana yang dikatakan perbuatan baik dan mana yang tidak baik

Pertanggungjawaban atau yang dikenal dengan konsep "*liability*" dalam segi falsafah hukum seorang filosof besar abad ke 20 ,roscoe pound menyatakan bahwa *I Use simple word "liability" for the situation whereby one may exact legally and other is legally subjeched on the axaction.* Pertanggung jawaban pidana diartikan pound adalah sebagai suatu kewajiban untuk membayar pembalasan yang akan di terima pelaku seseorang yang telah dirugikan

Pertanggungjawaban pidana dalam bahasa asing disebut sebagai *toerekenbaarheid,"criminal responsibility,"* pertanggungjawaban pidana yang dimaksud untuk menentukan apakah seseorang itu dapat mempertanggungjawabkan atas pidana atau tidak terhadap apa yang di lakukannya bahwa pertanggungjawaban yang dilakukan tersebut tidak hanya menyangkut masalah hukum saja akan tetapi menyangkut pula masalah nilai nilai moral ataupun kesusilaan yang ada dalam suatu masyarakat.

Dalam konsep KUHP tahun 1982-1983,pada Pasal 27 menyatakan bahwa pertanggungjawaban pidana adalah di teruskannya celaan yang objektif ada pada tindak pidana berdasarkan hukum yang berlaku,secara objektif kepada pembuat yang memenuhi syarat syarat undang undanguntuk dapat dikenai pidana karena pembuatannya menurut roeslan saleh dalam pengertian perbuatan pidana tidak termasuk pertanggungjawaban perbuatan pidana menurut roeslan saleh mengatakan , orang yang melakukan perbuatan pidana dan mempunyai kesalahan merupakan dasar adanya pertanggungjawaban pidana asas yang tidak tertulis mengatakan,"tidak ada pidana jika tidak ada kesalahan"merupakan dasar dari penyebab orang tersebut di pidana.

b. Perbuatan melawan hukum (*wederrechtjek*)

Suatu perbuatan dapat di pidana pembentukan undang undang memberitahukan bahwa dia memandang perbuatan itu sebagai bersifat melawan hukum. dipidananya sesuatu yang tidak bersifat melawan hukum tidak akan ada artinya . sifat melawan hukum merupakan unsur mutlak perbuatan pidana. pembentukan undang undang sendiri dalam merumuskan perbuatan pidana tidak selalu menyebutkan “melawan hukum “ dalam rumusannya .dalam perundang undangan pada umumnya lebih banyak rumusannya delik yang tidak memuat unsur melawan hukum dari pada memuatnya. Tetapi walaupun tidak disebutkan dalam rumusan tiap tiap delik namun kita dapat pendapat bahwa melawan hukum selalu menjadi unsur delik.

Jadi unsur melawan hukum tidak harus selalu dibuktikan ada atau tidak, tergantung rumusan delik jika dalam rumusan delik unsur tersebut tidak dinyatakan ,maka jugak tidak perlu di buktikan . jika unsur melawan hukum tidak dalam rumusan delik maka unsur tersebut dianggap telah ada, kecuali jika dibuktikan sebaliknya oleh terdakwa.

Mengenai ini ada dua pendapat hal yang pertama apabila perbuatan telah mencocoki larangan undang undang letak melawan hukum sudah nyata telah melanggar ketentuan undang undang ,kecuali juka termasuk perkecualian yang telah ditentukan oleh undang undang . melawan hukum berarti melawan undang-undang, sebab hukum adalah undang undang .

Pendapat yang ke dua semua perbuatan yang mencocoki larangan undang undang bersifat melawan hukum. Bagi mereka ini yang dinamakan hukum

bukanlah undang undang (hukum tertulis) ada pula hukum yang tidak tertulis , yaitu norma norma atau kenyataan yang berlaku dalam masyarakat pendirian yang demikian pendirian yang materil.

Pertanggungjawaban pidana diterapkan dengan pemidanaan, yang bertujuan untuk mencegah dilakukannya tindak pidana dengan menegakan norma hukum demi pengayoman masyarakat; menyelesaikan konflik yang ditimbulkan tindak pidana; memulihkan keseimbangan; mendatangkan rasa damai dalam masyarakat; Memasyarakatkan terpidana dengan mengadakan pembinaan sehingga menjadi orang baik dan membebaskan rasa bersalah pada terpidana.

Ketika menetapkan prinsip tanggung jawab terhadap perilaku tindak pidana harus menentukan siapa saja yang terlibat dalam melaksanakan tersebut sehingga tindak pidana itu terjadi. Dalam konteks hukum pidana, secara teoritis dikenal 3 (tiga) konsep umum dalam hal pertanggungjawaban pidana yaitu: Pidana tanpa kesalahan, *Strict liability*, dan *Vicarious liability*.

Konsep pidana tanpa kesalahan ini adalah konsep yang secara tradisional dianut dalam Kitab Undang- Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP) yang berlaku di Indonesia dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1981. Dalam konsep ini, yang dapat dipertanggungjawabkan secara pidana adalah hanya individu dan atau orang pribadi, sedangkan Badan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara pidana. Rumusan asas ini adalah *actus non facit reum nisi mens sit rea* yang terjemahannya adalah bahwa suatu perbuatan tidak dapat menjadikan seseorang bersalah bilamana maksudnya tidak bersalah.²¹ Dalam

²¹*Ibid*

konteks ini, pertanggungjawab pidana tetap pada individu yang melakukan tindak pidana penipuan akan tetap dihukum secara subjek hukum yang melakukannya. Pertanggungjawaban pidana atau *mens rea* mencakup unsur-unsur sikap batin pelaku, yang salahsatunya mencakup kesalahan dalam arti yang luas. Kesalahan dalam arti luas ini meliputi kesengajaan dan kelalaian (*kealphaan*). Unsur kealphaan disini memiliki makna bahwa terdakwa tidak mengadakan penduga-duga yang perlu menurut hukum atau tidak mengadakan penghati-hati atau due care sebagaimana diharuskan oleh hukum.²²

Tentu pertanggung jawaban yang dikenakan kepada pelaku tindak pidana penipuan karena adanya unsur kesengajaan. Sistem hukum Eropa Kontinental yang dalam banyak hal dianut oleh Indonesia membedakan atas 3 (tiga) corak kesengajaan, yaitu: Sengaja sebagai maksud atau *opzet als oogmerk*; Sengaja sadar atau insaf akan keharusan dan atau sadar akan kepastian (*opzet bij noodzakelijkheidsbewustzijn dan atau bij zekerheidsbewustzijn*). Utrecht menguraikan dan menterjemahkan sebagai sengaja dilakukan dengan keinsyafan bahwa, agar suatu tujuan dapat tercapai, sebelumnya harus dilakukan suatu perbuatan lain yang berupa pelanggaran atau delik pula; Sengaja sadar akan kemungkinan (*opzet bij mogelijkheidsbewustzijn atau dolus eventualis*).²³ Sengaja sebagai maksud mensyaratkan adanya hubungan antara perbuatan dengan kehendak atau *volition* terdakwa. Banyak orang yang mengartikan sengaja sama dengan niat atau maksud saja, sekalipun hal ini hanya merupakan salah satu unsur

²²*Ibid*

²³*Ibid* halaman 72

umum dalam kesengajaan. Selain adanya maksud, corak kesengajaan juga meliputi kepastian atau keharusan dan kemungkinan yang mengacu pada hubungan antara pikiran atau intelek pelaku dengan perbuatan yang dilakukan. Dalam sadar akan suatu kepastian, terkandung makna bahwa akibat dan atau keadaan yang menyertai diketahui betul akan ada (terjadi) terlepas dari akibat ini dikehendaki atau yang tidak dikehendaki.

Penerapan pertanggungjawaban pidana kaitannya dengan tindak pidana penipuan dalam kebijakan penegakan hukum sebagai satu mata rantai proses penjatuhan pidana melalui beberapa tahap/proses, yaitu:²⁴

- 1) Penyidikan;
- 2) Penuntutan;
- 3) Pemidanaan;
- 4) Pelaksanaan pidana

Keempat tahap/proses itu merupakan satu kesatuan sistem penegakan hukum pidana secara integral dalam '*Criminal Justice System*'. Dalam perkembangannya, empat tahapan tadi mengalami pergeseran dan kemajuan sesuai konsep dan ide dasar dalam Rancangan Kitab Undang-undang Hukum Pidana tahun 2007, yaitu dalam bentuk sistem pembinaan masyarakat sebagai ujung tombaknya dilaksanakan oleh Lembaga Masyarakat. Dengan demikian konsep ke depan secara integral dalam *Criminal Justice System*, yaitu:²⁵

- 1) penyidikan;

²⁴Roknel Maadia. 2015. *Tindak Pidana Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual Menurut Hukum Pidana Indonesia*. Jurnal Lex Crimen Vol. Iv/No. 2, Halaman 76

²⁵*Ibid*

- 2) penuntutan;
- 3) pemidanaan;
- 4) pelaksanaan pidana; dan
- 5) pembinaan kemasyarakatan.

Dengan tujuan penyadaran narapidana tidak terlepas sebagai hakikat manusia. Berkenaan dengan penyelesaian melalui jalur penal dan non penal terhadap fenomena tersebut di atas, dalam praktik penyelesaiannya mengalami kendala dan hambatan, yaitu:²⁶

- a. Pertama, jika kasus tersebut prosesnya diteruskan ke tingkat penuntutan dan peradilan, dihadapkan pada keberatan dari pelapor/korban, mengingat kerugian yang ditimbulkan telah dipenuhi dan sudah ada perdamaian di antara kedua belah pihak. Secara yuridis pencabutan tidak menghapuskan perbuatan pidana, akan tetapi keadilan di antara mereka telah tercapai;
- b. Kedua, jika kasus tersebut prosesnya tidak diteruskan ke tingkat penuntutan dan peradilan, secara yuridis bertentangan dengan aturan hukum, mengingat kasus tersebut delik biasa tidak dapat dihentikan penyidikan (SP3), walaupun pelapor/korban telah mencabutnya dan ada perdamaian di antara mereka dengan aturan hukum, mengingat kasus tersebut delik biasa tidak dapat dihentikan penyidikan (SP3), walaupun pelapor/korban telah mencabutnya dan ada perdamaian di antara mereka.

Meskipun orang telah berbuat dan memenuhi unsur pidana, tidak berarti bahwa seseorang itu telah melakukan perbuatan pidana, karena masih

²⁶*Ibid*

memerlukan unsur kesalahan yang merupakan pertanggungjawaban perbuatan itu membuat orang tersebut dapat dipidana karena:²⁷

1. Adanya kemampuan bertanggung jawab.
2. Adanya sikap batin atas perbuatannya yang berupa, kesengajaan atau kealpaan.
3. Adanya keinsafan atas perbuatannya.
4. Tidak ada alasan pemaaf.

Syarat dalam dijatuhinya pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku tindak pidana penipuan dari kontrak yaitu dengan terpenuhinya segala unsur-unsur kejahatan dan dapat dibuktikan bahwa perbuatan tersebut dilakukan dengan sengaja dan diperbuat dengan kondisi sadar perbuatan tersebut dilanggar oleh undang-undang. Kontrak yang telah dibuat, seringkali kewajibannya tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka timbul kerugian pada salah satu pihak. Maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dimintai pertanggungjawaban pidana yang diselesaikan diluar pengadilan maupun didalam pengadilan berdasarkan dengan ketentuan umum dalam KUHP yang masih menganut asas-asas umum bahwa setiap orang yang melakukan tindak pidana akan mendapat sanksi melalui proses peradilan pidana.

Bentuk pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual dapat dikenakan melalui pasal 378 KUHP. Namun juga tidak sedikit tindak pidana penipuan yang terjadi dalam kontrak diselesaikan diluar proses peradilan guna mencapai keselarasan yang baik tanpa terjadinya

²⁷Soeharto. 1993. *Hukum Pidana Materil, Unsur-Unsur Obyektif Sebagai Dasar Dakwaan*. Jakarta: SinarGrafika, halaman 26

suatu konflik yang berkepanjangan secara kekeluargaan. Berbicara tentang penganggulan kejahatan pada umumnya, khususnya kejahatan dalam tindak pidana penipuan membawa kasus ini ke dalam “kebijakan kriminal” (*criminal policy*). Kebijakan kriminal yang biasanya dilakukan ditujukan sebagai usaha rasional masyarakat dalam penanggulangan kejahatan. Menurut pendapat Sudarto dalam buku Ruslan Saleh, dalam gerak operasionalnya merujuk pada dua jalur yaitu:

- a. Kebijakan jalur Penal
- b. Kebijakan kriminal jalur Nonpenal

Sejatinya tujuan hukum pidana itu untuk mendapatkan kenyataan demi menegakkan keadilan terhadap setiap individu dan menjamin perlindungan setiap warga negara. Oleh karena itu perlu adanya pertanggungjawaban terhadap pelaku penipuan yang telah membuat korban mengalami kerugian secara materil maupun imateril.

Pertanggungjawaban hadir sebagai perlindungan moralitas pada setiap individu yang melakukan tindak pidana penipuan. Karena menurut Kant, hukum dan moralitas memiliki keterkaitan yang sangat erat sehingga keduanya tidak bisa dilepaskan dari sisi penegakan hukum, khususnya tindakan pidana.. Moralitas dapat diukur ketika seseorang menaati hukum secara lahiriah karena kesadaran bahwa hukum itu adalah kewajiban dan bukan lantaran takut pada kuasa sang pemberi kuasa hukum²⁸ Kemudian apabila kita melihat dari aspek filsafat pidana, dari ruang lingkup ontologi hukum/ ajaran hal ada tentang hakikat adanya

²⁸Sukarno Aburaera dkk. 2013. *Filsafat Hukum Teori Dan Praktik*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 152

pertanggung jawaban adanya keterkaitan dengan hukum dan moral. Prinsip-prinsip penegakan hukum berarti berbicara tentang prinsip-prinsip etika dan moralitas.²⁹

Implementasi hukum pidana berkaitan dengan pertanggungjawaban pelaku berarti mengenakan sifat tercela dari perbuatan pidana pada orang itu sesuai dengan peran dan kapasitas pelaku atau kontribusinya dalam mewujudkan peristiwa pidana, sehingga patut dijatuhkan nestapa kepadanya. Jadi, tolok ukur atau penentuan mengenai cakupan pertanggungjawaban pidana sangat tergantung terhadap rumusan dan ruang lingkup perbuatan pidana yang ditentukan sebelumnya serta konsep Ajaran Penyertaan di dalam hukum pidana positif.

Konsekuensinya akan mengacu terhadap cara atau metode yang digunakan dalam menentukan rumusan objektif suatu perbuatan pidana dan ajaran pada penyertaan pidana, sehingga cakupan dan perubahan-perubahannya akan berpengaruh kepada lingkup pertanggungjawaban pidana bagi pelaku atau pelaksananya. Sebagian besar sarjana hukum di Belanda dan di Indonesia berpandangan bahwa ajaran tentang penyertaan sebagai *strafausdehnungsgrund*, yaitu dasar memperluas dapat dipidanya orang yang tersangkut dalam terwujudnya delik, sebagaimana halnya dengan ajaran tentang Percobaan dan Pembantuan Pidana. Oleh sebab itu, ketentuan normatif mengenai penyertaan diatur dalam Pasal 55 sampai dengan Pasal 60 KUH Pidana. Namun demikian D. Hazewinkel Suringa dalam jurnal *lex crime* berpendapat bahwa penyertaan pidana

²⁹Siswanto Sunarso. 2015. *Filsafat Hukum Pidana Konsep, Dimensi, Dan Aplikasinya*. Jakarta: PT RajaGrafindo, halaman 263

sebagai dasar untuk memperluas pertanggungjawaban pidana (*tatbestands*) selain pelaku yang mewujudkan seluruh isi delik, orang-orang turut serta mewujudkannya, yang tanpa ketentuan tentang penyertaan tidak dapat dipidana, oleh karena mereka tidak mewujudkan delik, misalnya seseorang pejabat atau pegawai negeri yang memerintahkan anggota masyarakat yang dilayaninya untuk mendebet sejumlah uang ke rekening pribadinya, agar mendapat *previllege* dalam pelayanan publik.³⁰

Pertanggungjawaban pidana seorang penganjur atau pembujuk menurut Vos dalam jurnal *lex crime* harus memenuhi persyaratan pertama, yaitu kesengajaan dan penganjuran atau pembujukan ditujukan terhadap dilaksanakannya suatu delik. Kedua, dengan upaya-upaya yang disebut dalam undang-undang dan berusaha agar si pelaksana perbuatan pidana melaksanakan delik tersebut. ketiga, si pelaksana perbuatan pidana tergerak hatinya oleh upaya tersebut. keempat, dengan dilaksanakannya delik tersebut atau paling tidak percobaan melakukan delik, si pelaksana perbuatan pidana dapat dipidana asalkan atau harus sesuai dengan keinginan pengajur atau pembujuk.³¹ Dalam menentukan orang yang akan dimintai pertanggungjawab. Secara skematis untuk meminta pertanggungjawaban pidana kepada pembuat delik atau pidana dibagi menjadi 2 (dua) yakni pertama, penanggungjawab penuh dan kedua, penanggungjawab sebagian.

Penanggungjawab penuh sanksi pidana adalah mereka yang tergolong *dader* sebagai penanggungjawab mandiri, *mededader* sebagai penanggungjawab

³⁰*Ibid* halaman 87

³¹*Ibid* halaman 90

bersama, *medeplegen* sebagai penanggungjawab serta, *doen plegen* sebagai penanggungjawab penyuruh, dan *uitlokken* sebagai penanggungjawab pembujuk atau perencana. Sedangkan penanggungjawab sebagian adalah mereka yang tergolong sebagai *poger* sebagai penanggungjawab percobaan, perbuatan pidana dan *medeplichtige* sebagai penanggungjawab pemberi bantuan dalam melakukan perbuatan pidana.³² Oleh karena itu pertanggungjawaban dalam dakwaan yang dijelaskan pada kasus yang dikaji saat ini yakni pelaku harus mendapatkan hukuman penjara beserta ganti rugi. Dalam putusan nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP Terkait Penipuan Dalam Jual Beli Rumah, maka seharusnya pelaku penipuan jual beli rumah yang terjadi di Padang Sidempuan harus memberikan ganti rugi dan mendapatkan hukuman sesuai Pasal 378 KUHP.

C. Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP Terkait Penipuan Dalam Jual Beli Rumah.

1. Duduk Perkara

Duduk perkara terhadap kasus tindak penipuan yang terjadi Pengadilan Negeri Sidempuan bahwa terdakwa Fatmawati Siregar dan Alm Mardan Hasibuan (suami terdakwa) pada bulan April tahun 2010 datang menemui saksi korban Mestaria Pasaribu dan mengaku memiliki objek tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan S. Parman No. 19 Kelurahan Bincar Kecamatan Padang Sidempuan Utara Kota Padang Sidempuan dan menawarkan kepada saksi korban dan jika saksi korban berniat mau membeli rumah tersebut maka terdakwa akan memberi harga yang lebih murah dari harga yang dipasarkan kepada orang lain,

³²*Ibid* halaman 91

yang dimana terdakwa menawarkan harga rumah tersebut kepada saksi korban Mestaria Pasaribu menyetujuinya dan membayar rumah tersebut sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), kemudian saksi korban Mestaria Pasaribu menyetujuinya dan membayar rumah tersebut sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) sesuai dengan Kwitansi tertanggal 07 April 2010, dengan memberikan alas hak berupa Akta Hibah Nomor 594.4/155/Psp Utara/2008 tanggal 31 maret 2008, akan tetapi terdakwa tidak juga mengosongkan rumah tersebut sehingga tidak dikuasai oleh saksi korban Mestaria Pasaribu.

Kemudian terdakwa Fatmawati Siregar kembali mendatangi saksi korban Mestaria Pasaribu terdiri dari 2 (dua) unit dan oleh karena harga yang dibayarkan oleh saksi korban Mestaria Pasaribu adalah harga untuk 1 (satu) unit sehingga terdakwa mengatakan kepada saksi korban Mestaria Pasaribu agar membeli yang 1 (satu unit) lagi yang berada diatas tanah yang berbatasan secara langsung dengan rumah yang telah dibayarkan oleh saksi korban Mestaria Pasaribu, karena jika jatuh ketangan orang lain akan susah mengurus rumah tersebut, dan terdakwa berulang kali mendatangi saksi korban Mestaria Pasaribu agar membeli rumah yang satu lagi tersebut. Sehingga akhirnya saksi korban Mestaria Pasaribu rumah tersebut sebesar Rp. 113.000.000 (Seratu tiga belas juta rupiah) sesuai kwitansi tertanggal 15 Maret 2012 dan terdakwa menyerahkan alas hak berupa Sertifikat Nomor 0022 atas nama Fatmawati Siregar. Setelah saksi korban membayar kedua unit rumah tersebut, terdakwa tidak menyerahkan fisik kedua rumah tersebut kepada saksi Korban Mestaria Pasaribu dengan tidak mengosongkan rumah tersebut. Namun terdakwa berjanji akan mengosongkan

rumah tersebut bilamana surat objek tanah tersebut dialihkan atas nama terdakwa menjadi atas nama saksi korban Mestaria Pasaribu oleh karena tidak ingin terjadi keributan maka saksi korban mengikuti perkataan yang disampaikan oleh terdakwa.

Kemudian awal Januari 2014 terdakwa mendatangi saksi korban Mestaria Pasaribu dan memberitahu bahwa rumah yang di beli oleh saksi korban Mestaria Pasaribu dari terdakwa akan disita oleh pihak Bank karena terdakwa tidak mampu untuk membayar atas pinjaman yang dilakukan oleh terdakwa pada Bank Rakyat Indonesia unit Thamrin sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah). Sehingga saksi korban merasa terkejut karena saksi korban merasa alas hak objek tanah tersebut ada pada saksi korban Mestaria Pasaribu walaupun belum di balik namakan menjadi nama saksi korban Mestaria Pasaribu akan tetapi terdakwa telah menerima uang pembelian rumah tersebut dari saksi korban. Namun ternyata surat hak atas tanah tersebut adalah sertifikat Hak Milik Nomor 0018 yang menjadi hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia, atas hal tersebut terdakwa bermohon kepada saksi korban agar tidak dipermasalahkan dan berjanji akan menyelesaikan jual beli antara terdakwa bermohon kepada saksi korban Mestaria Pasaribu menambahi harga pembelian objek tanah tersebut dari 213.000.000 (dua ratus tiga belas juta rupiah) menjadi Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dan terdakwa bermohon agar saksi korban melunasi pinjaman terdakwa pada Bank Rakyat Indonesia sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) agar sertifikat nomor 0018 dapat di ambil dari Bank Rakyat Indonesia, dan terdakwa berjanji jika pinjaman terdakwa telah di lunasi oleh terdakwa di Bank Rakyat Indonesia maka

akan segera dibuatkan surat peralihan hak objek maupun bangunan dari terdakwa kepada saksi korban.

Kemudian untuk menyakinkan saksi korban Mestaria Pasaribu bahwa sertifikat nomor 0018 ada di AGUNGAN di Bank Rakyat Indonesia, maka saksi korban meminta agar memperlihatkan sertifikat Nomor 0018 kepada saksi korban Mestaria Pasaribu dan membawa petugas dari Bank Rakyat Indonesia, selanjutnya sekira bulan Januari 2014 terdakwa bersama saksi Amas Syawaludin (Kepala Unit BRI Thamrin) kerumah saksi korban Mestaria Pasaribu dengan membawa sertifikat No. 0018 dan menunjukkannya kepada saksi korban Mestaria Pasaribu. Kemudian saksi korban menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) kepada terdakwa yang diterima oleh saksi Amas Syawaluddin sebagai pelunasan pinjaman terdakwa pada BRI unit Thamrin Padangsidimpuan sesuai kwintasi tertanggal 12 Januari 2014. Kemudian saksi korban menerima Sertifikat Nomor 0018 dari saksi Amas Syawaluddin atas persetujuan dari terdakwa dan ternyata tunggakan yang harus dibayar oleh terdakwa adalah sebesar Rp. 77.000.000 (Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah), sedangkan sisanya diserahkan oleh saksi Amas Syawaluddin kepada terdakwa. Bahwa setelah kedua sertifikat hak milik nomor 0018 dan sertifikat hak milik nomor 0022 ada pada saksi korban ,namun secara fisik berupa bangunan belum dapat dikuasai oleh saksi korban karena belum juga di buatkan jual beli untuk balik nama dari terdakwa kepada saksi korban dan saksi korban tidak dapat menjual objek tanah dan bangunan tersebut karena ada ahli waris dari alm.mardan siregar.

Kemudian pada awal bulan januari 2015 terdakwa bersama saksi korban sepakat untuk datang ke kantor notaris edi anwar ritonga dengan tujuan membuat surat kesepakatan peralihan hak atas objek tanah dan bangunan dengan surat sertifikat nomor 0018 atas nama mardan hasibuan dan surat sertifikat nomor 0022 atas nama fatmawati siregar untuk dialihkan menjadi atas nama saksi korban mestaria pasaribu, akan tetapi dalam surat objek tanah dan bangunan tersebut masih ada hak dari waris yang perlu dibuatkan surat kuasa dan persetujuan dari ahli waris, sehingga harus terlebih dahulu persetujuan dari ahli waris dari anak anak terdakwa dan diminta datang ke kantor notaris edi anwar ritonga dan setelah surat surat persetujuan ahli waris dibuat dan membuat surat jual beli antara saksi korban mesratia pasaribu dan telah di tanda tangani format surat jual beli tersebut dengan terdakwa , akan tetapi terdakwa kembali mengambil surat peralihan hak atau surat jual beli antara saksi korban dengan terdakwa dan mengatakan tidak berniat lagi menjual objek tanah dan bangunan yang telah di bayarkan oleh saksi korban kepada terdakwa dan mengoyak ngoyak surat yang telah dibuat dan di tanda tangani. Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut, saksi korban mengalami kerugian sebesar Rp. 313.000.000 (tiga ratus tiga belas juta rupiah).

2. Dakwaan Penuntut Umum

Surat Dakwaan menjelaskan bahwa terdakwa telah diancam pidana pada Pasal 378 dan Pasal 372 KUHP. Kemudian terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum akan mempertimbangkan terlebih

dahulu dakwaan pertama yang sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- a. Barang siapa ;
- b. 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 atau menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

3. Analisis Terhadap Unsur Pidana

Kemudian melihat duduk perkara dan isi dakwaan yang dilakukan jaksa penuntut umum kepada Fatmawati Siregar. Adapun analisis terhadap tindakan yang dilakukan oleh Fatmawati Siregar berdasarkan beberapa Unsur-Unsur Pidana yakni:

a. Unsur Barang Siapa

Berkaitan dengan unsur barangsiapa , yang dimaksud barangsiapa dalam Pasal tersebut ditunjukkan kepada orang sebagai pendukung hak dan kewajiban, sebagai subjek hukum yang mampu bertanggung jawab atas perbuatannya yang sehat jasmani dan rohani serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atau perbuatannya yang telah diduga telah melakukan suatu tindak pidana sedangkan orang perorangan sebagaimana ketentuan Pasal 2 KUHPidana adalah menunjuk pada siapapun orang sebagai subjek hukum yang berada di wilayah Republik Indonesia tanpa membedakan jenis kelamin, agama, suku, kedudukan/pangkat maupun kebangsaan kecuali orang-orang bangsa asing yang

berada di wilayah Republik Indonesia menurut hukum Internasional diberi hak *exterritorialiteit*.

Kemudian sebagaimana dakwaan yang telah diajukan kedepan persidangan oleh Penuntut Umum adalah seseorang yang bernama Fatmawati Siregar yang identitasnya sesuai dengan dakwaan Penuntut Umum dan selama pelaksanaan pemeriksaan persidangan Fatmawati Siregar dapat menjawab secara jelas, terang dan terinci baik identitasnya maupun segala sesuatu yang berkaitan dengan Dakwaan yang didakwakan kepadanya sehingga tidak terjadi Error in Persona oleh karena Fatmawati Siregar adalah subjek hukum yang mampu bertanggung jawab atas perbuatannya.

Kemudian dengan demikian apa yang dimaksud barang siapa dalam pasal initujuannya adalah untuk memastikan dan meyakinkan persidangan memang fatmawati siregar yang dimaksud dalam surat dakwaan penuntut umum sebagai pelaku tindak pidana.

b. Unsur 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 atau menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

Kitab undang undang hukum pidana sama sekali tidak memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud “dengan sengaja” akan tetapi menurut

aturan tentang kesengajaan yang berkembang dalam ilmu pengetahuan hukum pidana telah dikenal adanya tiga bentuk kesengajaan, yaitu :

- a. kesengajaan sebagai maksud (*opzet als oogmerk*)
- b. kesengajaan sebagai kepastian /kehendak (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*)
- c. Kesengajaan sebagai kemungkinan (*opzet bij mogelijkheidsbewustzijn/voorwaardelijk opzet/dolus eventualis*).

Kemudian dalam Pasal penipuan tersebut harus dengan sengaja dan dengan maksud untuk menguntungkan diri Terdakwa atau orang lain. Unsur dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain atau menyerahkan sesuatu barang kepadanya atau agar memberi hutang maupun menghapuskan piutang mengandung unsur alternatif, sehingga apabila salah satu perbuatan terpenuhi maka keseluruhan unsur telah terpenuhi.

4. Fakta-Fakta Di Persidangan

Berdasarkan fakta fakta di persidangan di persidangan diperoleh fakta fakta bahwa berawal terdakwa berniat menjual tanah dan bangunan milik terdakwa dan almarhum suaminya seharga RP .400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) yang terletak di jalan s. Parman kel. Bincar kec .psp utara kota padang sidempuan dengan ukuran masing masing 60 m dan 94 m kepada mestaria pasaribu ,setelah sepakat atas jual beli tanah dan bangunan tersebut dam terdakwa mengatakan sudah diketahui oleh almarhum suaminya dan anak anak nya , dengan alas hak terdakwa pada saat menjual tanah dan bangunan tersebut berdasarkan akta hibah dengan nomor 594.4/155/psp/utara/2008/ lalu di buat surat

pelepasan penguasaan atas tanah dengan ganti rugi dengan nomor 594.4/74/psp/2009 kemudian atas dasar tersebut terbit surat sertifikat hak milik dengan nomor 00018 dan nomor 00022 lalu mestaria pasaribu melakukan pembayaran secara bertahap yaitu pada tanggal 7 april 2010 membayarkan sebesar RP.100.000.000,-(seratus juta rupiah), kemudian pada tanggal 15 maret 2012 membayarkan sebesar RP. 113.000.000,-(seratus tiga belas juta rupiah) ,pada saat itu alas hak yang diserahkan terdakwa atas tanah dan bangunan tersebut kepada mestaria pasaribu yaitu sertifikat hak milik nomor 00022 seluas 94 m sedangkan tanah dan bangunan seluas 50 m berupa akta hibah , setelah itu terdakwa ada mendatangi mestaria pasaribu mengatakan agar melunasi sisa uang tersebut agar surat tanah dan bangunan tersebut dibalikkan namakan. Akan tetapi ternyata tanah dan bangunan seluas 60 M² telah memiliki sertifikat Nomor 00018 yang telah digadaikan terdakwa ke Bank BRI sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah).

Kemudian pada tanggal 12 Januari 2014 Terdakwa kembali mendatangi Mestaria Pasaribu mengatakan agar membayar uang sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk menebus hutangnya di Bank BRI dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan Nomor 00018 seluas 60 M² tersebut dan setelah Mestaria Pasaribu membayarkan uang tersebut Terdakwa berjanji agar mengurus proses untuk mebalik nama tanah dan bangunan tersebut dikantor Edy Anwar Ritonga Jl. Sudirman Eks Merdeka Kel. Wek I Kec. Psp Utara Kota PadangSimpuan . Kemudian Mestaria Pasaribu menebung hutang Terdakwa di Bank BRI sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Setelah itu sertifikat

tanah dan bangunan Nomor C00018 seluas 60M² diserahkan kepada Mestaria Pasaribu, Setelah itu pada bulan Januari 2015 Terdakwa dan Mestaria Pasaribu mendatangi kantor Notaris Edi Anwar Ritonga dengan tujuan untuk membuat suatu kesepakatan mengenai pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari terdakwa kepada Mestaria Pasaribu. Pada Saat itu antara Mestaria Pasaribu dengan Terdakwa telah ada tercapai kesepakatan atas objek tanah dan bangunan yang surat-suratnya telah diberikan Terdakwa kepada Mestaria Pasaribu dan telah juga dibuat disertai dengan tanda tangan ahli waris. Namun ketika konsep surat kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam surat dan hendak dituangkan dalam lembaran legislasi terjadi adu pendapat dan perselisihan diantara Terdakwa dan Mestaria Pasaribu. Lalu Surat-Surat yang telah dikonsep dan ditandatangani dikoyak-koyak oleh Terdakwa, pada saat Mestaria Pasaribu dan Terdakwa bertemu di kantor Notaris Edy Anwar Ritonga Terdakwa mengatakan tidak ingin lagi menjual tanah dan bangunan tersebut dengan alasan harganya terlalu murah dan saat itu Mestaria Pasaribu ada memiliki dana untuk melakukan pelunasan. Namun terdakwa tidak mau menerimanya lagi dikarenakan terdakwa tidak mau melakukan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut akibatnya kerugian yang dialami mesratia pasaribu atas perbuatan terdakwa mestaria tidak bisa memiliki tanah dan bangunan tersebut dan juga menderita kerugian materil sebesar RP. 300.00.000,-(tiga ratus juta rupiah).

Kemudian berdasarkan fakta fakta yang terungkap dan telah diuraikan tersebut diatas , majelis hakim berpendapat bahwa terdakwa terbukti melakukan perbuatan yang di dakwakan penuntut umum ,tetapi perbuatan terdakwa tersebut

bukan tindak pidana karena yang dilakukan mestaria pasaribu dengan terdakwa adalah kesepakatan jual beli tanah dan bangunan milik terdakwa yang sudah diketahui oleh almarhum suaminya dan anak anaknya yang terletak di jalan s, parman kel bincar kec psp utara kota padang sidimpuan dengan ukuran masing masing 60 m dan 94 m kepada Mestaria pasaribu, setelah sepakat atas jual beli tanah dan sampai sekarang baru dibayarkan sejumlah RP.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dari kesepakatan sejumlah RP.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) yang masih tersisa RP.100.000.000,- (seratus juta rupiah) lagi dan terhadap kesepakatan tersebut terdakwa telah menyerahkan jaminan kepada mestaria pasaribu berupa sertifikat tanah nomor 00018 dan nomor 00022 tetapi terdakwa tidak ingin lagi menjual tanah dan bangunan tersebut dengan alasan harganya terlalu murah dan terdakwa tidak mau melakukan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan aspek hukumnya, perjanjian yang sudah dibuat dan disepakati oleh para pihak pelaku sebagai undang-undang dan mengikat para pihak yang membuatnya, perjanjian antara dua pihak.

5. Keputusan Hakim

Pada kasus penipuan diatas, Hakim menimbang bahwa adanya perjanjian yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi bukan penipuan dan menurut Hakim Wansprestasi dalam hukum perjanjian tidak memiliki sifat melawan hukum, namun hanya ada sifat pada melawan perikatan. Karena wanprestasi semata-mata merupakan pelanggaran terhadap janji dalam perikatan pokok yang selalu termuat dalam setiap perjanjian.

Majelis hakim berpendapat bahwa perbuatan yang dilakukan terdakwa bukanlah suatu perbuatan tindak pidana, oleh karena itu terdakwa haruslah dilepaskan dari segala tuntutan hukum dalam dakwaan alternatif Pertama penuntut umum.

Adapun isi dari keputusan hakim secara keseluruhan adalah :

- a. Menyatakan Terdakwa Fatmawati Siregar terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan akan tetapi perbuatan tersebut itu bukan merupakan suatu tindak pidana.
- b. Melepaskan Terdakwa oleh segala tuntutan hukum (*Onslag Van Alle Rechts Vervolging*)
- c. Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan segera setelah putusan ini diucapkan
- d. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya
- e. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1) 1 (satu) lembar kwitansi penerimaan uang dari Mestaria Pasaribu tertanggal 7 April 2010
 - 2) 1 (satu) lembar kwitansi penerimaan uang dari Mestaria Pasaribu tertanggal 15 Maret 2012
 - 3) 1 (satu) lembar kwitansi penerimaan uang dari Mestaria Pasaribu tertanggal 11 Januari 2014.
 - 4) 1 (satu) lembar kwitansi penerimaan uang dari Mestaria Pasaribu tertanggal 12 Januari 2014.

- 5) 1 (satu) lembar foto copy surat halaman 6 dan 7 halaman akta jual beli untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli yang telah dilegalisir.
- 6) 1 (satu) lembar foto copy surat halaman 7 dan 7 halaman akta jual beli untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli yang telah dilegalisir.

Berdasarkan kronologi yang terjadi pada kasus penipuan tersebut, apabila kita lihat secara detail latar belakang tersebut. Tergugat menawarkan sendiri untuk menjual rumah kepada tergugat, dengan mengaku memiliki sebidang tanah beserta bangunan yang berada di kota Padangsidimpuan. Atas penawaran tersebut, penggugat tertarik atas penawaran tersebut dan akhirnya menyetujui penawaran yang dilakukan oleh tergugat. Setelah itu, tergugat membayar untuk mendapatkan rumah tersebut dengan sebuah kesepakatan melalui bukti cek pembayaran. Dengan adanya perjanjian tersebut, maka pihak tergugat telah memiliki kewajiban secara hukum untuk menyerahkan rumah tersebut. Namun daripada saat pembayaran tersebut, sertifikat rumah belum diserahkan.

Kemudian pada saat penggugat ingin meminta sertifikat kepada penggugat, penggugat memberi anjuran untuk membeli rumah yang berdekatan dengan rumah yang telah dibayarkan oleh penggugat. Akhirnya penggugat menyetujui kembali untuk membeli rumah yang ada disebelah rumah yang telah dibayarkan oleh penggugat sebelumnya. Namun setelah penggugat kembali meminta sertifikat kedua tanah beserta bangunan tersebut.

Tergugat baru mengakui bahwa kedua rumah tersebut telah di menjadi objek jaminan oleh Bank. Akhirnya si penggugat menebus kedua objek tanah dan bangunan tersebut ke Bank. Setelah menebus tanah yang telah menjadi objek jaminan itu ke Bank, Penggugat, Tergugat serta Ahli Waris tergugat pergi ke kantor notaris untuk menandatangani atas peralihan hak tanah yang sudah diperjanjian sebelumnya. Namun ternyata setelah notaris meneliti bahwa hak ahli waris yang harus membuat surat kuasa atas persetujuan ahli waris. Setelah itu ahli waris telah setuju bahwa rumah itu dijual kepada penggugat. Setelah ahli waris setuju dan menandatangani kesepakatan peralihan hak, tergugat disaksikan oleh notaris dan penggugat mengoyak surat perjanjian akta jual beli rumah tersebut, dengan alasan harga rumah tersebut terlalu murah, sehingga penggugat merasa tertipu atas penawaran yang dilakukan tergugat sebelumnya. Akibat hal yang dilakukan oleh tergugat, maka penggugat melakukan gugatan ke pengadilan, Namun Hakim menyatakan bahwa tersebut sebuah tindakan Wanprestasi, bukan penipuan.

M. Sudrajat Bassar menginterpretasikan cara penipuan melalui beberapa cara yakni:

1. Menggunakan nama palsu
2. Menggunakan kedudukan palsu
3. Menggunakan tipu muslihat
4. Menggunakan susunan belit dusta.

Pengertian Tindak Pidana Penipuan dengan melihat dari segi hukum sampai sekarang belum ada, kecuali apa yang dirumuskan dalam KUHP.

Rumusan penipuan dalam KUHP bukanlah suatu definisi melainkan hanyalah untuk menetapkan unsur-unsur suatu perbuatan sehingga dapat dikatakan sebagai penipuan dan pelakunya dapat dipidana. R. Sugandhi“Penipuan adalah tindakan seseorang dengan tipu muslihat, rangkaian kebohongan, nama palsu dan keadaan palsu dengan maksud menguntungkan diri sendiri dengan tiada hak. Rangkaian kebohongan ialah susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun demikian rupa yang merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar”.

Pengertian penipuan sesuai pendapat tersebut di atas tampak jelas bahwa yang dimaksud dengan penipuan adalah tipu muslihat atau serangkaian perkataan bohong sehingga seseorang merasa terpedaya karena omongan yang seakan-akan benar.³³

Apabila kita penjelasan diatas, salah satu unsur penipuan yakni adanya unsur kebohongan yang dilakukan oleh pelaku tindak pidana tersebut. Wanprestasi dan penipuan merupakan perbuatan melawan hukum yang sedikit sulit dibedakan, yang dimana penipuan juga tidak terlepas adanya suatu hubungan privat antara Individu dengan Individu yang lainnya.

Praktik penipuan dalam pelaksanaan perjanjian sering terjadi hal itu, perbuatan yang dianggap telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas suatu perjanjian, diajukan tuntutan ke pengadilan bahwa pihak yang melakukan wanprestasi tersebut telah melakukan delik penipuan. Praktek dalam penegakan hukum berkenaan dengan perjanjian, diputuskan oleh hakim pengadilan berbeda-beda, walaupun JPU mengenakan Pasal 378 KUH Pidana dalam dakwaan dan

³³*Ibid* halaman 211

tuntutannya agar hakim menjatuhkan tindak pidana penipuan sesuai Pasal 378 KUH Pidana tersebut, namun praktiknya putusan hakim berbeda-beda.

Perbedaan antara wanprestasi dengan penipuan yang paling mudah dipahami adalah dengan hanya membedakannya yakni, jika wanprestasi pada umumnya diawal akan memiliki niat baik antara kedua belah pihak, sedangkan penipuan umumnya para pelaku sudah memiliki niat buruk sebelum adanya kesepakatan antara kedua orang tersebut.

Kemudian mengacu pada penjelasan yang telah disampaikan oleh sudjarat, bahwa penipuan terjadinya karena adanya unsur kebohongan. Apabila kita memaknai bahwa unsur kebohongan adalah karena pada awal kesepakatan tidak adanya kejujuran dari awal. Maka berdasarkan penjelasan yang disampaikan oleh Sudjarat tersebut, apabila ada pihak yang melakukan perjanjian dengan tidak menjelaskan secara terbuka apa yang akan menjadi hambatan pada pelaksanaan perjanjian nanti kedepannya. Ini telah memenuhi unsur kebohongan yang akan membuat orang mengalami kerugian. Hakekat dari kejahatan penipuan itu adalah maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hak, dengan mempergunakan upaya-upaya penipuan seperti yang disebutkan secara limitative di dalam Pasal 378 KUHP. Kemudian M. Sudrajat Bassar kembali lagi berpendapat ,bahwa penipuan adalah suatu bentuk berkicau, “sifat umum dari perbuatan berkicau itu adalah bahwa orang dibuat keliru, dan oleh karena itu ia rela menyerahkan barangnya atau uangnya.

Apabila meninjau kasus jual beli rumah diatas, jika dilihat secara jelas pada awalnya tergugat telah melakukan beberapa cara yang tidak sesuai dengan

etika jual beli. tergugat sangat jelas melakukan tipu muslihat pada saat melakukan penawaran terhadap penggugat. Beberapa kebohongan yang dilakukan oleh tergugat sejak terjadinya transaksi jual beli rumah yang dimana tergugat menyatakan bahwa tanah beserta rumah tersebut dalam keadaan aman tanpa adanya jaminan yang disita oleh bank. Tetapi pada akhirnya tergugat sendiri mengakui bahwa tanah beserta rumah tersebut telah menjadi objek jaminan yang telah disita oleh bank sebelum penggugat berniat membeli tanah dan bangunan tersebut. Dari penjelasan tersebut apabila dilihat secara detail, tergugat telah melakukan suatu tindakan yang mengandung unsur tipu muslihat yang dimana dapat dikategorikan sebagai tindak pidana penipuan. Kemudian pada saat tergugat menebus surat yang digadaikan oleh bank dan berniat untuk melunaskan segala utang atas jaminan terhadap rumah tersebut, tergugat membatalkan perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut sehingga dalam hal ini penggugat merasa dirugikan oleh perilaku yang tidak menyenangkan oleh tergugat. Tentu apabila dicermati, bahwa tindakan yang dilakukan oleh tergugat bukanlah suatu bentuk tindakan wanprestasi karena tergugat memiliki kapasitas untuk melaksanakan kewajiban tersebut.

Berbeda hal dari wanprestasi bahwa yang bisa dikategorikan sebagai wanprestasi adalah ketika subjek hukum sama sekali tidak memiliki kapasitas untuk melaksanakan kewajiban pada objek yang telah diperjanjikan sebelumnya. Kemudian yang dapat dikategorikan wanprestasi pada saat awal pembuatan perjanjian tersebut kedua belah pihak telah melakukan asas keterbukaan atas objek yang akan diperjanjikan. Sedangkan pada kasus ini, tergugat sudah tidak

mengakui dari awal bahwa rumah itu sudah beliau gadaikan ke pihak bank. Oleh karena itu disini telah terdapat unsur penipuan yang dilakukan oleh tergugat serta tidak ada niat baik yang dilakukan oleh tergugat dari harga tanah dan rumah yang murah yang di tawarkan oleh tergugat dapat dikategorikan sebagai modus dari delik penipuan.

Meninjau kembali Pasal 378 KUHPidana yang berbunyi “Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai kata palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, dihukum karena penipuan, dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun”. Apabila melihat tindakan yang dilakukan oleh tergugat yang dimana hal tersebut jelas melawan hak seseorang dengan cara menguntungkan diri dengan menggunakan keadaan palsu. Maksud keadaan palsu oleh penulis adalah dimana keberadaan objek tanah beserta bangunan tersebut berada dalam jaminan oleh bank namun tergugat menggunakan keadaan palsu dengan mengatakan bahwa sertifikat tanah tersebut berada ditangan tergugat itu sendiri. Yang akhirnya membuat penggugat tertarik untuk membeli tanah beserta bangunan tersebut. Sehingga perilaku tersebut menurut penulis merupakan salah satu bentuk dari modus penipuan yang dilakukan oleh penggugat dalam kasus ini.

Keputusan hakim pengadilan negeri padang sidempuan yang menetapkan bahwa hal itu merupakan suatu bentuk perbuatan wanprestasi adalah sebuah kekeliruan yang dilakukan oleh hakim. Karena jelas pada duduk perkara dan fakta

fakta persidangan, kejadian tersebut pada saat awal perjanjian sudah tidak ada unsur kejujuran yang dilakukan oleh tergugat maka dari itu tindakan tersebut bukan hanya perbuatan wanprestasi namun juga merupakan salah satu bentuk tindak pidana penipuan.

Apabila dicermati bahwa tergugat tidak memiliki niat baik dalam perjanjian melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan tanah beserta bangunan tersebut kepada penggugat. Karena tindakan dari tergugat tersebut telah mengandung unsur tipu muslihat dan bisa disebut sebagai kategori penipuan. Sehingga keputusan hakim yang menyatakan bahwa tergugat melakukan perbuatan yang didakwakan akan tetapi tidak bukan suatu tindakan perbuatan tindak pidana tidak jelas atau kabur.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Modus delik penipuan jual beli rumah dalam Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP yang terjadi di kota padang sidempuan yakni dengan cara menawarkan harga murah terhadap rumah yang ditawarkan kepada korban, sehingga korban tertarik untuk membeli rumah yang ditawarkan oleh pelaku.
2. Pertanggungjawaban pidana terhadap penipuan jual beli rumah pada putusan (Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP) dalam kajian hukum pidana seharusnya membayar denda dan hukuman penjara sesuai dengan pasal 378 KUHPidana.
3. Analisis terhadap putusan (Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP) yang menjatuhkan putusan bebas terhadap terdakwa merupakan suatu kekeliruan dalam menetapkan kasus ini merupakan kasus wanprestrasi. Seperti yang dijelaskan sebelumnya, tindakan yang dilakukan oleh terdakwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan beserta saksi sangat jelas telah mengandung unsur penipuan. Tindakan yang dilakukan oleh terdakwa yang bertujuan untuk menguntungkan diri sendiri sebelum perjanjian membuktikan putusan tersebut merupakan putusan yang sedikit keliru yang dipahami oleh hakim.

B. Saran

Adapun saran yang akan dijelaskan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Seharusnya para penegak hukum perlu memperhatikan dan memberikan sosialisasi terhadap modus-modus penipuan jual beli rumah yang terjadi di seluruh Indonesia khususnya di kota Padang Sidempuan
2. Para penegak hukum diharapkan untuk melaksanakan penegakan hukum sesuai dengan pertanggungjawaban yang telah diatur oleh teori pemidanaan dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
3. Seharusnya para penegak hukum perlu memahami karakteristik perbedaan antara penipuan dan wanprestasi agar tidak terjadi kekeliruan dalam penegakan hukum yang dilakukan untuk melindungi hak korban penipuan jual beli rumah dalam Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/PN/PSP yang terjadi di kota padang sidempuan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Darmadi Hamid. 2013. *Penelitian Pendidikan dan Sosial*. Bandung: Alfabeta

Muhammad Sadi Is. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group

Peter Mahmud Marzuki. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group.

Romli Atmasasmita. 2014. *Hukum Kejahatan Bisnis, Teori dan Praktik di Era Globalisasi*. Jakarta:Prenadamedia

Siswanto Sunarso. 2015. *Filsafat Hukum Pidana Konsep, Dimensi, Dan Aplikasinya*. Jakarta: PT RajaGrafindo.

Sukarno Aburaera dkk. 2013. *Filsafat Hukum Teori Dan Praktik*. Jakarta: Prenadamedia Group

Yahman. 2018. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Yahya Harahap. 2012. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*. Jakarta:Sinar Grafika.

B. Artikel, Makalah, Jurnal dan Karya Ilmiah

Adirwan Akbar. 2018. *Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan (Studi Kasus Putusan No. 1629/Pid.B/2014/Pn.Mks.)*. Skripsi Universitas Hasanuddin Makassar

Agus Setiawan. 2018. Analisis Kriminologis Terhadap Kejahatan Penipuan Dengan Modus Pemalsuan Identitas. Jurnal Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung

Aknes Susanty Sambulele. 2013. *Tanggung Jawab Pelaku Penyertaan Dalam Tindak Pidana (Pasal 55 Dan 56 Kuhp)*. Lex Crimen Vol. Ii/No. 7

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 Tentang Pemberlakuan Kitab Hukum Pidana

D. Internet

Boris Tampubolon, Kapan Suatu Perbuatan Pidana Terjadi, Saat Perbuatan Dilakukan atau Saat Muncul Akibat?. Melalui <https://konsultanhukum.web.id> diakses pada tanggal 16 desember 2018 pukul 12.55 WIB

Negara Hukum. Putusan Bebas (vrijspraak). Melalui <http://www.negarahukum.com> Diakses Pada tanggal 14 desember pukul 16.13