

**ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN SEBAGAI
TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 1
TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:
47/PID.B/2020/PN.CKR)**

Rini B.A. Silitonga¹, Andrew Betlehn²
ade_med@yahoo.com¹, andrew.betlehn@uki.ac.id²
Universitas Kristen Indonesia

Abstrak: Tindak Pidana Penipuan marak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat salah satunya adalah penipuan terkait belum jelasnya bukti kepemilikan penjualan perumahan yang dilakukan oleh perusahaan. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang artinya penelitian hukum kepustakaan dengan bahan hukum primer menggunakan pendekatan Undang-Undang dan studi kasus, bahan hukum sekunder menggunakan jurnal serta buku-buku dan bahan hukum tersier menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jenis data yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum sekunder seperti buku, literatur, jurnal hukum. Teori yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian skripsi ini adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Pertanggungjawaban Pidana. Pada hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa masih adanya kekosongan hukum terkait subjek tindak pidana yang dilakukan di dalam Perusahaan, maka dari itu Hakim dalam menerapkan hukuman terhadap pelaku penipuan pada Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PN.Ckr tidak membebaskan pertanggungjawaban pidana tersebut kepada Korporasi sebagai subjek atau pimpinan korporasi sebagaimana yang sudah diatur dalam KUHP baru.

Kata Kunci: Pidana, Penipuan, Perumahan dan Kawasan Permukiman.

***Abstract:** Fraud crimes are rampant in social life, one of which is fraud related to unclear proof of ownership of housing sales carried out by the company. The research method used in this research is normative juridical, which means library legal research with primary legal materials using the law approach and case studies, secondary legal materials using journals and books and tertiary legal materials using the Big Indonesian Dictionary. The type of data used in writing this research is secondary data consisting of primary legal materials such as laws and regulations, court decisions and secondary legal materials such as books, literature, legal journals. The theories used to answer the problems in this thesis research are legal certainty theory and criminal liability responsibility. In the results of this study it can be concluded that there is still a legal vacuum regarding the subject of criminal acts committed in the Company, therefore the Judge in imposing penalties on the perpetrators of fraud in Decision Number: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr did not impose criminal liability on the corporation as the subject or leader of the corporation as regulated in the new criminal code.*

Keywords: Criminal, Fraud, Housing and Settlement Areas.

PENDAHULUAN

Latar Belakang Permasalahan Dimana ada masyarakat di sana ada hukum (“ubi societas ibi ius”). Hukum ada pada setiap masyarakat manusia dimanapun juga di muka bumi ini. Bagaimanapun primitifnya dan bagaimanapun modernnya suatu masyarakat pasti mempunyai hukum. Oleh karena itu keberadaan (eksistensi) hukum sifatnya universal. Hukum tidak bisa dipisahkan dengan masyarakat, tetapi justru mempunyai hubungan timbal balik.

Tujuan dari norma adalah untuk ditaati dan untuk itu norma membutuhkan suatu sanksi. Dalam ilmu hukum dikenal berbagai bentuk norma yang berlaku dalam masyarakat. Norma kesopanan, norma asusila, norma adat, norma agama dan norma hukum. Sanksi yang paling hebat dari norma-norma tersebut terdapat pada hukum pidana, yaitu derita, nestapa yang diberikan secara sengaja dan sadar pada seseorang yang telah melakukan suatu pelanggaran hukum. Menurut Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 (yang selanjutnya disebut UUD NRI 1945), dijelaskan bahwa Negara Indonesia ialah negara yang berdasarkan atas hukum. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: “Negara Indonesia adalah Negara Hukum” yang artinya hukum menjadi jaminan persamaan setiap warga negara untuk mendapatkan keadilan di Negara Indonesia.

Dalam keberlangsungan hidup bernegara diperlukan adanya aturan hukum sebagai pedoman dalam menjaga dan mengatur hidup dari setiap individu maupun kepentingan masyarakat umum. Salah satunya adalah, Peraturan Perundang-undangan Pidana, yang tertuang pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Undang-undang ini mengatur dan melindungi nyawa, kehormatan, harta benda dan kesusilaan. Berkaitan dengan apa yang diatur pada hukum pidana tersebut, tidak dapat disangkal kerap kali terjadi di masyarakat seperti penipuan, penggelapan, dan pencurian yang dalam bahasa resminya disebut tindak pidana. Persoalan tindak pidana merupakan persoalan menarik yang sering terjadi di Indonesia. Tindak pidana adalah kelakuan manusia yang diatur dalam undang-undang, melawan hukum, yang patut dipidana dan dilakukan dengan kesalahan. Orang yang melakukan perbuatan pidana akan mempertanggungjawabkan perbuatan tersebut dengan pidana apabila ia mempunyai kesalahan. Seseorang mempunyai kesalahan apabila pada waktu melakukan perbuatan dilihat dari segi masyarakat menunjukkan pandangan normatif mengenai kesalahan yang telah dilakukan orang tersebut.

Seiring berkembangnya kemajuan teknologi dan ekonomi, maka perilaku masyarakat juga makin berkembang dan berbagai macam. Hal tersebut dimanfaatkan oleh beberapa orang untuk melakukan tindak pidana penipuan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Begitu pula dalam lingkungan pekerjaan, mengingat bahwa tindak pidana penipuan dapat dilakukan oleh orang yang memiliki jabatan dengan memanfaatkan bawahannya untuk melakukan suatu tindak pidana penipuan. Tindak pidana Penipuan dalam Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr yakni menjual Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah yang dimana belum jelas status kepemilikannya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berisi: “Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya” dan lebih lanjut diatur juga dalam pasal 154 yaitu: “Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah).”

Dalam pelaksanaan pembangunan dari Kredit Kepemilikan Rumah pada praktiknya banyak sekali ditemukan masalah, salah satunya ialah penipuan pembelian perumahan yang dilakukan oleh perusahaan/developer. Bahwa dalam menjalankan bisnis pembangunan Kredit Pemilikan Rumah, pemerintah memberikan peluang bagi pelaku usaha perumahan atau pengembang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, dikarenakan perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat

strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.

Pihak swasta yang bergerak dalam bidang usaha membangun dan menjual perumahan biasa disebut sebagai pengembang atau developer. Pengembang dalam hal ini perusahaan membangun perumahan yang memiliki banyak pilihan untuk masyarakat. Pilihan terhadap rumah menjadi tersedia lebih banyak dengan kualitas dan harga yang bervariasi dan berbeda-beda yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan dari pembeli itu sendiri. Pembeli diberikan penawaran yang menarik tentang produk rumah pada suatu kawasan perumahan yang dibuat oleh pengembang tersebut, bahkan dengan tawaran adanya potongan harga khusus dan bentuk penawaran yang lain. Dalam penelitian ini, penulis mengkaji kasus dalam pembelian Kredit Pemilikan Rumah yang pembayarannya dilakukan dengan berbasis Syariah. Dalam metode pembayaran tersebut dilaksanakan melalui perjanjian akad istishna, yang artinya waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan.

Dalam Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr yang dimana tertera dalam Putusan dari studi kasus yang penulis ambil sebagai berikut:

1. Menggunakan konsep tanpa adanya riba;
2. Tidak ada pengecekan BI Checking;
3. Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
4. Jika pembayaran cicilan tersebut terlambat, tidak dikenakan denda Proses akad tidak akan ada masalah.

Perkara ini terjadi di Cikarang, Kabupaten Bekasi atas nama terpidana Mia Mustika Dewi telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya” serta dijatuhkan dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan. Singkatnya, dalam amar putusan tersebut majelis hakim mempertimbangkan bahwa terdakwa dalam hal ini Mia Mustika Dewi mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas dan belum jelas status kepemilikannya akan tetapi terdakwa tetap memasarkan perumahan yang akan dibangun tersebut dan terlebih lagi terdakwa menawarkan tanah tersebut kepada Aria Durman selaku Direktur PT. ARM CIPTA MULIA serta pelaku telah merugikan sebanyak 10 (sepuluh) korban dengan total kerugian sejumlah Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Dalam penjelasan singkat amar putusan dan pertimbangan hakim di atas, penulis mengkritisi bahwasanya keterlibatan terpidana atas bidang tanah yang ditawarkan kepada Aria Durman hanya sebatas sebagai perantara antara Aria Durman dengan si pemilik tanah dalam hal ini yaitu Danny Suhendar dan pada saat itu terpidana belum berstatus sebagai karyawan pada pembangunan perumahan tersebut, tentu saja terpidana tidaklah terlibat secara langsung pada penjualan pembangunan unit perumahan tersebut dikarenakan kedudukan terpidana bukanlah karyawan pada PT. ARM CIPTA MULIA. Selain itu, terpidana menandatangani perjanjian akad istishna dengan para korban berdasarkan Surat Kuasa yang diberikan oleh Aria Durman selaku Direktur PT. ARM CIPTA MULIA yang bertindak dan untuk atas nama PT. ARM CIPTA MULIA. Untuk membahas dan mengkaji lebih lanjut penelitian ini, maka ditentukan judul penelitian yaitu “ANALISIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN SEBAGAI TINDAK PIDANA KHUSUS DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis-normatif). Menurut Soerjono Soekamto, penelitian hukum dapat dibedakan antara penelitian hukum normatif dengan penelitian hukum sosiologis atau empiris. Biasanya, pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Pada penelitian hukum sosiologis atau empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa pendekatan hukum yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan perundang-undangan yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan negara tertentu yang berdaulat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Implementasi Tindak Pidana Khusus Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dikaitkan Dengan Tindak Pidana Umum

Pesatnya perkembangan teknologi informasi dan komunikasi berbanding lurus dengan perkembangan kejahatan itu sendiri. Namun secara umum, perkembangan kejahatan dipengaruhi oleh kemajuan pembangunan di suatu Negara. Proses modernisasi dalam segala kehidupan masyarakat merupakan akibat kemajuan teknologi. Kriminilisasi berkorelasi dengan perubahan sosial, ekonomi, teknologi yang terjadi. Perubahan sosial dan sebagainya tersebut merupakan faktor yang mempengaruhi perubahan hukum. Bila masyarakat berubah maka hukum ikut pula berubah. Perubahan hukum merupakan resultante dari perubahan masyarakat.

Semangat yang diangkat dalam pembentukan hukum pidana khusus dalam menyempurnakan, memperbaiki, menambah dan menerangkan secara terang benderang kekurangan daripada hukum pidana umum. Apabila keberadaan hukum pidana khusus justru mempersulit penegakkan hukum maka hal ini bertentangan dengan cita-cita hukum itu sendiri, yaitu hukum harus mampu memberikan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi para pihak yang berperkara.

Sebagai suatu aturan khusus yang bersifat *lex specialis* peraturan di luar KUHP tersebut harus tetap dan berada dalam batas-batas yang diperkenankan oleh hukum pidana formil dan materiil. Menurut Bagir Manan sebagai *lex specialis* harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:

1. Prinsip bahwa semua kaidah umum berlaku dan prevail kecuali secara khusus diatur berbeda;
2. Pengertian *lex specialis* termasuk juga asas dan kaidah-kaidah yang menambah kaidah umum yang diterapkan secara kumulatif antara kaidah umum dan kaidah khusus dan bukan hanya mengatur penyimpangan;
3. Dalam *lex specialis* bermaksud menyimpangi atau mengatur berbeda dengan *lex generalis* harus dengan motif lebih memperkuat asas dan kaidah-kaidah umum bukan untuk memperlemah kaidah umum, selain itu harus dapat ditunjukkan pula suatu kebutuhan khusus yang hendak dicapai yang tidak cukup memadai hanya mempergunakan kaidah umum;
4. Semua kaidah *lex specialis* harus diatur secara spesifik sebagai kaidah (norma) bukan sesuatu yang sekedar dilandaskan pada asas-asas umum atau kesimpulan umum belaka;
5. Semua kaidah *lex specialis* harus berada dalam rumpun hukum yang sama dan diatur dalam pertingkatan perundang-undangan yang sederajat dengan kaidah-kaidah *lex generalis*.

Secara umum harus pula diperhatikan beberapa asas lain dalam teori perundang-undangan yang berhubungan dengan kedudukan dan pemberlakuan hukum pidana khusus,

yaitu:

1. Asas yang bersumber pada politik konstitusi dalam ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai asas konstitusional dalam penerapan hukum; asas tidak berlaku surut (non retroaktif);
2. Asas peralihan hukum;
3. Asas pertingkatan peraturan perundang-undangan (lex superior derogat lex inferiori); asas aturan hukum yang khusus mengesampingkan aturan hukum yang umum (lex specialis derogat lex generalis);
4. Asas aturan yang baru mengesampingkan atau meniadakan aturan hukum yang lama (lex posteriori derogat lex priori);
5. Asas mengutamakan atau mendahulukan hukum yang tertulis dari hukum yang tidak tertulis.

Pemberlakuan hukum pidana khusus yang didasarkan kepada asas lex specialis derogat lex generalis (peraturan khusus mengesampingkan peraturan yang umum) ditinjau berdasarkan teori Kelsen, tentu tidak dalam arti suatu peraturan perundang-undangan saling bertentangan satu dengan lainnya. Sebab asas lex specialis derogat lex generalis lebih pada sisi internal suatu aturan yang mengatur obyek yang sama. Asas merupakan suatu bangunan tatanan lebih lanjut yang konsisten dengan peraturan-peraturan yang telah ada sebelumnya yang bersifat umum dan melahirkan peraturan-peraturan selanjutnya. Dengan demikian lahirnya suatu aturan khusus merupakan konsistensi dari penjabaran lebih lanjut dari aturan yang bersifat umum. Ada tiga kelompok yang dapat dikualifikasikan sebagai undang-undang pidana khusus, antara lain:

1. Undang-undang yang tidak dikodifikasikan;
2. Peraturan-peraturan hukum administratif yang mengandung sanksi pidana;
3. Undang-undang yang mengandung hukum pidana khusus yang mengatur tentang delik-delik untuk kelompok-kelompok orang tertentu atau perbuatan tertentu.

Berdasarkan apa yang telah Penulis sampaikan di atas, asas lex specialis derogat legi generalis menjadi tolak ukur bagi Penulis dalam membahas penelitian yang berkaitan dengan Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr, yang mana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), khususnya dalam Pasal 378 tentang penipuan dan Pasal 55 Ayat (1) tentang turut serta adalah merupakan hukum umum (lex generalis) sedangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya dalam Pasal 154 jo. Pasal 137 adalah merupakan hukum khusus (lex specialis).

Banyaknya perundang-undangan pidana yang memuat jenis sanksi pidana sebagai sanksi utamanya, mengindikasikan bagaimana tingkat pemahaman para legislator terhadap masalah-masalah pidana dan pemidanaan. Paling tidak, keterbatasan pemahaman mereka terhadap masalah-masalah sanksi dalam hukum pidana turut mempengaruhi proses penetapan sanksi ketika membahas suatu perundang-undangan. Hal ini juga dapat menimbulkan inconsistency dalam penetapan jenis maupun bentuk-bentuk sanksinya antara perundang-undangan yang satu dengan perundang-undangan yang lain.

Terbatasnya pemahaman para legislator tentang hakikat dan tujuan jenis sanksi pidana berakibat pula pada terputusnya jalinan proses kriminalisasi dan penalisasinya. Maksudnya, ketika legislator akan menetapkan suatu sanksi dalam perundang-undangan pidana, maka kepentingan hukum (rechtsbelang) apa yang akan dilindungi menjadi sangat penting untuk diperhatikan karena jenis sanksi yang akan diterapkan seharusnya sesuai dengan hakikat permasalahan dari delik yang dilarang. Sebagai misal, bila kepentingan hukum yang akan dilindungi adalah nyawa manusia, maka sanksi pidana sangat relevan untuk ditetapkan. Bila hal ini kurang dipahami, maka antara kriminalisasi dan penalisasi tidak lagi berada dalam satu kesatuan sistem. Itulah sebabnya, 70,01% responden hanya menerima begitu saja sebuah RUU yang mencantumkan jenis sanksi pidana tanpa mempersoalkan kesesuaiannya dengan hakikat delik yang dilarang.

Bab XXV Buku II KUHP dengan judul PENIPUAN atau PERBUATAN CURANG terdiri dari Pasal 378 sd. 395. Kendati dalam KUHP ia berada di satu judul, namun dalam

tulisan ini akan dipecah menjadi 5 (lima) judul yaitu:

1. Penipuan. Pasal 378 sd. 379a, 382 bis, 389, 390 sd. 392, 393 bis, 394, 395, 509;
2. Perbuatan curang dalam perjanjian. Pasal 381 sd. 384 (minus 382 bis), 386 sd. 388;
3. Penipuan berlatar belakang hak tanah (stellionaat). Pasal 385;
4. Merusak hak pemakaian nama, firma atau merek. Pasal 393;
5. Merusak hak penulis. Pasal 380.

Pada dasarnya delik-delik yang dirumuskan di BAB XXV BUKU II KUHP tersebut sebenarnya merupakan aneka bentuk delik yang kurang jelas pembatasannya antara “kebohongan” dan “kepalsuan” yang tersurat atau tersirat di dalamnya. Namun telah diadakan persamaannya dan dipandang sebagai delik yang ditujukan kepada suatu barang, menggunakan sarana “kebohongan atau usaha memperdayakan” dan dapat dibayangkan adanya keuntungan bagi si pelaku atau orang lain dari tindakan tersebut, kendati dalam beberapa hal tidak selalu demikian. Berdasarkan ketentuan KUHP dipergunakan kata “penipuan” atau “bedrog”, karena sesungguhnya di dalam bab tersebut diatur sejumlah perbuatan-perbuatan yang ditujukan terhadap harta benda, dimana oleh pelakunya telah dipergunakan perbuatan-perbuatan yang bersifat menipu atau digunakan tipu muslihat.

Adapun rumusan Pasal 378 KUHP: “Barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat (hoqdrigheid) palsu dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang ataupun menghapuskan piutang diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun”. Adapun menurut R. Soesilo dalam bukunya menjelaskan, kejahatan ini dinamakan penipuan yang mana pekerjaannya terdiri dari:

- a. Membujuk orang supaya memberikan barang, membuat utang atau menghapuskan piutang;
- b. Maksud pembujukan itu ialah: hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak;
- c. Membujuknya itu dengan memakai:
 1. Nama palsu atau keadaan palsu atau;
 2. Akal cerdas (tipu muslihat) atau;
 3. Karangan perkataan bohong.

Menurut S.R Sianturi dalam bukunya menjelaskan, unsur subjeknya di sini adalah barangsiapa. Unsur kesalahan di sini berbentuk dolus yang dirumuskan dengan istilah “dengan maksud” yang juga tersimpulkan dari tindakannya berupa menggerakkan. Penggunaan istilah “dengan maksud” yang ditempatkan di awal perumusan, berfungsi rangkap yaitu baik sebagai pengganti dari kesengajaan maupun sebagai pernyataan tujuan. Sebagai unsur sengaja, maka si pelaku menyadari/menghendaki suatu keuntungan untuk diri sendiri/orang lain.

Bahkan dia juga menyadari ketidakberhakannya atas suatu keuntungan tersebut. Menyadari pula bahwa sarana yang digunakan adalah suatu kebohongan atau merupakan alat untuk memperdayakan. Demikian juga ia harus menyadari tentang tindakannya yang berupa menggerakkan tersebut. Dalam fungsinya sebagai tujuan berarti tidak harus selalu menjadi kenyataan keuntungan yang diharapkan itu. Yang penting ialah, adakah ia pada waktu itu mengharapkan suatu keuntungan? Bahwa mungkin yang sebaliknya yang terjadi, misalnya sesuatu barang yang diberikan itu kemudian mengakibatkan bencana bagi si pelaku/orang lain, tidak dipersoalkan.

2. Penerapan Hukum Dalam Perkara Tindak Pidana Penipuan Sebagai Tindak Pidana Khusus Dalam Perkara Nomor 47/Pid.B/2020/Pn.Ckr

Sebagaimana kita ketahui, bahwa hakim dalam menjatuhkan putusan hukum atas suatu perkara maka harus memiliki dasar serta landasan hukum. Mengapa ini perlu, karena hukum yang akan dihasilkan oleh hakim dalam bentuk putusan harusnya mencerminkan keadilan serta kepastian dan manfaat dari hukum secara in concreto atau secara nyata. Dengan adanya putusan hukum hakim yang memiliki dasar hukum yang kuat ini sangat bermanfaat bagi pihak yang bersengketa, sehingga rasa keadilan itu tidak hanya dimiliki

oleh hakim tetapi juga oleh pencari keadilan dalam hal ini. Berkaitan dengan itu, maka bagian atau bab ini sebagai suatu penelitian dan pembahasan akan memberikan gambaran apa yang menjadi dasar pertimbangan hukum hakim, Dimana terlebih dahulu melihat pada kasus posisi perkara dan identitas terdakwa serta dakwaan dan Amar Putusan.

A. Kasus Posisi Perkara Nomor 47/Pid.B/2020/PN.Ckr

1. Identitas Terdakwa Pada mulanya, Pengadilan Negeri Cikarang yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan dalam perkara pidana Nomor 47/Pid/B/2020/PN.Ckr terhadap terdakwa dengan beridentitas sebagai berikut:

- a. Nama Lengkap : MIA MUSTIKA DEWI.
- b. Tempat Lahir : Bandung.
- c. Umur / Tanggal Lahir : 26 Tahun / 3 Mei 1993.
- d. Jenis Kelamin : Perempuan.
- e. Kebangsaan : Indonesia.
- f. Tempat Tinggal : Kampung Pamoyanan Rt.04 Rw.06, Kelurahan Katapang, Kecamatan Katapang, Kabupaten Bandung / Kost Latansa Jl. Penjernihan Dalam No. 14, Benhil, Tanah Abang, Jakarta Pusat.
- g. Agama : Islam.
- h. Pekerjaan : Eksekutif Projek Manager PT. Arm Cipta Mulia Development.

2. Kasus Posisi

Bahwa pada awalnya waktu yang sudah tidak dapat diingat lagi dengan pasti sekitar bulan April 2015 sampai dengan bulan September 2016 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu antara tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 bertempat di Jalan Cijinga, Desa Serang, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat dalam daerah Hukum Pengadilan Negeri Cikarang.

Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI (selanjutnya disebut sebagai Terdakwa) menghubungi saksi ARIA DURMAN, dan menawarkan sebidang tanah di daerah Cijingga Desa Serang, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, karena sebelumnya Terdakwa mengetahui bahwa saksi ARIA DURMAN, merupakan pengembang dan menjabat sebagai Direktur PT. Arm Cipta Mulia Development dan terhadap tanah yang ditawarkan tersebut luasnya 6.680 m² (enam ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) milik DANNY SUHENDAR dengan Sertifikat Hak Milik No. 81/Sukadami, dengan harga yang ditawarkan seluruhnya oleh DANNY SUHENDAR sejumlah Rp8.016.000.000 (delapan milyar enam belas juta rupiah), dan saksi ARIA DURMAN menyetujuinya dengan memberikan uang tanda jadi sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah), kemudian dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana Akta No. 68 tanggal 05-12-2015 dibuat oleh Notaris Tiara Vita, S.H dan Surat Pernyataan untuk Tanda Jadi sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) tertanggal 3 Oktober 2015 masing-masing ditandatangani oleh saksi DANNY SUHENDAR selaku penjual, dan saksi ARIA DURMAN selaku pihak kedua atau pembeli dan Terdakwa selaku pihak ketiga, Surat Pernyataan tersebut di nagegeling di Notaris Karawang, namun terhadap pembelian tanah tersebut tidak pernah dilakukan pembayaran dan pelunasan tanahnya oleh saksi ARIA DURMAN.

Bahwa terhadap rencana pembelian tanah tersebut, kemudian saksi ARIA DURMAN berencana ingin membangun proyek perumahan Cordova Green Living Cluster, lalu saksi ARIA DURMAN menawarkan kepada Terdakwa berupa pekerjaan dengan jabatan Executive Project Manager yang bertugas mewakili Direktur dalam memimpin proyek dari awal hingga akhir, mengurus perijinan, mengajukan anggaran proyek, mengurus dan memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster dan atas tawaran tersebut, Terdakwa menyetujui dan menyanggupinya. Kemudian Terdakwa mengelola Kantor Cabang PT. Arm Cipta Mulia Development beralamat di Jl. Raya Cikarang Cibusah, Kp. Kandang Roda Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dan sebelum Terdakwa merasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, oleh

saksi ARIA DURMAN diberikan pelatihan terkait penjualan perumahan Cordova Green Living Cluster saat itu tepatnya sekitar akhir tahun 2015 di Kantor PT. Arm Cipta Mulia Development Bogor.

Bahwa kemudian pada sekitar bulan Desember 2015 perumahan Cordova Green Living Cluster dipasarkan oleh agen freelance online yang sebelumnya telah dihubungi oleh Terdakwa dengan kesepakatan komisi dan bila ada calon pembeli akan diarahkan kepada Terdakwa untuk Perjanjian Akad Istishna, dan pada waktu Terdakwa memasarkan Perumahan Cordova Green Living Cluster tersebut, Terdakwa mengetahui status tanah yang akan dibangun perumahan Cordova Green Living Cluster belum menjadi milik saksi ARIA DURMAN ataupun belum menjadi aset milik PT. Arm Cipta Mulia Development, serta ijin lokasi yang akan dibangun perumahan Cordova Green Living Cluster belum pernah ada atau belum diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi, karena Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami yang menjadi objek pembangunan terblokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Berdasarkan hal tersebut seharusnya Terdakwa menolak untuk memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, yang sebelumnya disuruh oleh saksi ARIA DURMAN, karena hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari namun Terdakwa tetap memasarkannya. Bahwa selanjutnya setelah perumahan tersebut dipasarkan oleh sales, akhirnya saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, yang sebelumnya mendapat informasi melalui internet serta iklan, mendatangi Kantor Cabang PT. Arm Cipta Mulia Development yang dijadikan Kantor Pemasaran di Jl. Raya Cikarang Cibusah, Kp. Kandang Roda Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam waktu yang tidak bersamaan untuk menemui Terdakwa terkait dengan pembelian perumahan Cordova Green Living Cluster, dan setelah bertemu dengan Terdakwa, saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati oleh Terdakwa diajak survei ke lokasi, sambil Terdakwa memberikan brosur penawaran serta mengatakan kepada saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, bahwa untuk Perumahan Cordova Green Living Cluster dipasarkan dengan konsep syariah yaitu :

- a. Menggunakan konsep tanpa adanya riba;
- b. Tidak ada pengecekan BI Cheking;
- c. Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
- d. Jika pembayaran cicilan tersebut terlambat, tidak dikenakan denda Proses akad tidak akan ada masalah.

Bahwa atas ucapan dan perkataan Terdakwa tersebut, kemudian saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, dan saksi Tri Nur Radiyati yang pernah diajak survey, akhirnya percaya dan tertarik untuk melakukan pembelian perumahan Cordova Green Living Cluster, lalu setelah itu dilakukan Perjanjian Akad Istishna antara Terdakwa (berdasarkan surat kuasa yang diberikan oleh saksi ARIA DURMAN selaku Direktur PT. Arm Cipta Mulia Development) dengan saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati.

Bahwa Akad Istishna yang dilakukan oleh Terdakwa tersebut bertindak untuk atas nama saksi ARIA DURMAN selaku Direktur PT. Arm Cipta Mulia Development, dan ditandatangani oleh Terdakwa dan para saksi, dan dalam akad tersebut diatur mengenai klausul, harga jual tanah dan bangunan, cara pembayaran, pelaksanaan pembangunan, penyelesaian rumah serta serah terima bangunan, akan tetapi walaupun saksi-saksi telah melakukan pembayaran cicilan bahkan ada yang sudah lunas, namun sampai dengan saat ini para korban sebanyak 10 (sepuluh) orang diantaranya saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, dan saksi Santoso tidak pernah mendapatkan tanah dan bangunan perumahan Cluster Cordova Green Living, sebagaimana yang telah disepakati di dalam Akad Istishna yaitu

pengerjaan rumah terhitung bulan Nopember 2015, yang dimana jadwal penyelesaian pengerjaan perumahan tersebut jatuh tempo pada akhir Agustus 2018, karena faktanya perumahan Cluster Cordova Green Living yang telah dijanjikan oleh Terdakwa dan saksi ARIA DURMAN tidak pernah ada, sehingga atas perbuatan Terdakwa bersama saksi ARIA DURMAN, menimbulkan kerugian kepada para korban sebanyak sekitar 10 (sepuluh) orang dengan kerugian total seluruhnya sejumlah Rp2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah), atau setidaknya-tidaknya sekitar jumlah itu.

3. Dakwaan Jaksa Penuntut Umum

Terdakwa didakwa dengan 3 (tiga) dakwaan alternatif yakni:

- a. Diancam Pidana dalam Pasal 378 KUH Pidana jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUH Pidana;
- b. Diancam Pidana dalam Pasal 372 KUH Pidana jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUH Pidana;
- c. Diancam Pidana dalam Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUH Pidana.

4. Amar Putusan

- a. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 47/Pid.B/2020/PN.Ckr tanggal 14 April 2020

MENGADILI:

- 1) Menyatakan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”.
- 2) Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;
- 3) Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.
- 4) Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan.
- 5) Menetapkan barang bukti berupa: Nomor 1 sampai dengan Nomor 266 pada putusan; Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara atas nama MOCH. AFIF AZHAR dan SAIFUL MU’MININ;
- 6) Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000 (lima ribu rupiah)

- b. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 178/PID/2020/PT.BDG tanggal 7 Juli 2020

MENGADILI:

- 1) Menerima permintaan banding dari Jaksa Penuntut Umum dan Terdakwa tersebut;
- 2) Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 20 April 2020 Nomor 47/Pid. B/2020/PN. Ckr, sekedar mengenai lamanya pidana yang dijatuhkan atas diri Terdakwa, sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:
 - a) Menyatakan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”;
 - b) Menjatuhkan pidana atas diri Terdakwa dengan pidana penjara selama: 1 (satu) tahun, dengan ketentuan bahwa pidana tersebut tidak perlu dijalankan oleh Terdakwa, kecuali jika Terdakwa melakukan suatu perbuatan yang dapat dipidana selama masa percobaan: 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan selesai dijalani oleh Terdakwa;
 - c) Menetapkan barang bukti dikembalikan kepada Jaksa Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara lain atas nama: Moch. Afif Azhar dan Saiful Mu’minin;
 - d) Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp5.000 (lima ribu rupiah).

- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 418 K/Pid.Sus/2022 tanggal 17 Maret 2022

MENGADILI:

- 1) Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Bekasi tersebut;
- 2) Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi

sebesar Rp.2.500; (dua ribu lima ratus rupiah).

B. Penerapan Hukum

1. Unsur-Unsur Pertimbangan Hakim dalam Perkara Nomor 47/Pid.B/2020/PN.Ckr

a. Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk Alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta hukum tersebut sependapat dengan Penuntut Umum dan memilih langsung dakwaan Alternatif ke Tiga tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1) Setiap Orang; Menimbang, bahwa di dalam persidangan ini oleh Penuntut Umum telah diajukan orang sebagai Terdakwa yang atas pertanyaan Hakim mengaku bernama terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dengan menyebutkan identitasnya secara lengkap dan identitas tersebut telah pula sesuai dengan identitas yang tertulis dalam dakwaan Penuntut Umum dan telah sesuai dengan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dipersidangan dengan demikian unsur setiap Orang telah terpenuhi;

2) Yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman; Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan setelah dihubungkan dengan unsur kedua maka dengan adanya perbuatan Terdakwa yang mengetahui bahwa status kepemilikan tanah perumahan tersebut belum selesai akan tetapi Terdakwa tetap menandatangani Perjanjian istisha sehingga unsur kedua harus dinyatakan telah terpenuhi.

3) Yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan. Menimbang, bahwa Unsur ini bersifat alternatif jika salah satu unsur telah terbukti maka unsur ini telah dianggap terbukti. Bahwa unsur yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan merupakan unsur penyertaan dimana yang dimaksud penyertaan disini adalah tindak pidana yang dilakukan oleh lebih dari satu orang, baik bertindak sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, baik yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP;

b. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan menyatakan bahwa Terdakwa sebagai Executive Project Manager perumahan Cordova Green Living Cluster dan saksi ARIA DURMAN sebagai Direktur PT. Arm Cipta Mulia Development mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. Arm Cipta Mulia Development belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta belum memiliki keterbangunan paling sedikit 20% akan tetapi Terdakwa tetap menandatangani menandatangani akad istishna dan melakukan pemasaran perumahan tersebut maka terhadap unsur ketiga telah terpenuhi pada perbuatan Terdakwa

2. Unsur-unsur Pertimbangan Hakim dalam Perkara Nomor 178/PID/2020/PT.BDG

a. Menimbang, bahwa dari fakta di persidangan ternyata keterlibatan Terdakwa atas bidang tanah yang dibangun perumahan Cordova Green Living Cluster hanya sebatas sebagai perantara antara Aria Durman dengan si pemilik tanah yaitu: Danny Suhendar dan ketika itu Terdakwa belum berstatus sebagai karyawan pada perumahan Cordova Green Living Cluster, jelas terlihat bahwa Terdakwa sama sekali tidaklah terlibat secara langsung pada penjualan unit perumahan Cordova Green Living Cluster dikarenakan posisi dan kedudukan bukanlah karyawan pada unit Marketing. Pemasaran perumahan Cordova Green Living Cluster dilakukan oleh PT. Arm Cipta Mulia bekerja sama dengan PT. Hijrah dan tenaga marketingnya adalah Ade Mardiyanti. Dan Terdakwa menandatangani Akad Istishna adalah dilakukan berdasarkan Surat Kuasa yang

- diberikan oleh saksi Aria Durman selaku Direktur PT. Arm Cipta Mulia yang bertindak untuk dan atas nama PT. Arm Cipta Mulia, sehingga berdasarkan surat kuasa tersebut seharusnya pertanggungjawabannya dibebankan kepada si Pemberi Kuasa;
- b. Menimbang, bahwa Ade Mardiyani sebagai tenaga pemasaran dalam menawarkan unit perumahan Cordova Green Living Cluster juga memberikan penjelasan atas status tanahnya, disamping itu pemasaran perumahan Cordova Green Living Cluster juga dilakukan melalui media social seperti: Instagram, facebook, dll oleh PT. Arm Cipta Mulia;
 - c. Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut telah terungkap bahwa sosok Terdakwa bukanlah orang yang bertanggungjawab sendiri dan secara penuh atas pemasaran perumahan Cordova Green Living Cluster;
 - d. Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi juga perlu memperhatikan bahwa tujuan pemidanaan bukanlah untuk membalas dendam atas perbuatan yang Terdakwa lakukan dan tidak bertujuan untuk merendahkan harkat serta martabat Terdakwa, akan tetapi untuk mendidik dan menyadarkan agar diri Terdakwa menjadi warga negara yang baik dan tidak mengulangi lagi perbuatan yang telah dilakukannya dan kepada warga negara atau anggota masyarakat lainnya agar mereka tidak melakukan perbuatan melanggar hukum dan tidak mencontoh perbuatan yang telah Terdakwa lakukan;
 - e. Menimbang, bahwa selain memperhatikan keadaan yang meringankan dan keadaan yang memberatkan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan memperhatikan pula keadaan yang meringankan yang ada pada diri Terdakwa sekarang ini:
 - 1. Terdakwa baru saja menjadi seorang Ibu yang habis melahirkan;
 - 2. Bahwa kehadiran Terdakwa secara fisik sangat diperlukan oleh keluarganya terutama untuk merawat, mengasuh dan memberikan Air Susu Ibu demi perkembangan Kesehatan bayinya;
 - 3. Mengingat juga situasi pada saat ini, adanya pandemi Covid 19 yang belum jelas kapan berakhir dan tidaklah manusiawi apabila suatu saat Terdakwa beserta anak yang baru lahir, harus mendekam dalam penjara, yang harus menderita/mengalami virus yang berbahaya;
 - 4. Bahwa saksi-saksi korban masih mempunyai upaya hukum ganti rugi secara perdata yang ditujukan pada Kantor Terdakwa.
 - f. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan menjatuhkan pidana yang setimpal dengan derajat kesalahan Terdakwa dan memperhatikan pula rasa keadilan yang ada di masyarakat, dengan demikian pidana yang akan dijatuhkan kepada Terdakwa akandiperbaiki sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini, sedangkan amar pidana tentang kualifikasi, barang bukti dan biaya perkara dari putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 47/Pid.B/2020/PN. Ckr tanggal 20 April 2020 haruslah tetap dipertahankan dan dikuatkan.

C. Analisis Penulis

Dalam perkembangan hukum pidana di Indonesia, telah diperluas subjek hukum pidana, hal tersebut tidak hanya terbatas kepada manusia saja akan tetapi juga kepada korporasi, yang mana sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana atau yang biasa disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut sebagai KUHP lama), korporasi tidak termasuk dalam subjek hukum atau pelaku. KUHP lama hanya mengatur tentang manusia sebagai subjek hukum dalam hukum pidana. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut sebagai KUHP baru), korporasi diatur menjadi subjek hukum pidana hal tersebut diatur dalam Pasal 45 ayat (1) KUHP baru yang menyatakan, “Korporasi merupakan subjek Tindak Pidana”.

Selanjutnya dalam Pasal 46 KUHP baru menyatakan: “Tindak Pidana oleh Korporasi merupakan Tindak Pidana yang dilakukan oleh pengurus yang mempunyai

kedudukan fungsional dalam struktur organisasi Korporasi atau orang yang berdasarkan hubungan kerja atau berdasarkan hubungan lain yang bertindak untuk dan atas nama Korporasi atau bertindak demi kepentingan Korporasi, dalam lingkup usaha atau kegiatan Korporasi tersebut, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama.”

Maka dari itu menurut Penulis jika mengacu terhadap KUHP baru, maka tindak pidana tersebut jelas dilakukan oleh Aria Durman dikarenakan tindak pidana korporasi dilakukan oleh pengurus yang memiliki kedudukan fungsional, dalam hal ini Aria Durman menjabat sebagai Direktur PT. Arm Cipta Mulia Development. Adapun perbuatan yang dilakukan oleh MiaMustika Dewi hanyalah terbatas terhadap ruang lingkup pekerjaan, adapun perbuatan lain yang dilakukan oleh Mia Mustika Dewi dalam menandatangani Perjanjian Akad Istishna hanyalah mewakili kepentingan Aria Durman selaku Direktur berdasarkan Surat Kuasa yang diberikan oleh Aria Durman kepada Mia Mustika Dewi.

Dalam pengertiannya, Tindak Pidana Korporasi adalah tindak pidana, baik komisi maupun omisi, yang dilakukan dengan sengaja dan bersifat melawan hukum oleh personel pengendali korporasi atau diperintahkan dengan sengaja olehnya untuk dilakukan oleh orang lain, sepanjang tindak pidana tersebut dilakukan dalam batas tugas, kewajiban dan wewenang dari jabatan personel pengendali korporasi yang bersangkutan dan sesuai dengan maksud dan tujuan korporasi sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar korporasi serta bertujuan untuk memperoleh manfaat bagi korporasi, baik berupa manfaat finansial maupun non-finansial. Sehingga menurut hemat penulis, dalam Tindak Pidana Korporasi, Aria Durman yang seharusnya bertanggungjawab dikarenakan Aria Durman menjabat sebagai Direktur yang dimana memberikan wewenang kepada Mia Mustika Dewi sebagai pengendali korporasi untuk menandatangani Akad Istishna.

Berdasarkan pasal 49 KUHP baru menyatakan, “Pertanggungjawaban atas Tindak Pidana oleh Korporasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 dikenakan terhadap Korporasi, pengurus yang mempunyai kedudukan fungsional, pemberi perintah, pemegang kendali, dan/ atau pemilik manfaat Korporasi.” Menurut Mardjono Reksodipuro terdapat tiga sistem pidana yang terkait dengan korporasi, yaitu:

1. Pengurus korporasi sebagai pembuat dan penguruslah yang bertanggung jawab;
2. Korporasi sebagai pembuat dan pengurus bertanggung jawab;
3. Korporasi sebagai pembuat dan juga sebagai yang bertanggung jawab.

Hanya saja terhadap KUHP baru, baru berlaku di tahun 2025, hal ini dikarenakan dalam Pasal 621 KUHP baru dinyatakan sebagai berikut, “Peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang ini harus ditetapkan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan.” Hal mana menurut Penulis, berdasarkan bunyi Pasal 621 KUHP baru tersebut, Jaksa Penuntut Umum masih diperbolehkan menggunakan KUHP lama sebagai tolak ukur penuntutan. Hal ini sesuai dengan apa yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum kepada Terdakwa masih mengacu kepada KUHP lama dimana berdasarkan Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum sebagaimana yang telah Penulis sampaikan sebelumnya.

Oleh karena di dalam KUHP lama tidak diatur mengenai korporasi sebagai subjek hukum sebagai pelaku tindak pidana, maka Terdakwa didakwa oleh Jaksa Penuntut Umum dengan pasal penyertaan dalam KUHP lama karena dalam menjalankan perbuatan-perbuatannya bukan semata-mata sebagai tindakan dari Terdakwa saja melainkan adanya pelaku lain yang menjadi pelaku utama dalam terjadinya tindak pidana.

Adapun bunyi Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah, “Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”. Selanjutnya bunyi dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah, “Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah)”. Menurut Penulis yang menjadi unsur-unsur tindak pidana dalam Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut adalah adanya unsur subjek yakni “setiap orang” dan juga adanya unsur kesalahan yakni “dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”. Sedangkan yang menjadi unsur-unsur tindak pidana dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah adanya sanksi ancaman pidana yakni, “dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah)”.

Menurut Penulis dalam kaitan Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr, adapun hal yang menjadikan Pasal 154 jo. Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berkaitan dengan tindak pidana penipuan sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), berdasarkan kronologi perkara dalam kaitan Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr, pada Pasal 154 jo. Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut dijelaskan bahwa adapun hubungan antara Tindak Pidana Penipuan terhadap tindak pidana khusus dalam kaitan Studi Kasus Putusan Nomor: 47/Pid.B/2020/PN.Ckr yakni dimana letak Tindak Pidana Penipuan terjadi dalam hal dimana terdapat dua pelaku kejahatan berdasarkan Putusan Pengadilan yakni Aria Durman yang bertindak dan menjabat selaku Direktur PT. Arm Cipta Mulia, dan Mia Mustika Dewi selaku Executive Project Manager Perumahan Cordova Green Living Cluster yang telah melakukan perbuatan hukum dalam hal penjualan satuan lingkungan perumahan, dimana dalam fakta persidangan terungkap bahwa area yang menjadi lokasi penjualan satuan lingkungan perumahan belum terselesaikan status hak atas tanahnya, namun para pelaku mengaku kepada para calon pembeli bahwa terhadap status hak atas tanah di area satuan lingkungan perumahan tersebut sudah terselesaikan, hal mana juga terungkap pada fakta persidangan bahwa satuan lingkungan perumahan tersebut tidak juga dibangun ataupun terselesaikan sehingga para calon pembeli ataupun pembeli merasa dirugikan dan telah terkena tipu muslihat yang dilakukan oleh Aria Durman dan Mia Mustika Dewi.

KESIMPULAN

Implementasi Tindak Pidana Khusus dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dikaitkan dengan Tindak Pidana Umum didasarkan pada Pasal 103 KUHP lama dan Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP baru), yaitu dengan adanya pengaturan secara khusus tindak pidana dalam pasal 154 jo pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya maka pengaturan tindak pidana penipuan yang diatur dalam pasal 378 KUHP lama menjadi tidak diberlakukan. Ketentuan hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2023 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dianggap ketentuan hukum yang bersifat khusus dengan menyesuaikan pasal 378 KUHP lama sebagai ketentuan hukum yang bersifat umum.

Dengan memperhatikan bentuk hukum pidana materiil maupun bentuk hukum pidana formil khususnya unsur-unsur tindak pidana khusus yang terdapat dalam pasal 154 jo pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP), dikaitkan dengan putusan alam Perkara Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 47/Pid.B/2020/PN.Ckr tidak diterapkan dengan baik dan benar yang aslinya menjatuhkan pidana kepada terdakwa berupa pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan.

DAFTAR PUSTAKA

A.P. Parlindungan, 1997, Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman dan Undang-Undang Rumah Susun, Mandar Maju, Bandung.

- Hamsir, 2020, Hukum Pidana Khusus, Sefa Bumi Persada, Lhokseumawe.
- Moeljatno, 1985, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Bina Aksara, Jakarta.
- Nur Solikin AR, 2014, Pengantar Ilmu Hukum & Tata Hukum Indonesia, STAIN Press Jember, Jember.
- P.A.F Lamintang, 1984, Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia, Sinar Baru, Bandung.
- PAF. Lamintang dan Djisman Samosir, 1981, Delik-Delik Khusus, Tarsito, Bandung.
- R. Soesilo, 1993, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta komentar-komentarnya lengkap pasal demi pasal, Politeia, Bogor.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ruslan Senggong, 2016, Hukum Pidana Khusus: Memahami Delik-Delik di Luar KUHP, Kencana, Jakarta.
- S.R. Sianturi, 2016, Tindak Pidana di KUHP Berikut Uraianya, Akademi Hukum Militer/Perguruan Tinggi Hukum Militer, Jakarta.
- Sholehuddin, 2003, Sistem Sanksi Dalam Hukum Pidana – Ide Dasar Double Track System & Implementasinya, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekamto, 2008, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.
- Sunarto Zulkifli, 2003, Panduan Praktis Panduan Perbankan Syariah, Zikrul Hakim, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2017, Ajaran Pidana: Tindak Pidana Korporasi Dan Seluk-Beluknya”, Kencana, Depok.
- Wahyu Widodo, 2015, Kriminologi & Hukum Pidana, Universitas PGRI Semarang Press, Semarang.