

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN LEPAS PADA TUNTUTAN TINDAK PIDANA
PENIPUAN KONSUMEN PERUMAHAN
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NO.
362/PID.SUS/2023/PN.CBI)**

Tumijo

Progam Studi S1 Ilmu Hukum, FHISP, Universitas Terbuka

Correspondence

Email: 044204213@ecampus.ut.ac.id

No. Telp:

Submitted 25 Februari 2025

Accepted 4 Maret 2025

Published 5 Maret 2025

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengkaji perbedaan antara penipuan dengan wanprestasi serta menganalisis pertimbangan hakim terhadap putusan lepas pada tuntutan tindak pidana penipuan konsumen perumahan dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Hasil penelitian menemukan perbedaan mendasar antara penipuan dengan wanprestasi yaitu: *pertama*, terkait wilayah hukumnya. Penipuan identik dengan hukum pidana yang diatur dalam KUHPidana, sedangkan wanprestasi masuk ke wilayah hukum perdata yang diatur dalam KUHPerdata. *Kedua*, terkait subyeknya. *Ketiga*, terkait objeknya. *Keempat*, terkait niat. Penulis berpendapat bahwa *judex facti* pada kasus ini dalam menjatuhkan putusannya telah sesuai dengan UU yang berlaku di Indonesia, karena sekalipun perbuatan Terdakwa telah terbukti sebagaimana dalam dakwaan Kedua Penuntut Umum yaitu tindak pidana turut serta penipuan, namun perbuatannya tersebut tidak dapat dipidana karena perbuatan Terdakwa tersebut termasuk dalam lingkup hukum Keperdataan terkait wanprestasi terhadap perjanjian dalam hukum perdata, sehingga menurut hukum Terdakwa harus dilepaskan dari segala tuntutan hukum

Kata Kunci: *putusan, tindak pidana, penipuan, wanprestasi, perumahan*

PENDAHULUAN

Berbagai tindak pidana terjadi di masyarakat, salah satunya yang sering terjadi adalah tindak pidana Penipuan. Menurut Wahyuni (2017), “secara umum hukum pidana berguna untuk membuat kehidupan masyarakat supaya dapat terwujud dan terpeliharanya ketertiban umum” (p.7). Sugandi (dalam Novianty, 2021) menyatakan bahwa yang dimaksud dengan penipuan adalah “perbuatan seseorang dengan tipu muslihat, rangkaian kebohongan, nama palsu dan keadaan palsu dengan tujuan menguntungkan diri sendiri dengan tiada hak—rangkaiannya kebohongan ialah susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun demikian rupa yang merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar” (p.661).

Kenyataan membuktikan bahwa tindak pidana penipuan seringkali dipersamakan dengan cedera janji atau wanprestasi dalam hukum perdata (Sanjaya dan Susetiyo, 2020). Aparat penegak hukum, utamanya penuntut umum seringkali keliru dalam menentukan mana yang merupakan tindak pidana penipuan atau wanprestasi dalam membuat surat tuntutan, sehingga tidak jarang Majelis Hakim memutus lepas perkara yang dianggap sebagai tindak pidana penipuan oleh penuntut umum, yang sebenarnya perbuatan tersebut merupakan wanprestasi dalam hukum perdata.

Konsep perjanjian pada dasarnya adalah hubungan keperdataan yang diatur dalam KUHPerdata. Menurut Tiodor, Tjahyani, dan Asmaniar (2023), “wanprestasi dapat diartikan sebagai suatu keadaan di mana seseorang debitur tidak memenuhi atau tidak melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian” (p.29). Namun, pada praktiknya, ada orang-orang yang dilaporkan ke aparat penegak hukum, karena tidak memenuhi janji yang telah ditentukan. Umumnya, pihak pelapor merasa bahwa orang tersebut telah menipu, karena janji yang harus dilaksanakan ternyata tidak dipenuhi. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan hukum mengenai kapan seseorang dapat dianggap wanprestasi, sehingga hal tersebut harus

diselesaikan secara perdata, dan kapan orang tersebut dianggap telah melakukan penipuan, sehingga harus diselesaikan secara pidana.

Contoh kasus yang terjadi dalam Putusan PN Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi, Terdakwa dalam perkara ini adalah Kurnadi Als Ikun Bin Carta. Terdakwa didakwa bersalah oleh Jaksa Penuntut Umum dengan dakwaan alternatif pertama yaitu melanggar Pasal 62 ayat (1) jo. Pasal 18 ayat (1) huruf c UU No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana; atau alternatif kedua yaitu melanggar Pasal 378 KUHPidana jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana; atau alternatif ketiga yaitu melanggar Pasal 372 KUHPidana jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana. Terdakwa dituntut oleh Jaksa Penuntut Umum melakukan tindak pidana “Turut Serta Penipuan” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam dakwaan alternatif kedua Pasal 378 KUHPidana Jo. Pasal 55 ayat (1) ke -1 KUHPidana serta tuntutan penjara selama satu tahun dikurangi masa tahanan. Pada kasus tersebut, Hakim Pengadilan Negeri Cibinong memutuskan Terdakwa dalam perkara tersebut terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan sebagaimana dakwaan alternatif Kedua yaitu tindak pidana turut serta penipuan, tetapi bukan merupakan suatu tindak pidana, melainkan perbuatan keperdataan, sehingga Terdakwa diputus lepas.

Dalam memutus suatu perkara, hakim mempunyai pertimbangan seperti keterangan saksi serta terdakwa untuk mengungkapkan apa sebenarnya terjadi, adanya alat bukti untuk membantu hakim dalam menjatuhkan sanksi pada terdakwa, dan adanya hal memberatkan serta hal meringankan (Siregig, Hesti, dan Ramadhan, 2023). Menurut Yanto (2020), “Hakim memegang peranan penting dalam menjaga keadilan dalam suatu negara hukum karena mereka terkadang dapat menginterpretasikan hukum melalui keputusannya, oleh karena itu hakim merupakan penjaga keadilan dalam seluruh proses hukum” (p.305). Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk mengkaji putusan lepas pada tuntutan tindak pidana penipuan dalam Putusan PN Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi.

Rumusan masalah penelitian ini adalah: *Pertama*, apa saja perbedaan penipuan dengan wanprestasi; dan *Kedua*, apakah pertimbangan Hakim terhadap putusan lepas pada tuntutan tindak pidana penipuan konsumen perumahan dalam Putusan PN Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi sudah sesuai dengan UU yang berlaku di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Penulis memakai pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Pendekatan konseptual dilakukan peneliti dengan tidak menyimpang dari aturan hukum yang ada (Marzuki, 2017). Jadi aturan-aturan hukum mengenai pidana penipuan dan wanprestasi akan dijadikan penulis sebagai dasar analisis hukum dalam menjawab isu terhadap putusan lepas oleh Hakim terhadap dakwaan tindak pidana penipuan konsumen perumahan pada Putusan PN Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi. Sedangkan dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami adalah *ratio decedendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya (Marzuki, 2017). Penelitian ini menyajikan pembahasan atau kajian yang berasal dari sumber bacaan, seperti buku, artikel, hasil penelitian, dan sumber lain yang mendukung gagasan dan hasil kajian (Yunus, *et.al*, 2022). Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perbedaan Antara Penipuan Dengan Wanprestasi

Menurut Chazawi (2019), “istilah tindak pidana, juga dikenal sebagai *strafbaarfeit*, mengacu pada tindakan yang dilarang oleh aturan hukum yang melarang dan siapa pun yang melanggar larangan tersebut akan menghadapi ancaman hukuman” (p.71). Tindak pidana penipuan diatur dalam Pasal 378 KUHPidana, yang menyatakan: “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, diancam, karena penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun”.

Menurut Saputra dan Utari (2015) “perbedaan wanprestasi dengan penipuan dalam perjanjian hutang piutang adalah debitur tetap melakukan prestasi tetapi hanya mampu melunasi sebagian hutangnya kepada kreditur dan tidak dapat melunasi seluruh hutangnya kepada kreditur sesuai dengan perjanjian maka disebut dengan wanprestasi dan apabila debitur tidak mempunyai niat sama sekali atau melarikan diri dari kewajibannya untuk membayar hutang kepada kreditur dengan cara tipu muslihat atau rangkaian kebohongan, maka dapat dikatakan penipuan” (p. 5). Menurut Paendong dan Taunaumang (2022) wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan: “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan” (p.3).

Menurut Zulkifli, Mila, dan Yusrizal (2021), “Penipuan termasuk ke dalam bentuk mengumbar janji, sifat dasar dari mengumbar janji itu adalah jika orang dibuat keliru, dan oleh karena itu seseorang dengan rela menyerahkan barang atau uangnya--sehingga termasuk *materieel delict* artinya untuk kesempurnaannya harus terjadi akibat” (p. 14). Menurut Dedy dan Santoso (2021), “dikarenakan sifat atau kualifikasi tindak pidana penipuan yaitu delik formil - materiel, maka secara yuridis teoritis juga diperlukan pembuktian bahwa korban penipuan dalam menyerahkan suatu benda dan seterusnya kepada pelaku tersebut, haruslah benar-benar kausalitet (berhubungan dan disebabkan oleh cara-cara pelaku penipuan) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 378 KUHPidana” (p.768-769).

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang (Paendong dan Taunaumang, 2022). Mengenai wanprestasi, menurut Miru (2020) “wanprestasi itu dapat berupa perbuatan: (1) sama sekali tidak memenuhi prestasi, (2) prestasi yang dilakukan tidak sempurna, (3) terlambat memenuhi prestasi, dan (4) melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan” (p.74). Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu: karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur (Paendong dan Taunaumang, 2022).

Berdasarkan paparan sebelumnya, maka dapat dikaji perbedaan mendasar antara penipuan dengan wanprestasi yaitu: *pertama*, terkait wilayah hukumnya. Penipuan identik dengan hukum pidana yang diatur dalam KUHPidana, sedangkan wanprestasi masuk ke wilayah hukum perdata yang diatur dalam KUHPerdara. *Kedua*, terkait subyeknya. Subyek pelaku penipuan disebut pelaku tindak pidana, sedangkan subyek pelaku wanprestasi disebut pihak yang lalai dalam perjanjian. *Ketiga*, terkait objeknya. Objek penipuan mencakup penyerahan barang, memberi utang, membuat pengakuan utang, atau menghapus piutang. Pada wanprestasi, objeknya adalah prestasi atau barang yang diperjanjikan. *Keempat*, terkait niat. Pada penipuan niat pelaku sedari awal membujuk korban untuk memberi utang, membuat pengakuan utang, atau menghapus piutang dengan dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan. Pada wanprestasi, terdapat niat baik dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban perjanjian maupun karena kelalaian dan keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*).

Analisis Putusan PN Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi

Kasus posisi dalam Putusan PN Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi adalah pada awalnya Terdakwa merupakan Pimpinan Proyek Perumahan Erfina yang mendapatkan

kuasa dari Sdr. Ahmad Rony Yustianto Alias Rony Bin M. Sofwan Chudorie (Terdakwa lain yang penuntutannya diajukan secara terpisah) selaku Direktur PT. Pancanaka Swasakti Utama yang bergerak di bidang terkait penjualan / pengelolaan perumahan Erfina tahap 1 dan tahap 2, dalam kegiatannya tersebut terdakwa juga bekerjasama dengan Sdr. Hj.Dini (masih dalam penyidikan) untuk bekerjasama dengan Sdr. Judy selaku Dirut PT. Bina Samakhta. Dalam proses penjualan/ pembelian perumahan Erfina tersebut terdapat 2 proses yaitu Proses KPR Bank dan KPR In House dengan Proses Kreditnya yaitu membayar Booking Fee, Mambayar DP, mengecek BI Checking kemudian dibuatkan akad kredit, dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli, apabila untuk KPR *in House* cicilan dibayarkan kepada Developer. Untuk pembayaran perumahan tersebut ditransfer ke Rekening PT. Pancanaka Swasakti Utama. Dalam melakukan penjualan Perumahan Erfina tersebut Terdakwa ikut melakukan penandatanganan dan menerima Draf Akta Jual Beli pembelian rumah dan tanah yaitu Draf Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT Vonny Rahayu Pawaka yang ditandatangani juga oleh para Konsumen, dan dan di dalam Surat Perjanjian Jual Beli dalam Pasal 3, terdapat tulisan yaitu:

- 1) Bilamana Pihak Kedua dengan alasan apapun ternyata tidak dapat atau terlambat untuk melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada pihak pertama sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 huruf c, maka pihak pertama dapat membatalkan perjanjian ini secara sepihak dengan terlebih dahulu menyampaikan peringatan secara tertulis kepada pihak kedua sebanyak 3 kali;
- 2) Apabila sampai dengan peringatan ketiga pihak kedua tidak dapat atau terlambat untuk melaksanakan pembayaran kepada pihak pertama, maka booking fee, uang muka dan biaya pajak yang telah disetorkan tidak dapat dikembalikan kepada pihak kedua.

Pasal 6 ayat (3) huruf a dalam Perjanjian tersebut juga menyatakan yaitu: “Pihak pertama bertindak untuk dan atas nama Pihak Kedua melaksanakan pembelian tanah kapling dan bangunan tersebut dan untuk itu pihak kedua dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada Pihak Pertama untuk bertindak atas nama pihak kedua melaksanakan pembelian tanah kapling dan bangunan tersebut dan menandatangani Akta Jual Beli serta melakukan segala tindak hukum yang diperlukan untuk melaksanakan pembelian tersebut”. Kemudian Pasal 11 ayat (1) huruf c menyatakan bahwa: “Pihak kedua meninggal dunia dan dalam jangka waktu 60 hari sejak saat meninggalnya pihak kedua, para ahli warisnya tidak mematuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat 7, dimana dengan lewatnya waktu 60 terhitung sejak tanggal pihak kedua meninggal dunia, sudah merupakan bukti yang cukup akan ketidakanggapan para ahli waris melanjutkan kewajiban hukum pihak kedua sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak kedua kepada pihak pertama”.

Pada tahun 2014 PT. Pancanaka Swasakti Utama dan PT. Bina Samakhta menggunakan Sertifikat perumahan Erfina untuk diagunkan ke Bank Bukopin sebagai biaya Operasional dan hal tersebut tidak diberitahukan kepada Para Konsumen yang telah melakukan pembelian Perumahan sehingga pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2020. Ketika para Konsumen telah selesai melakukan pembayaran Angsuran Perumahan, para Konsumen tidak diberikan AJB dan SHMnya. Atas adanya Klausula dan perjanjian tersebut diatas tidak diberikan ha-khak Konsumen ketika melakukan pelunasan Perumahan hal tersebut telah merugikan para Konsumen lainnya. Sehingga perbuatan Terdakwa dilaporkan ke pihak Kepolisian.

Terdakwa dalam kasus tersebut didakwa oleh Jaksa Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif. dakwaan alternatif pertama yaitu melanggar Pasal 62 ayat (1) jo. Pasal 18 ayat (1) huruf c UU No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana; atau alternatif kedua yaitu melanggar Pasal 378 KUHPidana jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana; atau alternatif ketiga yaitu melanggar Pasal 372 KUHPidana jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana. Terdakwa dituntut oleh Jaksa Penuntut Umum penjara selama satu tahun dikurangi masa tahanan karena melakukan tindak pidana

“Turut Serta Penipuan” sebagaimana dalam dakwaan alternatif kedua Pasal 378 KUHPidana Jo. Pasal 55 ayat (1) ke -1 KUHPidana.

Jaksa dalam pilihan antara tindak pidana penipuan atau penggelapan, meski penjatuhan pidana penjara sama-sama diancam 4 tahun tetapi tindak pidana penipuan dipandang lebih berat dari pada penggelapan, karena dalam Pasal 372 KUHPidana ancaman pidananya bersifat alternatif yaitu pidana penjara atau pidana denda, sedangkan Pasal 378 KUHP ancaman pidananya bersifat tunggal hanya pidana penjara saja (Syafitri dan Purba, 2023). Hakim pada Putusan PN Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi pada intinya memberikan putusan:

- 1) Menyatakan Terdakwa Kurnadi Alias Ikun Bin Carta terbukti melakukan perbuatan sebagaimana dakwaan alternatif Kedua Penuntut Umum tetapi bukan merupakan tindak pidana;
- 2) Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum (*onslag van rechtsvervolging*);
- 3) Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, dan harkat serta martabatnya;
- 4) Menetapkan barang bukti berupa, dst... dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara Ahmad Rony Yustianto;
- 5) Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.000,00 (lima ribu rupiah).

Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa “putusan hakim harus memuat pertimbangan hukum Hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar”. Menurut Adonara (2015) “Putusan hakim setidaknya memiliki tiga pokok pertimbangan meliputi pertimbangan keadilan filosofis, pertimbangan keadilan sosiologis, dan pertimbangan keadilan yuridis”.

Berdasarkan pertimbangannya, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat bahwa sesuai dengan kecocokan fakta hukum, maka Majelis Hakim mempertimbangkan dakwaan Kedua yaitu melanggar Pasal 378 KUHPidana jo. Pasal 55 ayat (1) KUHPidana yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

Pertama, “unsur barang siapa”. Majelis Hakim menimbang, bahwa Terdakwa selama diperiksa di persidangan dapat menjawab semua pertanyaan yang diajukan serta memberikan keterangan dengan baik, selanjutnya berdasarkan hal-hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Terdakwa adalah orang yang didakwa sebagai pelaku dalam perkara ini dan dipandang mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya di hadapan hukum. Dengan demikian yang dimaksud Barang Siapa telah terpenuhi oleh diri Terdakwa. Sebagaimana menurut Kanter dan Sianturi (2018) “subyek tersebut juga harus memenuhi syarat-syarat sebelum hukuman pidana dapat dijatuhkan, bahwa orang yang melakukan perbuatan pidana itu patut dipersalahkan atau bertanggung jawab, dengan demikian orang tersebut dapat dianggap bertanggung jawab atas perbuatannya atau bila dilihat dari sudut pandangnya perbuatannya, sehingga dianggap dapat bertanggung jawab.” (p.102).

Kedua, “unsur maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan”. Majelis Hakim menimbang, berdasarkan fakta persidangan ketika para pembeli terperdaya oleh kata-kata rangkaian kebohongan dari Terdakwa selanjutnya para pembeli melakukan pembayaran-pembayaran pada rekening yang ditentukan dalam SPJB yaitu Rekening joint account Bank BCA KCP Cibinong No. 1673006675 atas nama Hj. Dini Andriani Herdi Hasan, atau Rekening Bank BTN KCP Bogor No. Rek. 000.1501,30000.6983 atas nama PT. Pancanaka Swasakti Utama atau Rekening Bank BRI KCP Cibubur No. Rekening 038.401.000.162.307 atas nama PT. Bina Samakhta. Pada kenyataannya pembangunan perumahan Erfina Kencana tidak berjalan dengan lancar ditandai adanya kavling yang dipasarkan tidak segera dibangun, ada yang masih bermasalah dengan

pemilik dan ada pula yang sudah selesai namun ternyata sertifikatnya tidak dapat diserahkan karena masih menjadi obyek jaminan di Bank Bukopin, sehingga memperlihatkan pembayaran oleh para pembeli tidak dilakukan sesuai peruntukannya sebagaimana seharusnya dan mengakibatkan hak-hak para pembeli dilanggar. Adanya pembayaran dari para pembeli hal tersebut mengakibatkan Terdakwa selaku Manager Proyek dan Saksi Ahmad Rony selaku Direktur PT. Pancanaka Swasakti Utama, Dini Andriani Herdi Hasan dan PT. Bina Samakhta mendapatkan keuntungan. Berdasarkan hal tersebut, maka unsur kedua ini terpenuhi menurut hukum.

Ketiga, unsur “menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang”. Majelis Hakim menimbang bahwa unsur ini bersifat alternatif artinya jika salah satu dari sub unsur tersebut telah dipertimbangkan dan terbukti menurut hukum, maka sub unsur lain tidak perlu dipertimbangkan lagi. Berdasarkan fakta persidangan sebagaimana keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara ini menerangkan walaupun sudah lunas membayar, mereka belum mendapatkan haknya yaitu untuk dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan mendapatkan sertifikat hak milik sebagaimana dijanjikan oleh Terdakwa, saat sebelum dilakukan penandatanganan SPJB ataupun PPJB. Majelis Hakim menimbang, bahwa dengan demikian unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya dalam hal ini berupa uang pembayaran *booking fee*, *down payment*, ataupun pembayaran pelunasan ataupun angsuran juga telah terpenuhi.

Keempat, “unsur mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan turut melakukan dan yang turut melakukan”. Majelis Hakim menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan perbuatan Terdakwa memasarkan perumahan Erfina Regency adalah atas adanya Kuasa dari Saksi Ahmad Rony Yustianto (Terdakwa dalam berkas perkara terpisah). Hal tersebut berarti unsur melakukan, menyuruh lakukan, dan turut serta melakukan telah terpenuhi.

Majelis Hakim menimbang, bahwa meskipun perbuatan-perbuatan yang didakwakan terhadap Terdakwa telah terbukti, namun perlu untuk dibuktikan lebih lanjut apakah perbuatan-perbuatan tersebut merupakan tindak pidana. Dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun perbuatan-perbuatan yang didakwakan terhadap Terdakwa telah terbukti, namun perbuatan-perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana, karena telah kehilangan sifat melawan hukum materiil. Hal tersebut sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pid/ 2018 yang mana pada intinya menyatakan sebagai berikut: “Para Pihak yang tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian yang dibuat secara sah bukan penipuan, namun wanprestasi yang masuk dalam ranah keperdataan, kecuali jika perjanjian tersebut didasari dengan itikad buruk / tidak baik”. Dalam perkara Putusan PN Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi Majelis Hakim berpendapat bahwa:

“Hubungan yang terjadi antara pelapor dengan Terdakwa dalam perjanjian yang dibuat antara Terdakwa dengan para pelapor sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli didasarkan pada adanya suatu perjanjian yang sah dan mengikat antara Terdakwa dengan pelapor.”

“Bahwa ada hak-hak dari pelapor yang timbul dari Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum dapat dipenuhi oleh Terdakwa berupa penanda tanganan Akta Jual Beli maupun penyerahan sertifikat.”

“Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah diatur mengenai adanya penyelesaian perselisihan yaitu secara musyawarah untuk mufakat dan apabila penyelesaian secara musyawarah mufakat tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor, sehingga

seharusnya perselisihan yang terjadi akibat hubungan yang timbul dalam Surat Perjanjian Jual Beli ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli diselesaikan secara keperdataan di Pengadilan Negeri wilayah Kabupaten Bogor.”

Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sekalipun perbuatan Terdakwa telah terbukti sebagaimana dalam dakwaan alternatif Kedua Penuntut Umum, namun perbuatannya tersebut tidak dapat dipidana. Perbuatan Terdakwa adalah masalah wanprestasi yang murni masuk ruang lingkup keperdataan, sehingga menurut hukum Terdakwa harus dilepaskan dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechtsvervolging*). Putusan pengadilan yang berupa putusan bebas (Pasal 191 ayat (1) KUHAP), putusan lepas dari segala tuntutan hukum (Pasal 191 ayat (2) KUHAP) maupun putusan pemidanaan, bukanlah sebuah putusan yang muncul begitu saja walaupun ada surat dakwaan sebagai dasar pemeriksaan hakim, melainkan harus melalui proses peradilan yang didukung oleh kekuatan alat bukti yang sah (Novianty, 2021). Jika seseorang tidak melakukan kejahatan, maka ia tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atau dijatuhi hukuman pidana (Saleh, 2019). Penilaian atas pemahaman Hakim dalam memakai penalaran hukum memiliki peran penting untuk memberikan pertimbangan putusan pengadilan (*ratio decidendi*) dalam memutuskan suatu perkara (Taquiuddin, 2017).

Menurut penulis, hukum harus terjalin erat dengan keadilan. Apabila putusan hakim berlawanan dengan prinsip-prinsip keadilan, maka putusan hakim tersebut tidak bersifat normatif lagi serta tidak sepatutnya dinyatakan sebagai hukum. Hakim adalah manusia biasa yang memiliki kekurangan dan kelemahan, namun ia wajib menjadi pusat dalam melaksanakan hukum yang berkeadilan (Mulkan, 2022). Adil merupakan hakikat terminologi dari penataan hukum dan peradilan, oleh karena itu tata hukum dan peradilan tidak bisa diwujudkan begitu saja dengan mengabaikan keadilan (Adonara, 2015). Dalam hal inilah, maka Putusan PN Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi dapat disebut sebagai hukum jikalau telah sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Penulis berpendapat bahwa *judex facti* pada kasus ini dalam menjatuhkan putusannya telah sesuai dengan keadilan, karena sekalipun perbuatan Terdakwa telah terbukti sebagaimana dalam dakwaan Kedua Penuntut Umum, namun perbuatannya tersebut tidak dapat dipidana karena perbuatan Terdakwa tersebut termasuk dalam lingkup hukum Keperdataan, sehingga menurut hukum Terdakwa harus dilepaskan dari segala tuntutan hukum.

SIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Perbedaan mendasar antara penipuan dengan wanprestasi yaitu: *pertama*, terkait wilayah hukumnya. Penipuan identik dengan hukum pidana yang diatur dalam KUHPidana, sedangkan wanprestasi masuk ke wilayah hukum perdata yang diatur dalam KUHPerdata. *Kedua*, terkait subyeknya. *Ketiga*, terkait objeknya. *Keempat*, terkait niat. Penulis berpendapat bahwa *judex facti* pada kasus ini dalam menjatuhkan putusannya telah sesuai UU yang berlaku di Indonesia, karena sekalipun perbuatan Terdakwa telah terbukti sebagaimana dalam dakwaan Kedua Penuntut Umum, namun perbuatannya tersebut tidak dapat dipidana karena perbuatan Terdakwa tersebut termasuk dalam lingkup hukum Keperdataan, sehingga menurut hukum Terdakwa harus dilepaskan dari segala tuntutan hukum.

Saran

Dalam mengambil keputusan mengenai tindak pidana penipuan ataupun penggelapan, hakim harus berpedoman pada asas keadilan. Dalam mengambil keputusan, hakim sangat perlu cermat dan jeli dalam menentukan mana yang merupakan tindak pidana penipuan atau wanprestasi yang merupakan ranah hukum perdata.

DAFTAR PUSTAKA**Buku:**

- Chazawi, A. (2019). *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I: Stelsel Pidana, Tindak Pidana, Teori-Teori Pemidanaan dan Batas Berlakunya Hukum Pidana*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kanter, E.Y, dan Sianturi, S.R. (2018). *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia dan Penerapannya*. Jakarta: Stora Grafika.
- Marzuki, P.M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Miru, A. (2020). *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salah, R. (2019). *Perbuatan Pidana Dan Pertanggung jawaban Pidana*. Jakarta: Aksara Baru.
- Wahyuni, F. (2017). *Dasar-Dasar Hukum Pidana Di Indonesia*. Tangerang Selatan: PT Nusantara Persada Utama.
- Yanto, O. (2020). *Negara Hukum: Kepastian, Keadilan Dan Kemanfaatan Hukum (Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia)*. Bandung: Penerbit Pustaka Reka Cipta.
- Yunus, M., et.al. (2022). *Panduan Mata Kuliah Karya Ilmiah Program Sarjana dan Diploma IV Universitas Terbuka*. Tangerang Selatan: Universitas Terbuka.

Jurnal:

- Adonara, F.F. (2015). "Prinsip Kebebasan Hakim dalam Memutus Perkara Sebagai Amanat Konstitusi". *Jurnal Konstitusi*, 12 (2), 217-236. DOI: <https://doi.org/10.31078/jk1222>
- Dedy, M., dan Santoso, B. (2021). "Telaah Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Bebas Terdakwa Tindak Pidana Penipuan (Studi Putusan Nomor 799/Pid.B/2021/PN Jambi)". *Verstek*, 9 (4), 766-775. DOI: <https://doi.org/10.20961/jv.v9i4.72440>
- Narendra, A.A.G.W., Suryawan, I.G.B., & Widyantara, I.M.M. (2020). "Pertimbangan Hukum Terhadap Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan Hukum (Ontslag Van Rechtsvervolging)". *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1 (2), 243-250. DOI: <https://doi.org/10.22225/jkh.1.2.2595.243-250>.
- Novianty, A. (2021). "Tinjauan Yuridis Tindak Penipuan Dalam Proses Jual Beli Yang Tidak Sesuai Peruntukannya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 279 K/Pid/2020)". *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 2 (4), 655-680. DOI: <https://doi.org/10.30743/jhah.v1i1.4619>.
- Paendong, K., dan Taunaumang, H. (2022). "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata". *Lex Privatum*, 10 (3), 1-7. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/41642>.
- Sanjaya, W.S., dan Susetiyo, W. (2020). "Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Penipuan Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 482/Pid.B/2018/PN Blt". *Jurnal Supremasi*, 10 (1), 55-61. DOI: <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i1.941>.
- Saputra, I.K.G.J.D., dan Utari, A.A.S. (2015). Perbedaan Wanprestasi Dengan Penipuan Dalam Perjanjian Hutang Piutang. *Jurnal Kertha Wicara*, 4 (3), 1-5. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthawicara/article/view/15363/10204>.
- Siregig, I.K., Hesti, Y., dan Ramadhan, A.A.D. (2023). "Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Tindak Pidana Penipuan Melalui Facebook (Studi Putusan Nomor : 303/Pid.B/2022/PN. Tjk)". *Jurnal Rectum*, 5 (2), 701 – 713. DOI: <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v5i1.2796> .
- Syafitri, A., dan Purba, N. (2023). "Analisis Yuridis Pelaku Tindak Pidana Penipuan Menjadi Tindak Pidana Penggelapan Menurut Kitab Undang-Undang Pidana (Studi Putusan: 761/Pid.B/2022/PNLBP)". *Jurnal Neraca Keadilan*, 2 (1), 19-27. <https://www.puskapad.co.id/index.php/mp/article/view/39>.

- Taqiuddin, H.U. (2017). “Penalaran Hukum (Legal Reasoning) Dalam Putusan Hakim”. *JISIP: Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, 1 (2), 191-199. DOI: <http://dx.doi.org/10.58258/jisip.v1i2.343> .
- Tiodor, P.C., Tjahyani, M., dan Asmaniar. (2023). “Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan”. *Jurnal Krisna Law*, 5 (1), 27-39. DOI: <https://doi.org/10.37893/krisnalaw.v5i1.208>.
- Zulkifli, Mila, T., dan Yusrizal. (2021). “Analisis Yuridis Putusan Hakim Terhadap Tindak Pidana Penipuan (Studi Putusan Nomor: 70/Pid.B/2020/Pn.Bpd)”. *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, 9 (1). 13-24. DOI: <https://doi.org/10.29103/reusam.v9i1.4185> .

Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 362/Pid.Sus/2023/PN.Cbi.