



Dhany Marlen¹
 Ani Jaya²
 Elianta Ginting³

TINDAK PIDANA PENIPUAN JUAL BELI PROPERTI (CONDOTEL) (STUDI KASUS: PUTUSAN. NOMOR 74/PID.B/2023/PN JKT.SEL)

Abstrak

Salah satu tindak pidana yang marak terjadi adalah tindak pidana penipuan. Hal ini disebabkan karena tindak pidana penipuan tidak sulit dalam melakukannya, hanya dengan bermodalkan kemampuan seseorang meyakinkan orang lain melalui serangkaian kata-kata bohong atau fiktif, menjanjikan atau memberikan iming-iming dalam bentuk apapun, baik terhadap sesuatu yang dapat memberikan kekuatan maupun pada harta kekayaan. Penelitian ini bertujuan untuk Mengetahui pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel. Kemudian Menganalisis Keputusan 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel berdasarkan prinsip keadilan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan sekunder. Hasil penelitian menemukan bahwa penerapan hukum materiil pada Putusan No 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel sudah tepat. Jaksa Penuntut Umum menggunakan dakwaan alternatif yaitu dakwaan kesatu Pasal 378 KUHPidana, dan dakwaan kedua Pasal 372 KUHPidana, diantara unsur-unsur yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum yang dianggap terbukti secara sah dan meyakinkan adalah Pasal 378 KUHPidana. Selanjutnya pertimbangan hukum hakim dalam menjatuhkan putusan dalam Putusan No 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah, alat bukti yang digunakan hakim adalah keterangan saksi, keterangan terdakwa, petunjuk dan barang bukti yang bersesuaian, dan putusan hakim sudah memenuhi unsur-unsur tindak pidana penipuan sesuai pasal 378 KUHPidana.

Kata Kunci : Tindak Pidana Penipuan, Kasus Penipuan Condotel, Pasal 378 KUHPidana

ABSTRACT

One of the most common criminal offenses is fraud. This is because the crime of fraud is not difficult to commit, only by capitalizing on a person's ability to convince others through a series of false or fictitious words, promising or giving a lure in any form, both to something that can give power and to property. This study aims to determine the judge's consideration in handing down Decision Number 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel. Then analyze Decision 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel based on the principle of justice. This research uses a normative juridical approach or library legal research or doctrinal legal research, namely legal research by examining library materials and secondary materials. The research results found that the application of material law in Decision No. 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel was correct. The Public Prosecutor used alternative charges, namely the first indictment, Article 378 of the Criminal Code, and the second indictment, Article 372 of the Criminal Code. Among the elements charged by the Public Prosecutor which were deemed legally and convincingly proven were Article 378 of the Criminal Code. Furthermore, the judge's legal considerations in handing down the decision in Decision No. 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel are in accordance with the applicable legal rules, namely based on at least two valid pieces of evidence, the evidence used by the judge is witness testimony, The defendant's statement, instructions and related evidence, and the judge's decision fulfill the elements of a criminal act of fraud in accordance with Article 378 of the Criminal Code.

Keywords : Crime of Fraud, Condotel Fraud Case, Article 378 of the Criminal Code

^{1,2,3} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tama Jagakarsa, Indonesia,
 email: dhanymarlen@gmail.com, enybirink@gmail.com, elianta.ginting20@gmail.com

PENDAHULUAN

Masyarakat umum kini sudah tidak asing lagi dengan pesatnya pertumbuhan bisnis di dunia properti, khususnya di daerah perkotaan. Selain kebutuhan sandang dan pangan yang jadi kebutuhan pokok, kebutuhan properti seperti rumah tinggal juga menjadi kebutuhan utama di masa kini. Permintaan akan rumah tinggal kini semakin meningkat seiring semakin padatnya penduduk di daerah perkotaan, namun hal ini tidak berbanding lurus dengan ketersediaan lahan. Oleh karena itu, dimungkinkan munculnya konflik baru dengan sangat mudah, mengingat bisnis properti merupakan salah satu investasi yang keuntungannya sangat besar dan menggiurkan. Maka diperlukannya keamanan, kenyamanan, dan kelancaran dalam setiap transaksi yang dilakukan agar terhindar dari hal yang tidak diinginkan (Utami, 2023). Meluas dan berkembangnya kegiatan bisnis properti di Indonesia selain memberikan dampak positif bagi masyarakat, tetapi juga tidak lepas dari dampak negatif yang ditimbulkan yaitu meningkatnya kejahatan di bidang properti di Indonesia, seperti: penipuan, penggelapan dan lain sebagainya. Kasus penipuan kadang-kadang dianggap sebagai wanprestasi oleh penegak hukum.

Selanjutnya salah satu kasus tindak pidana penipuan yang sering terjadi didalam masyarakat sekitar adalah tindak pidana penipuan dalam hal transaksi jual beli suatu objek (Prabowo, 2019). Terjadinya tindakan penipuan ini karena didalam lingkungan masyarakat masih sering terjadi jual beli suatu objek tanpa mencari tahu kebenaran ataupun asal usul dari objek tersebut, sehingga kedepannya suatu transaksi jual beli yang dilakukan secara sembarangan akan menimbulkan suatu masalah yang berujung kepada tindak pidana. Tindak Pidana Penipuan terdapat dalam pasal 378 KUHP yang berbunyi: Barangsiapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama 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.

Salah satu tindak pidana yang marak terjadi adalah tindak pidana penipuan. Hal ini disebabkan karena tindak pidana penipuan tidak sulit dalam melakukannya, hanya dengan bermodalkan kemampuan seseorang meyakinkan orang lain melalui serangkaian kata-kata bohong atau fiktif, menjanjikan atau memberikan iming-iming dalam bentuk apapun, baik terhadap sesuatu yang dapat memberikan kekuatan maupun pada harta kekayaan. Salah satu korban penipuan dalam bidang properti dialami oleh bapak Danny Marlen. Berdasarkan Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel, keputusan tersebut menyatakan Terdakwa SEPTRIHAMA ISAMU SAID telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "penipuan" dan menjatuhkan pidana kepada Terdakwa tersebut di atas dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi masa penahanan yang telah dijalani dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan.

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengkaji sanksi pidana terhadap tindak pidana penipuan transaksi jual beli Condotel dan mengungkapkan pertimbangan majelis hakim terhadap pelaku tindak pidana penipuan transaksi jual beli Condotel menurut studi kasus: Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.

METODE

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan sekunder. Adapun data yang digunakan adalah data hukum primer dan sekunder. Data primer adalah diperoleh dari beberapa sumber yaitu Undang-undang, selanjutnya data sekunder merupakan data pendukung dari data utama yang diperoleh dari laporan- laporan dan sebagainya yang diperoleh baik melalui media cetak maupun media elektronik, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, serta simposium yang dilakukan pakar terkait dengan pembahasan tentang tindak pidana penipuan jual beli hak milik atas properti berdasarkan Pasal 378 KUHP. Alat pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini menggunakan studi pustaka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim PUTUSAN 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

Dalam putusan hakim ada beberapa aspek yang menjadi pertimbangan-pertimbangan yuridis terhadap tindak pidana yang didakwakan, dimana pertimbangan yuridis ini secara langsung akan berpengaruh besar terhadap putusan hakim. Pertimbangan yuridis merupakan pembuktian unsur-unsur dari suatu tindak pidana apakah perbuatan terdakwa tersebut telah memenuhi dan sesuai dengan perbuatan terdakwa. Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi saksi, keterangan terdakwa, barang bukti, dan alat bukti yang diajukan dipersidangan, maka diperoleh fakta hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian fakta-falda hukum tersebut di atas, diketahui bahwa Terdakwa selaku Direktur Utama PT RIKHEN INVESTINDO dan pemilik perusahaan dalam menawarkan kepada korban yaitu Saksi DHANY MARLEN berupa unit Dandelion Condotel Petiteriget Seminyak Bah tidak berterus terang kepada Saksi DHANY MARLEN bahwa sebenarnya perijinan pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali dari Pemerintah Kab. Badung Bali adalah untuk hotel dan bukan condotel, yang mana hal tersebut adalah merupakan suatu tipu muslihat yang dilakukan oleh Terdakwa kepada Saksi DHANY MARLEN.

Menimbang bahwa tipu muslihat tersebut ditambah dengan kata-kata Terdakwa yang menjanjikan unit Dandelion Condotel akan diserahterimakan kepada Saksi DHANY MARLEN bulan Desember 2015 atau setahun setelah pembelian unit yang pada kenyataannya tersebut tidak terealisasi dan justru Dandelion Condotel tidak terbangun karena Terdakwa atau PT RIKHEN INVESTINDO tidak memilik cukup dana untuk menyelesaikan proyek pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali sehingga mengidhak Sangha bag Saksi DHANY MAPLEN seortion sehingga oritat ale Neengasan atau tidak aknya kasengaja dengan sado mung Tedakowakukan dalam melakukan perbuatan tidak berandang mengenalan dan tidak mempunya finansial yang dan prawncanaan yang matang dan hal SDY MARLEN terperak untuk yang pada kenyataannya hel tersebut tidak terealisasi dan justtu Dandelion Condotel tidak terbangun karena Terdakwa atau PT RIKHEN INVESTINDO tidak mempunyai cukup dana untuk menyelesaikan proyek pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali sehingga mengakibatkan kerugian bagi Saksi DHANY MARLEN sebagai korban, sehingga terlihat ada kesengajaan atau setidak-tidaknya kesengajaan dengan secara kemungkinan dari Terdakwa dalam melakukan dalam melakukan perbuatan tidak berterus terang mengenai perizinan dan tidak mempunyai ketersediaan finansial yang cukup dan perencanaan yang matang, dan hal tersebut semata-mata Terdakwa lakukan supaya Saksi DHANY MARLEN tergerak untuk mengeluarkan uang untuk membeli unit Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali dengan tidak mempedulikan akibat yang bisa terjadi yaitu Dandelion Condotel tidak terbangun dan benar pada axhimya Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali tidak terbangun dan Sakai DHANY MARLEN mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur Ad.2. "Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang" telah terpenuhi secara sah menurut hukum. Menimbang bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penipuan.

Aspek Keadilan dalam Putusan 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

Dalam membuat putusan serta menjatuhkan sanksi pidana, tentunya hakim mempunyai pertimbangan-pertimbangan. Karena yang ingin dicapai adalah terciptanya putusan yang mendekati rasa keadilan bagi semua pihak, baik itu bagi terdakwa, korban ataupun penilaian-penilaian masyarakat. Dengan demikian masyarakat mempunyai respek yang positif terhadap lembaga peradilan. Dalam menjatuhkan putusan hal utama yang harus dipertimbangkan oleh hakim yaitu melihat perbuatan terdakwa apakah telah memenuhi unsur dari pasal yang didakwakan oleh penuntut umum berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dari pemeriksaan terhadap keterangan saksi, keterangan terdakwa dan bukti lain yang dihadirkan di persidangan

sehingga dapat diperoleh suatu keyakinan hakim bahwa terdakwa benar-benar melakukan tindak pidana tersebut”.

Dari sini penulis menyimpulkan bahwa hakim sudah tepat dalam penjatuhan putusan karena hakim sudah melihat dari segala aspek-aspek yaitu dari hal yang meringankan dan memberatkan terdakwa, serta dari segala unsur-unsur yang terdapat di pasal 378 KUHPidana. Dalam hal ini hakim juga melihat dari aspek tuntutan penuntut umum yang dimana hakim menjatuhkan putusan terhadap terdakwa sudah sesuai mekanisme penjatuhan hukuman dibawah dari tuntutan penuntut umum. Putusan hakim yang diberikan kepada terdakwa dapat menjadi sebuah efek jera sehingga terdakwa tidak mengulangi lagi perbuatannya.

Selanjutnya, ditinjau dari aspek keadilan atas putusan hakim dalam kasus ini, Salah satu indikator konkrit untuk menentukan secara pasti, bagaimana wujud putusan hakim yang memenuhi rasa keadilan yaitu menganalisis apakah pertimbangan hukum yang digunakan hakim telah memenuhi unsur-unsur pidana penipuan yang dijelaskan pada pasal 378 KUHPidana. Sebagaimana diketahui, pertimbangan hukum adalah merupakan dasar argumentasi hakim dalam memutuskan suatu perkara. Jika argumentasi hukum tersebut, tidak logis, tidak benar, dan tidak sepatasnya (proper), maka orang kemudian dapat menilai bahwa putusan itu tidak benar dan tidak adil.

Putusan 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel, yang tidak mengabulkan pembelaan pengacara terdakwa bahwa kasus ini hanya perkara perdata atau terdakwa hanya melakukan wanprestasi saja atas sebuah perjanjian jual beli tidaklah tepat atau tidak memberikan keadilan bagi penegakan hukum positif di Indonesia. Karena dalam proses pembuktian di persidangan, telah secara jelas terdakwa melakukan tindakan penipuan yang dapat dilihat dari:

1. Ketidakjujuran terdakwa bahwa sebenarnya perijinan pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali dari Pemerintah Kab. Badung Bali adalah untuk hotel dan bukan condotel, yang mana hal tersebut adalah merupakan suatu tipu muslihat yang dilakukan oleh Terdakwa kepada korban DHANY MARLEN;
2. Terdakwa telah berbohong dengan menjanjikan unit Dandelion Condotel akan diserahkan kepada korban DHANY MARLEN bulan Desember 2015 atau setahun setelah pembelian unit yang pada kenyataannya tersebut tidak terealisasi dan justru Dandelion Condotel tidak terbangun karena Terdakwa atau PT RIKHEN INVESTINDO tidak memiliki cukup dana untuk menyelesaikan proyek pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali
3. Ada faktor kesengajaan atau setidak-tidaknya kesengajaan dengan secara kemungkinan dari Terdakwa dalam melakukan tidak berterus terang mengenai perizinan dan tidak mempunyai ketersediaan finansial yang cukup dan perencanaan yang matang, dan hal tersebut semata-mata Terdakwa lakukan supaya korban DHANY MARLEN tergerak untuk mengeluarkan uang untuk membeli unit Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali.

Berdasarkan seluruh peristiwa hukum di atas, penulis berpendapat bahwa majelis hakim sudah memberikan rasa keadilan bagi semua pihak atas putusan Putusan 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.

SIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka penulis berkesimpulan bahwa penerapan hukum materiil pada Putusan No 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel menurut penulis sudah tepat. Jaksa Penuntut Umum menggunakan dakwaan alternatif yaitu dakwaan kesatu Pasal 378 KUHPidana, dan dakwaan kedua Pasal 372 KUHPidana, diantara unsur-unsur yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum yang dianggap terbukti secara sah dan meyakinkan adalah Pasal 378 KUHPidana. Selanjutnya pertimbangan hukum hakim dalam menjatuhkan putusan dalam Putusan No 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel. Menurut penulis sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku seperti yang dipaparkan oleh penulis sebelumnya, yaitu berdasarkan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah, dimana dalam kasus yang diteliti penulis, alat bukti yang digunakan hakim adalah keterangan saksi, keterangan terdakwa, petunjuk dan barang bukti yang bersesuaian. Kemudian mempertimbangkan tentang asas keadilan dalam putusan 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel, menurut penulis keputusan tersebut sudah adil, karena sudah sesuai antara fakta peristiwa hukum, alat bukti, dan unsur-unsur tindak pidana penipuan sudah terpenuhi.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas maka disarankan bagi jaksa Penuntut Umum haruslah teliti dalam menerapkan ketentuan pidana dan tepat dalam menyusun surat dakwaan. Mengingat bahwa surat dakwaan merupakan dasar bagi hakim untuk menjatuhkan pidana atau tidak menjatuhkan pidana. Selain itu jaksa juga harus mempunyai pengetahuan hukum yang baik, bukan hanya hukum secara formil melainkan juga hukum secara materil agar tidak ada kesalahan dalam menerapkan ketentuan pidana terhadap terdakwa. Kemudian disarankan untuk hakim tidak serta merta berdasar pada surat tuntutan Jaksa Penuntut Umum dalam menjatuhkan pidana, melainkan pada dua alat bukti yang sah ditambah dengan keyakinan hakim. Hakim harus lebih peka dalam melihat fakta-fakta yang timbul pada persidangan, sehingga dari fakta yang timbul tersebut menimbulkan keyakinan hakim bahwa terdakwa dapat atau tidak dapat dipidana. Dan agar putusan yang dibuat hakim dapat memberikan rasa keadilan bagi semua pihak maka hakim harus bebas dari tekanan politik, ekonomi, atau sosial dalam membuat putusan. Prosedur pengadilan yang transparan untuk memastikan bahwa semua pihak mendapatkan kesempatan yang adil untuk didengar. Penerapan kode etik yang ketat dan pengawasan yang efektif untuk memastikan hakim bertindak dengan integritas dan independensi

DAFTAR PUSTAKA

- Chajawi, A. (2002). *Percobaan Dan Pernyertaan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Herring. (2022). *Criminal Law: Text, Cases, and Materials (10th edn)*. Oxford University Press, Oxford.
- Kansil, C.S.T., & Christine S.T.(2007). *Pokok-Pokok Hukum Pidana*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.
- Lamintang.(1984). *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*. Sinar Baru, Bandung,
- Marpi, Y. (2020). *Ilmu Hukum Suatu Pengantar*. Tasikmalaya: PT. Zona Media Mandiri.
- Prabowo, H. (2019). *Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Bebas Pelaku Penipuan Jual Beli Rumah. Analisis Putusan Nomor 564/Pid.B/2017/Pn/Psp*.
- Projodikoro, W. (1991). *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur.
- Putri (2024). *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*.(Online), (<http://erzaputri.blogspot.com/>, diakses 1 Juli 2024).
- Soesilo, R. (2014). *Pokok-Pokok Hukum Pidana Peraturan Umum Dan Delik-Delik Khusus*”, Politeia, Bogor, 2014.
- Utami, N. (2023). *Perlindungan Hukum bagi Korban Tindak Pidana Penipuan di Bidang Properti*”. *COMSERVA Indonesian Journal of Community Services and Development* 2: 2610–2619.