

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERTANGGUNGJAWABAN
TINDAK PIDANA PENGGELAPAN PROFESI MARKETING
PROPERTY HARCOURTS SOLO RAYA**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

YOLANDA CHARISMA ADI

C100140350

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2020

HALAMAN PERSETUJUAN

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) ANTARA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK KANTOR CABANG SOLO DENGAN NASABAH**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

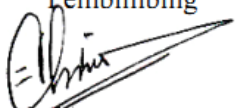
YOLANDA CHARISMA ADI

C100140350

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing


(Hartanto, S.H.,M.H)

HALAMAN PENGESAHAN

TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) ANTARA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK KANTOR CABANG SOLO DENGAN NASABAH

OLEH
YOLANDA CHARISMA ADI
C100140350

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Sabtu, 9 Mei 2020
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dosen Penguji:

1. Hartanto, S.H.,M.H

(Ketua Dewan Penguji)

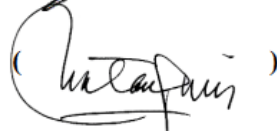
2. Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.

(Anggota I Dewan Penguji)

3. Sudaryono, S.H.,M.Hum.

(Anggota II Dewan Penguji)

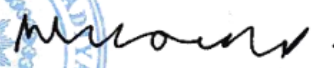
)

)

)

Dekan,




Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

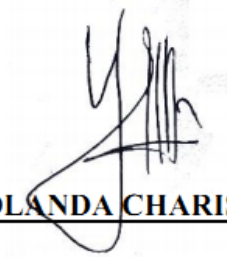
PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam artikel publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 09 Mei 2020

Yang menyatakan



YOLANDA CHARISMA ADI

C100140350

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERTANGGUNGJAWABAN TINDAK PIDANA PENGGELAPAN PROFESI MARKETING PROPERTY HARCOURTS SOLO RAYA

Abstrak

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif yaitu hukum dipahami sebagai kaidah (norma). Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Hasil penelitian yang diperoleh adalah Proses jual beli rumah yang dilakukan oleh marketing property Harcourts Solo Raya selaku terdakwa dengan konsumen sesuai dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), diatur bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa dengan merugikan perusahaan maka Terdakwa dituntut Pasal 372 KUHP. Pengaturan Tindak Pidana Penggelapan Terhadap Sebuah Jabatan diantaranya diatur oada Buku II KUHP mengatur tentang kejahatan, diantaranya adalah penggelapan. Penggelapan terdiri dari; a) Penggelapan dalam bentuk pokok, Pasal 372; b) Penggelapan ringan, Pasal 373; c) Penggelapan yang diperberat, Pasal 374 dan Pasal 375; d) Penggelapan dalam kalangan keluarga, Pasal 376; e) Penggelapan Pasal 377 Penegakan hukum terhadap kejahatan di Indonesia melalui kebijakan pemerintah yang tergabung dalam kebijakan sosial (social policy), di mana salah satu bagian dari kebijakan sosial ini adalah kebijakan penegakan hukum (law enforcement policy) termasuk di dalamnya kebijakan legislatif (legislative policy). Sedangkan kebijakan penanggulangan kejahatan (criminal policy) itu sendiri merupakan bagian dari kebijakan penegakan hukum (law enforcement policy).

Kata kunci: jual beli, tindak pidana penggelapan, penyelesaian hukum tindak pidana penggelapan

Abstract

This study uses a juridical-normative approach, namely the law is understood as a rule (norm). This type of research used in this research is descriptive. The research results obtained are the process of buying and selling houses carried out by marketing property Harcourts Solo Raya as the defendant with consumers in accordance with Article 1457 of the Civil Code (hereinafter referred to as the Civil Code), stipulated that the sale and purchase is an agreement, with which one party commit himself to surrender a material, and the other party to pay the price promised. The embezzlement carried out by the defendant at a disadvantage to the company means that the Defendant is charged under Article 372 of the Criminal Code. Arrangement of Criminal Acts Against a Position including being regulated in Book II of the Criminal Code regulates crime, including embezzlement. Darkening consists of; a) Darkening in the principal form, Article 372; b) Light darkening, Article 373; c) Exacerbated embezzlement, Article 374 and Article 375; d) Darkening in the family circle, Article 376; e) Embezzlement Article 377 Law enforcement against crime in Indonesia through government policies incorporated in social policy, where one part of this social policy is the law

enforcement policy (including law enforcement policy) including the legislative policy (legislative policy).While the crime prevention policy (criminal policy) itself is part of the law enforcement policy (law enforcement policy).

Keywords: buy and sell houses, crimes of embezzlement criminal law, settlement of embezzlement criminal law

1. PENDAHULUAN

Perumahan merupakan bagian dari pada kebutuhan masyarakat pada umumnya yang sangat mendasar dalam menjalani kehidupan. Mengingat masih banyaknya rakyat yang belum memiliki tempat tinggal dikarenakan penghasilan yang kurang, maka penyelenggara pembangunan rumah dilakukan antara pemerintah dan pihak swasta. Pembangunan rumah di klasifikasikan dengan berbagai tipe atau jenis dengan memperhatikan berbagai aspek pendapatan (Ishak, 2015). Tujuan pembangunan rumah adalah untuk menekankan pentingnya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan terhadap sarana kehidupan mengenai rasa aman, damai, tentram dan sejahtera.

“Konsep dari pada pembangunan perumahan mengalami berbagai macam perubahan pada desain dan menjadi gaya hidup (*life style*) yang menunjukkan karakteristik pengembangan diri serta sarana pribadi pada masyarakat global (Miru & Sutaman, 2004).” “Populasi penduduk yang terus bertambah, memaksa pemerintah berupaya untuk memenuhi kebutuhan terhadap perumahan (Kallo, 2009).”

Melihat keuntungan yang ditimbulkan dari pada pembangunan rumah ini, maka tidak jarang terjadi kejahatan dalam proses jual beli rumah. Perjanjian yang dilakukan saat ini banyak terkait dengan masalah bisnis atau perdagangan. Landasan hukum dalam upaya memberikan kepastian dan perlindungan hukum diperlukan dalam transaksi jual beli rumah.

Developer merupakan istilah yang berasal dari bahasa asing yang berarti dalam kamus Bahasa Inggris pembangun atau pengembang. Pasal 5 Ayat (1) Permendagri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan menjelaskan tentang definisi daripada *developer* yaitu;

“perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen juga menjelaskan daripada *developer* yaitu;

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Sebuah perusahaan dalam mempromosikan produknya kepada masyarakat melalui seseorang dengan jabatan marketing. “Marketing merupakan fungsi organisasi dan satu set proses untuk menciptakan, mengkomunikasikan dan menyampaikan nilai kepada pelanggan dan untuk membangun hubungan pelanggan yang memberikan keuntungan bagi organisasi dan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap organisasi (Alma & Juni, 2012).”

Merebaknya kasus pidana mengenai penggelapan dan penipuan mengenai perumahan melibatkan dari dalam perusahaan sebagai *developer*. Putusan Nomor 211/Pid.B/2018/PN.Skt kasus pidana penggelapan yang melibatkan karyawan *developer* perumahan terjadi di Surakarta dimana terdakwa menggunakan uang komisi jual beli tanah untuk kepentingan pribadi. Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut, Kantor Property Harcourts Solo Raya Jl. Yos Sudarso No. 148 Kel. Kemlayan Kec. Serengan Kota Surakarta dan saksi ARIFIN WIJAYANTO mengalami kerugian sebesar Rp. 30.030.000,- (tiga puluh juta tiga puluh ribu rupiah). Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP dan saksi tidak tahu, dan uang komisi yang totalnya sebesar Rp. 30.030.000,- (tiga puluh juta tiga puluh ribu rupiah) yang menjadi hak Kantor Property Harcourts Solo Raya dan hak saksi tersebut sampai sekarang oleh terdakwa belum diserahkan ke Kantor Property Harcourts Solo Raya.

“Kejahatan yang sering terjadi dan terus mengalami perkembangan adalah kejahatan terhadap harta benda. Kejahatan terhadap harta benda adalah

penyerangan kepentingan hukum orang atas benda milik orang lain (Chazawi, 2006).” “Kata penggelapan adalah suatu terjemahan kata *verdeuistering* dalam bahasa Belanda (Lamintang dan Samosir, 1979).” Penggelapan merupakan perbuatan yang tidak di perbolehkan dalam peraturan perundang-undangan, diantaranya adalah KUHP.

“Penggelapan diatur dalam Pasal 378 menjelaskan tentang penggelapan atau penipuan sebagai perbuatan yang 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 sengaja memberi hutang atau menghapus piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun (Hamzah, 2007).”

Kejahatan penggelapan merupakan kejahatan yang sering terjadi pada berbagai lapisan sosial masyarakat baik atas maupun lapisan bawah. Penyalahgunaan kepercayaan yang mendominasi sebagai unsur utama terjadinya tindak pidana penggelapan. Berdasarkan kasus yang dijelaskan, maka tindak pidana penggelapan dapat dilakukan pada segala profesi, salah satunya oleh marketing Property Harcourts Solo Raya.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis melakukan penelitian skripsi dengan judul: **“Tinjauan Yuridis Tentang Pertanggungjawaban Tindak Pidana Penggelapan Profesi Marketing Property Harcourts Solo Raya”**.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis menyusun rumusan masalah yang akan diteliti, yaitu: a) Bagaimana proses jual beli rumah yang dilakukan oleh marketing Property Harcourts Solo Raya dengan konsumen?; b) Bagaimana pengaturan tindak pidana penggelapan terhadap sebuah jabatan?; c) Bagaimana proses penyelesaian tindak pidana penggelapan jual beli rumah oleh marketing Property Harcourts Solo Raya dengan konsumen?. Tujuan dari penelitian ini adalah: a) Untuk mengetahui proses jual beli rumah yang dilakukan oleh marketing Property Harcourts Solo Raya dengan konsumen; b) Untuk mengetahui pengaturan tindak pidana penggelapan terhadap sebuah jabatan; c)

Untuk mengetahui proses penyelesaian tindak pidana penggelapan jual beli rumah oleh marketing Property Harcourts Solo Raya dengan konsumen.

2. METODE

Pendekatan masalah yang digunakan adalah *yuridis-normatif* yaitu hukum dipahami sebagai kaidah (norma), sebagai sistem kaidah-kaidah dengan dogmatik hukum atau sistem hukum sehingga dapat dipahami dengan jelas (Ibrahim, 2006).” Dalam hal ini Putusan Nomor 211/Pid.B/2018/PN.Skt dan dihubungkan dengan KUHP dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pertanggungjawaban Tindak Pidana Penggelapan Profesi Marketing Property Harcourts Solo Raya. “Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif*, yaitu jenis penelitian yang sifatnya menjelaskan peraturan-peraturan yang ada saat ini dan berlaku sebagai hukum positif (Suratman & Dillah, 2013).”

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Jual Beli Rumah Yang Dilakukan Oleh Marketing Property Harcourts Solo Raya Dengan Konsumen

Proses jual beli rumah yang dilakukan oleh marketing property Harcourts Solo Raya selaku terdakwa dengan konsumen sesuai dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), diatur bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Hal ini diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jual beli yang dilakukan oleh Terdakwa selaku karyawan dengan konsumen mengenai Property sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdata di atas mengandung makna adanya suatu perjanjian, yaitu suatu perjanjian jual beli baik tertulis maupun lisan. Perjanjian jual beli adalah:

“Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut (Salim, 2003).”

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa dengan merugikan perusahaan maka Terdakwa dituntut Pasal 372 KUHP yang isinya; “Barang siapa dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang yang samasekali atau sebagian kepunyaan orang lain dan berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, dipidana karena penggelapan, dengan pidana selama-lamanya empat tahun atau denda sebesar-besarnya Sembilan ratus rupiah.”

Lamintang memiliki pendapat tentang arti penggelapan yang pada dasarnya sama dengan uraian Pasal 372 KUHP. Menurut Lamintang, tindak pidana penggelapan adalah penyalahgunaan hak atau penyalahgunaan kepercayaan oleh seorang yang mana kepercayaan tersebut diperolehnya tanpa adanya unsur melawan hukum.

Van Haeringen, seperti yang di kutip Lamintang dan Djisman Samosir memberi arti pada istilah *verduistering* atau penggelapan itu sebagai *geheel donker maken* ataupun sebagai *uitstralinc van licht beletten* yang artinya membuat segalanya menjadi gelap atau menghalangi memancarnya sinar.

Penggelapan dalam Pasal 372 KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana) adalah barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki suatu benda yang seluruhnya atau sebagian milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Pada awal bulan Juli 2017 telah terjadi transaksi jual beli tanah sawah yang terletak Desa Kingkang Kecamatan Wonosari Klaten, dari penjual minta harga net atau bersih Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah), kemudian Terdakwa sebagai Agen dari Kantor Property Harcourts Solo Raya mencari pembeli tanah

dan saksi Arifin Wijayanto yang juga agen dari Kantor Property Harcourts Solo Raya berhasil mendapatkan pembeli tanah yaitu pak Tedy dan kemudian tanah tersebut berhasil dijual dengan harga Rp550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan pada bulan Agustus 2017 Terdakwa menyerahkan DP pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada penjual tanah dan akhirnya pembayaran pembelian tanah tersebut dilunasi dengan mengirimkan lewat rekening bank penjual atau pemilik tanah tersebut.

Tidak diserahkannya uang komisi sebesar sebesar Rp 38.500.000,00 (tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada pihak Kantor Property Harcourts Solo Raya, maka pihak Kantor Property Harcourts Solo Raya mengalami kerugian sebesar Rp 21.560.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) dan saksi Arifin Wijayanto mengalami kerugian sebesar Rp8.470.000,00 (delapan juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Perbuatan Terdakwa yang telah memberikan kepada saksi Untoro, Agus dan Widodo sebagai makelar tanah uang komisi sebesar Rp 17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) melalui saksi Sri Wiyono sebesar Rp18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) dan sisanya dipergunakan oleh Terdakwa untuk kepentingan pribadi Terdakwa tersebut tidak ada ijin dari yang berhak yaitu Kantor Property Harcourts Solo Raya maupun saksi Arifin Wijayanto, sehingga Kantor Property Harcourts Solo Raya mengalami kerugian sebesar Rp 21.560.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) dan saksi Arifin Wijayanto mengalami kerugian sebesar Rp8.470.000,00 (delapan juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah) yang disebabkan karena Terdakwa tidak menyerahkan uang komisi sebesar Rp 38.500.000,00 (tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada pihak Kantor Property Harcourts Solo Raya untuk dibagikan. Dengan demikian tindakan atau perbuatan Terdakwa yang memakai/menggunakan uang komisi tersebut untuk kepentingan pribadi Terdakwa dan telah memberikan uang komisi kepada saksi Untoro, Agus dan Widodo sebagai makelar tanah tersebut sebesar Rp 17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) melalui saksi Sri Wiyono sebesar Rp18.500.0X00,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) yang seharusnya Terdakwa serahkan kepada Kantor

Property Harcourts Solo Raya tersebut tanpa didasari alas hak yang sah dan bertentangan dengan hak orang lain atau pihak lain dan merugikan orang lain atau pihak lain, yaitu Kantor Property Harcourts Solo Raya maupun saksi Arifin Wijayanto.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan fakta di atas, maka Terdakwa telah dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang, yaitu uang komisi jual beli tanah sebesar Rp 38.500.000,00 (tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) yang seharusnya diserahkan kepada pihak Kantor Property Harcourts Solo Raya untuk dibagikan.

3.2 3.2 Pengaturan Tindak Pidana Penggelapan Terhadap Sebuah Jabatan

Pengaturan Tindak Pidana Penggelapan Terhadap Sebuah Jabatan diantaranya diatur oada Buku II KUHP mengatur tentang kejahatan, diantaranya adalah penggelapan. Penggelapan terdiri dari 6 Pasal (372-377), yaitu:

1.2.1 Penggelapan dalam bentuk pokok, Pasal 372

Penggelapan yang diatur dalam Pasal 372 KUHP merupakan tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok, yang berbunyi: “Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum, mengaku sebagai milik sendiri barang yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diancam penggelapan, dengan hukuman penjara paling lama empat tahun atau denda paling banyak enam puluh rupiah”.

1.2.2 Penggelapan ringan, Pasal 373

Tindak pidana ringan ialah tindak pidana penggelapan yang diatur dalam Pasal 373, yang berbunyi: “Perbuatan yang dirumuskan dalam Pasal 372 apabila yang digelapkan bukan ternak dan harganya tidak lebih dari dua puluh lima rupiah, dikenai sebagai penggelapan ringan dengan pidana penjara paling lama tiga bulan atau denda paling banyak enam puluh rupiah”.

1.2.3 Penggelapan yang diperberat, Pasal 374 dan Pasal 375

Penggelapan diperberat pertama, ialah penggelapan dalam Pasal 374 KUHP yang berbunyi: “Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap benda, disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena suatu pencaharian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam pidana paling lama lima tahun (Sunarto,

2007)”. Rumusan di atas terdapat unsur-unsur yang memberatkan. Unsur tersebut yaitu : pertama, karena adanya hubungan kerja. Kedua, karena pencariannya. Ketiga, karena mendapatkan upah. “Rumusan penggelapan pemberatan dalam pasal 375 KUHP di atas, terdiri dari unsur-unsur khusus yang sifatnya memberatkan, yakni beradanya benda objek penggelapan di dalam kekuasaan petindak disebabkan karena, seorang kepada siapa benda itu karena terpaksa telah dititipkan, seorang wali, seorang pengampu, seorang pelaksana dari sebuah wasiat dan seorang pengurus dari lembaga badan amal atas yayasan (Sunarto, 2007).”

1.2.4 Penggelapan dalam kalangan keluarga, Pasal 376

Tidak pidana penggelapan dalam keluarga, oleh pembentuk Undang-undang telah diatur dalam Pasal 376 KUHP, yang berbunyi: “Ketentuan yang diatur dalam Pasal 376 KUHP itu, berlaku bagi kejahatan-kejahatan yang diatur dalam bab ini”.

1.2.5 Penggelapan Pasal 377

Pada waktu pemidanaan karena salah satu kejahatan yang dirumuskan dalam Pasal 372, 374 dan 375 di atas, hakim dapat memerintahkan supaya putusan diumumkan dan dicabutnya hak-hak tersebut sesuai Pasal 35 KUHP No.1-4. Jika kejahatan dilakukan dalam menjalankan mata pencariannya, maka dapat dicabut haknya untuk pencarian itu.

3.3 Proses Penyelesaian Tindak Pidana Penggelapan Jual Beli Rumah Oleh Marketing Property Harcourts Solo Raya Dengan Konsumen

Jika dianalisis dalam perspektif kriminologi maka terdapat 5 faktor penyebab yang mempengaruhi dalam penegakkan hukum pidana di Indonesia. Diagram *reciprocal cyclus* menjelaskan sedikitnya 5 faktor penyebab yang mempengaruhi pertentangan dalam penegakkan hukum pidana di Indonesia, antara lain: a) Faktor hukum itu sendiri (*legal factor itself*), Bahwa semakin baik suatu peraturan hukum, akan semakin memungkinkan penegakannya. Sebaliknya semakin tidak baik suatu peraturan hukum akan semakin sukarlah penegakannya; b) Faktor penegak hukum (*law enforcement factor*), Penegakan hukum dapat dilakukan apabila para penegak hukum tersebut adalah seorang yang profesional, bermental tangguh, mempunyai integritas moral dan etika yang tinggi; c) Faktor sarana (*means factor*), Tanpa sarana dan prasarana yang memadai tidak mungkin

penegakan hukum akan berjalan sebagaimana mestinya; d) Faktor masyarakat (community factor), Faktor masyarakat juga dapat mempengaruhi penegakan hukum itu sendiri, sebab penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di masyarakat itu sendiri; e) Faktor budaya (cultural factor), “Faktor budaya pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, dimana nilai-nilai merupakan konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik dan apa yang dianggap buruk.

Kebijakan penanggulangan kejahatan merupakan bagian dari kebijakan penegakan hukum (*law enforcement policy*). Sebagai usaha penanggulangan kejahatan, kebijakan kriminal dapat mengejawantahkan dalam berbagai bentuk.

Pertama, yakni bersifat represif yang menggunakan sarana penal, yang sering disebut sebagai sistem peradilan pidana (*criminal justice system*). Dalam hal ini secara luas sebenarnya mencakup pula proses kriminalisasi. *Kedua*, yakni berupa usaha-usaha *prevention without punishment* (tanpa menggunakan sarana penal), dan yang *ketiga*, adalah pendayagunaan usaha-usaha pembentukan opini masyarakat tentang kejahatan dan sosialisasi hukum melalui mass media secara luas.

Istilah penanggulangan kejahatan dengan hukum pidana dimaksudkan sebagai padanan dari istilah “kebijakan hukum pidana” atau sering pula disebut sebagai istilah “politik hukum pidana”. Marc Ancel mengemukakan bahwa “*modern criminal science*” terdiri dari tiga komponen yaitu, “*criminology*”, “*criminal law*”, dan “*penal policy*”. Penal policy adalah suatu ilmu sekaligus seni yang pada akhirnya mempunyai tujuan praktis untuk memungkinkan peraturan hukum positif dirumuskan secara lebih baik dan untuk memberi pedoman tidak hanya kepada pembuat UU, tetapi juga kepada pengadilan yang menerapkan UU dan juga kepada para penyelenggara atau pelaksana putusan pengadilan.

Usaha-usaha yang rasional untuk mengendalikan atau menanggulangi kejahatan (politik kriminal) sudah barang tentu tidak hanya menggunakan sarana penal tetapi juga dapat menggunakan sarana nonpenal. Usaha-usaha nonpenal ini biasanya berupa penyantunan dan pendidikan sosial dalam rangka pengembangan tanggungjawab sosial warga masyarakat. Perbaikan kesehatan jiwa masyarakat

melalui pendidikan, moral, agama dan sebagainya, peningkatan usaha-usaha kesejahteraan anak dan remaja, kegiatan patroli dan pengawasan lainnya secara terus –menerus oleh polisi dan aparat keamanan lainnya.

Tujuan utama usaha non penal tersebut adalah memperbaiki kondisi-kondisi sosial tertentu, namun secara tidak langsung mempunyai pengaruh preventif yang nonpenal. Masalah yang lebih utama adalah mengintegrasikan dan mengharmonisasikan kegiatan atau politik nonpenal tersebut ke arah pengurangan faktor-faktor potensial yang menumbuhsururkan kejahatan. Dengan pendekatan politik yang integral inilah diharapkan *social defence planning* benar-benar dapat berhasil.

Lebih lanjut, penggunaan sarana non penal mengingat bahwa hukum pidana mempunyai kemampuan terbatas sebagai sarana untuk menanggulangi kejahatan. Penanggulangan kejahatan dengan hukum pidana menurut Sudarto, merupakan penanggulangan suatu gejala dan bukan suatu penyelesaian dengan menghilangkan sebab-sebabnya. Pengobatan melalui hukum pidana, selama ini sangat terbatas dan fragmentair, yaitu terfokus pada dipidannya sipembuat. Dengan demikian, efek preventif dan upaya perawatan dengan hukum pidana lebih diarahkan pada tujuan mencegah agar orang tidak melakukan kejahatan dan bukan mencegah agar kejahatan itu tidak terjadi.

Penggunaan sarana penal yang hanya berorientasi pada orang akan melahirkan pendekatan humanistik. Namun perlu dicatat bahwa yang memerlukan perawatan dan pembinaan tidak hanya si pembuat kejahatan tetapi masyarakat atau kondisi lingkungan juga memerlukan perawatan dan pembinaan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penggunaan sarana penal terutama non penal harus terus dimaksimalkan, tidak hanya berupaya menanggulangi kejahatan yang sudah terjadi akan tetapi lebih diarahkan kepada pembinaan masyarakat agar mencegah terjadinya kejahatan itu sendiri.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Proses jual beli rumah yang dilakukan oleh marketing property Harcourts Solo Raya selaku terdakwa dengan konsumen sesuai dengan Pasal 1457 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), diatur bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli yang dilakukan oleh Terdakwa selaku karyawan dengan konsumen mengenai Property sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdata di atas mengandung makna adanya suatu perjanjian, yaitu suatu perjanjian jual beli baik tertulis maupun lisan. Penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa dengan merugikan perusahaan maka Terdakwa dituntut Pasal 372 KUHP yang isinya; “Barang siapa dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang yang samasekali atau sebagian kepunyaan orang lain dan berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, dipidana karena penggelapan, dengan pidana selamalamanya empat tahun atau denda sebesar-besarnya Sembilan ratus rupiah.”

Pengaturan Tindak Pidana Penggelapan Terhadap Sebuah Jabatan diantaranya diatur oada Buku II KUHP mengatur tentang kejahatan, diantaranya adalah penggelapan. Penggelapan terdiri dari; a) Penggelapan dalam bentuk pokok, Pasal 372; b) Penggelapan ringan, Pasal 373; c) Penggelapan yang diperberat, Pasal 374 dan Pasal 375; d) Penggelapan dalam kalangan keluarga, Pasal 376; e) Penggelapan Pasal 377

Penegakan hukum terhadap kejahatan di Indonesia melalui kebijakan pemerintah yang tergabung dalam kebijakan sosial (*social policy*), di mana salah satu bagian dari kebijakan sosial ini adalah kebijakan penegakan hukum (*law enforcement policy*) termasuk di dalamnya kebijakan legislatif (*legislative policy*). Sedangkan kebijakan penanggulangan kejahatan (*criminal policy*) itu sendiri merupakan bagian dari kebijakan penegakan hukum (*law enforcement policy*). Upaya penegakan hukum memberikan arti adanya upaya dalam menjaga agar keberadaan hukum yang diakui dalam masyarakat tetap dapat ditegakkan. Keseimbangan dalam masyarakat yang telah terganggu (karena tidak dilaksanakan atau dilanggarnya suatu aturan hukum) harus dipulihkan kepada keadaan semula untuk tujuan menciptakan suasana yang teratur, tertib, damai dan aman yang merupakan jaminan bagi kelangsungan hidup manusia. Oleh karena itu agar perlindungan manusia terlindungi (*justiabelen*), maka hukum harus ditegakkan

walaupun langit runtuh, baik dalam keadaan normal atau damai, atau pada saat terjadi pelanggaran hukum.

4.2 Saran

Untuk pihak perusahaan property, diharapkan kedepannya dalam merekrut pegawai atau karyawan tidak hanya mengutamakan tentang kemampuan akademis, akan tetapi juga etika dan moralitas yang dimiliki sehingga tidak memberikan pengaruh buruk terhadap perusahaan dan konsumen.

Untuk perusahaan property, diharapkan kedepannya membuat formulasi kebijakan yang baik terhadap jual beli property sehingga mencegah terjadinya permasalahan dikemudian hari.

Untuk konsumen, dihaarapkan sebelum melakukan transaksi jual beli melakukan pengecekan terhadap kinerja perusahaan dan para staffnya sehingga tidak dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

Alma, Buchari & Juni, Donni, 2012, *Manajemen Bisnis Syariah*, Bandung: Alfabeta

Chazawi, Adam, 2006, *Kejahatan Terhadap Harta Benda*, Jakarta: Bayu Media

Hamzah, Andi, 2007, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta: Rineka Cipta

Ibrahim, Johnny, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif edisi revisi*, Malang: Banyumedia Publishing

Ishak, Widharto, *Tinjauan Hukum Kontrak Jual Beli Perumahan yang Memuat Klausula Eksonerasi*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 4, Volume 3, Tahun 2015

Kallo, Erwin, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik atau Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo

KUHP

Lamintang, PAF & Samosir, C. Djisman, 1979, *Delik-Delik Khusus Kejahatan Yang Ditujukan Terhadap Hak Milik Dan Hak Yang Timbul Dari Hak Milik*, Bandung: Citra Aditya

Miru, Ahma & Sutaman, Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Suratman & Dillah, Philips, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfa Beta