

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

“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.”<sup>1</sup> 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.”<sup>2</sup> “Populasi penduduk yang terus bertambah, memaksa pemerintah berupaya untuk memenuhi kebutuhan terhadap perumahan.”<sup>3</sup>

Melihat keuntungan yang ditimbulkan dari pada pembangunan rumah ini, maka tidak jarang terjadi kejahatan dalam proses jual beli

---

<sup>1</sup> Widharto Ishak, *Tinjauan Hukum Kontrak Jual Beli Perumahan yang Memuat Klausula Eksonerasi*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 4, Volume 3, Tahun 2015, hal. 1.

<sup>2</sup> Ahma Miru & Yodo Sutaman, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 24.

<sup>3</sup> Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik atau Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, hal. 28.

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.”<sup>4</sup>

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.”<sup>5</sup> “Kata penggelapan adalah suatu terjemahan kata *verdeuistering*

---

<sup>4</sup> Buchari Alma & Donni Juni, 2012, *Manajemen Bisnis Syariah*, Bandung: Alfabeta, hal. 340.

<sup>5</sup> Adam Chazawi, 2006, *Kejahatan Terhadap Harta Benda*, Jakarta: Bayu Media, hal. 1.

dalam bahasa Belanda.”<sup>6</sup> 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.”<sup>7</sup>

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”**.

---

<sup>6</sup> PAF Lamintang & C. Djisman Samosir, 1979, *Delik-Delik Khusus Kejahatan Yang Ditujukan Terhadap Hak Milik Dan Hak Yang Timbul Dari Hak Milik*, Bandung: Citra Aditya, hal. 174.

<sup>7</sup> Andi Hamzah, 2007, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 146

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis menyusun rumusan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimana proses jual beli rumah yang dilakukan oleh marketing Property Harcourts Solo Raya dengan konsumen?
2. Bagaimana pengaturan tindak pidana penggelapan terhadap sebuah jabatan?
3. Bagaimana proses penyelesaian tindak pidana penggelapan jual beli rumah oleh marketing Property Harcourts Solo Raya dengan konsumen?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses jual beli rumah yang dilakukan oleh marketing Property Harcourts Solo Raya dengan konsumen.
2. Untuk mengetahui pengaturan tindak pidana penggelapan terhadap sebuah jabatan.
3. Untuk mengetahui proses penyelesaian tindak pidana penggelapan jual beli rumah oleh marketing Property Harcourts Solo Raya dengan konsumen.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan tolak ukur terhadap penelitian sejenis secara mendalam mengenai hukum pidana tentang Pertanggungjawaban Tindak Pidana Penggelapan Profesi Marketing Property Harcourts Solo Raya.

2. Manfaat Praktis

- a. Penegak Hukum

Penelitian ini diharapkan memberikan masukan dalam meningkatkan penyelesaian tentang Pertanggungjawaban Tindak Pidana Penggelapan Profesi Marketing Property Harcourts Solo Raya.

- b. Penulis

Penelitian ini merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam program strata satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- c. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan kepada masyarakat mengenai Pertanggungjawaban Tindak Pidana Penggelapan Profesi Marketing Property Harcourts Solo Raya.

## E. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan Penelitian

“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.”<sup>8</sup> 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.

### 2. Jenis Penelitian

“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.”<sup>9</sup>

### 3. Jenis Data

a. Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:

1) KUHP;

---

<sup>8</sup> Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif edisi revisi*, Malang: Banyumedia Publishing, hal. 46.

<sup>9</sup> Suratman & Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfa Beta, hal. 229.

2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

3) Putusan Nomor 211/Pid.B/2018/PN.Skt

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat menganalisis serta memahami bahan hukum primer, terdiri atas buku dan jurnal mengenai Pertanggungjawaban Tindak Pidana Penggelapan Profesi Marketing Property Harcourts Solo Raya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Cara untuk mengumpulkan data peneliti melakukan dengan teknik: Mengumpulkan data sekunder (*library research*) dengan mempelajari peraturan perundang-undangan yaitu Putusan Nomor 211/Pid.B/2018/PN.Skt dihubungkan dengan Jurnal Hukum, maupun buku terkait dengan Pertanggungjawaban Tindak Pidana Penggelapan Profesi Marketing Property Harcourts Solo Raya.

5. Analisis Data

Pada penelitian ini penulis menggunakan analisis *deskriptif-kualitatif*, yaitu suatu analisis yang menjelaskan mengenai Putusan Nomor 211/Pid.B/2018/PN.Skt dalam Pertanggungjawaban Tindak Pidana Penggelapan Profesi Marketing Property Harcourts Solo Raya.