

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Hukum merupakan suatu aturan yang mengatur antara satu masyarakat dengan masyarakat yang lain. Hukum bisa ada dan tercipta karena adanya masyarakat, bilamana tidak ada masyarakat/orang maka tentu tidak akan ada hukum¹. Hukum merupakan suatu aturan yang tidak bisa terlepas dalam kehidupan, karena hukum merupakan suatu aturan yang mengatur setiap manusia, sehingga dalam hukum banyak sekali aturan-aturan yang tidak memperbolehkan manusia untuk berbuat sesuatu, karena apabila berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan oleh hukum, maka akan mendapat ganjaran atau sanksi dari sebuah aturan. Indonesia merupakan negara hukum, dasar pijakan bahwa Indonesia negara hukum adalah yang teruang di dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat 3 yang menyebutkan bahwa :”Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.

Dimasukannya ketentuan ini kedalam bagian pasal Undang-Undang Dasar 1945 menunjukkan semakin kuatnya dasar hukum serta menjadi amanat negara, bahwa negara indonesia adalah negara hukum. Masyarakat merupakan suatu bentuk pergaulan hidup, yang biasanya diberi nama sistem kemasyarakatan. Sistem kemasyarakatan tersebut mencakup sub-sistem politik, ekonomi, sosial, pertahanan dan keamanan maupun hukum. Maka apabila dikaitkan dengan sistem kemasyarakatan, hukum merupakan suatu sub-sistem atau inter-sub-

¹Utrect dan Moh.Saleh Djindang,*Pengantar Hukum Pidana*,PT.Ichtiar Baru,Anggota IKAPI, Jakarta,1982, hlm.1

sistem. Antara sub-sistem sub-sistem tersebut, terdapat kaitan timbal balik, yang artinya dimana timbal balik tersebut ada hubungan saling pengaruh dan mempengaruhi antara masyarakat dan hukum².

Indonesia merupakan salah satu negara yang berpenduduk padat dan berbentuk kepulauan. Indonesia mempunyai wilayah perairan lebih besar dari pada daratan, daratan tersebut berupa tanah, dalam hal ini tanah merupakan hal yang sangat di butuhkan dalam menunjang kehidupan, tanah merupakan dasar bagi suatu pembangunan untuk membangun tempat tinggal guna kelangsungan kehidupan. Contohnya pembangunan untuk keberlangsungan kehidupan masyarakat seperti satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel. Pembangunan satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel menjadi hal kebutuhan dalam masyarakat mengingat kota-kota di Indonesia sangat padat penduduk dan menjadi suatu pilihan bagi suatu pekerja guna keberlangsungan kehidupan, sehingga diperlukan pembangunan-pembangunan tempat tinggal untuk menunjang kehidupan di masyarakat.

Tujuan pengembang (*developer*) adalah membangun satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel, untuk di jual beli kan terhadap masyarakat, sedangkan bagi masyarakat satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel, sangat dibutuhkan untuk tempat tinggal dalam menjalani suatu kehidupan masyarakat, mengingat kondisi pertumbuhan penduduk di Indonesia semakin meningkat dari setiap kotanya.

²Soerjono Soekanto, *Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Percetakan Offset Alumni, Bandung, 1983, hlm.3.

Pembangunan satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel di Indonesia, masih banyak permasalahan kejahatan penipuan yang timbul dalam pelaksanaannya. Seperti halnya dalam pembangunan satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel yang belum selesai dibangun, serta tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam pembelian, masih banyak yang melenceng atau tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat antara pengembang dan konsumen, bahkan tidak jarang jual beli satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel ini dilakukan pada saat rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel masih berada dalam perencanaan, sehingga rentan dan banyak sekali permasalahan yang timbul akibat dari proses jual beli satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel tersebut. Proses pelaksanaan jual beli satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel, pada dasarnya lebih banyak dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, kemudian dituangkan dalam pengikatan pendahuluan atau pengikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat tidak luput dari suatu permasalahan atau sengketa, baik yang dapat dinilai dalam skala kecil atau bahkan skala besar. Hal ini pun terjadi di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara *Developer* dengan Konsumen, contoh beberapa kasus kejahatan penipuan dalam hal jual beli yang dilakukan oleh *developer* terhadap konsumen :

1. Kasus yang dilakukan oleh pengembang(*developer*) PT B di kota depok, Pengembang melakukan penawaran jual beli rumah murah

terhadap konsumen dengan harga Rp.160 juta-200 juta per unit, dengan syarat pembelian harus memberikan uang muka atau *down payment* (DP) terhadap pengembang sebesar Rp.80 juta per pembeli, namun setelah pemberian *down payment* (DP) yang dilakukan oleh konsumen terhadap pengembang (*developer*) tersebut, rumah yang sudah dipesan oleh konsumen tidak kunjung di bangun selama bertahun-tahun, setiap kali dipertanyakan perihal pembangunan rumah tersebut oleh konsumen selalu mengelak dan tak lama kemudian pengembang tersebut melarikan diri dan menghilang berserta marketing dan keamanan nya.

2. Kasus yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) PT A di Jakarta, Pengembang (*developer*) tidak melakukan kewajibannya dalam penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara konsumen dengan *developer*, padahal dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh pengembang (*developer*) menjelaskan bahwa salah satu dari isi perjanjian yang dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut bahwa pelaksanaan pelunasan atau penandatanganan akta jual beli harus dilakukan apabila konsumen sudah melunasi pembelian objek, objek disini yaitu berupa kondotel. Konsumen sudah melunasi pembayaran pembelian berupa kondotel, namun pihak pengembang disini yaitu *developer* tidak melakukan penandatanganan akta jual beli dan malah melarikan diri bersama tim marketingnya membawa uang konsumen.

Developer adalah orang atau perusahaan yang bergerak di bisnis property sebagai pengembang (pembangun dan pemasar property) baik itu berupa perumahan dalam skala besar maupun kecil. *Developer* merupakan perusahaan atau orang yang menawarkan mengenai Jual beli satuan rumah susun/ apartemen, kondotel dan hotel sehingga dalam pembelian rumah atau apartemen, kondotel dan hotel tahap awal harus melalui *developer*³. *konsensuil*, artinya adalah sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli⁴.

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lainnya dan tidak untuk diperdagangkan. Konsumen juga di artikan tidak hanya individu (Orang), tetapi juga suatu perusahaan yang menjadi pembeli atau pemakai terakhir⁵

Adanya rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel bukanlah fenomena baru di Indonesia terutama di kota-kota besar, hal ini dikarenakan semakin sempitnya lahan atau tempat untuk dibuat sebagai rumah atau pemukiman yang merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Contoh kondotel atau apartemen yang saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal setiap masyarakat sehingga sudah hal biasa apabila di kota-kota besar terdapat banyak pembangunan atau jual beli kondotel ataupun apartemen.

³www.pengertiandevloperproperty.blogspot.co.id/

⁴Subekti, *Hukum Perjanjian*, jakarta, intermasa, 1996, hlm. 79-80.

⁵Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT.Grasindo, Jakarta, 2006, hlm. 2

Pelaksanaan jual beli satuan rumah/apartemen, kondotel dan hotel, pengembang (*developer*) Menjual kepada konsumen dengan prosedur PPJB yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimana dalam hal jual beli satuan rumah susun/apartemen, kondotel dan hotel ini dilakukan oleh *developer*. Untuk tahap awal pembelian jual beli menggunakan perjanjian pengikatan jual beli, dokumen perjanjian jual beli apartemen ini dikeluarkan apabila konsumen sudah membayar penuh uang muka atau *down payment* (DP) kepada *developer*. Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB ini merupakan dokumen yang berisi kesepakatan antara penjual (*developer*) dan pembeli (konsumen) melakukan jual beli properti sementara.

Dalam hal jual beli yang dilakukan oleh *developer* terhadap konsumen akan melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak yaitu isi perjanjian. Dengan melihat kewajiban utama *developer* selaku penjual apartemen maupun kewajiban utama selaku pembeli apartemen, dapat di tarik kesimpulan bahwa kewajiban *developer* menyerahkan apartemen sebagai objek perjanjian jual beli kepada konsumen, sebaliknya kewajiban konsumen membayar harga apartemen sesuai dengan perjanjian jual beli.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis melakukan suatu penelitian yang akan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul : **“Tinjauan Yuridis Kriminologis Terhadap Penipuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dilakuakn Oleh Developer Terhadap Konsumen Di Hubungkan Dengan KUHP.”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian yang di kemukakan pada latar belakang di atas, maka penulis membuat identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Apakah perbuatan agus santoso sebagai developer dalam jual beli rumah, apartemen, kondotel, dan hotel dapat dikenai Pasal 378 KUHP?
2. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya penipuan yang dilakukan oleh agus santoso sebagai developer terhadap konsumen ditinjau dari prespektif kriminologis?
3. Bagaimana upaya penanggulangan penipuan yang dilakukan oleh agus santoso sebagai developer terhadap konsumen?

C. Tujuan penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji apakah perbuatan agus santoso sebagai developer dalam jual beli rumah, apartemen, kondotel, dan hotel dapat dikenai pasal 378 KUHP.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji Faktor penyebab terjadinya penipuan yang dilakukan oleh agus santoso sebagai developer terhadap konsumen ditinjau dari prespektif kriminologis.
3. Untuk mengetahui dan mengkaji Penanggulangan penipuan yang dilakukan oleh agus santoso sebagai *developer* terhadap konsumen.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yang diuraikan sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

- a. Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran atau bahan bagi pengembang dan ilmu pengetahuan dan pengembangan wawasan di bidang ilmu hukum pidana.
- b. Hasil penelitian ini, dapat memberikan referensi di bidang akademis dan sebagai bahan kepustakaan Ilmu Kriminologi.

2. Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian ini, memberikan masukan positif bagi peneliti untuk lebih mengetahui mengenai aspek hukum Penipuan yang dilakukan oleh *developer* terhadap konsumen.
- b. Hasil penelitian ini, memberikan masukan bagi pemerintah dan instansi yang terkait dalam melakukan pengaturan masalah jual beli yang dilakukan oleh *develover* terhadap konsumen.
- c. Hasil penelitian ini, dapat diketahui bagaimana penerapan hukum untuk menyelesaikan masalah yang ditimbulkan akibat adanya pelanggaran terhadap konsumen yang dilakukan oleh pelaku usaha.

E. Kerangka pemikiran

Pancasila terdiri dari dua kata yang di ambil dari bahasa sangsakerta dalam kitab negara kertagama yang ditulis oleh empu parapanca yaitu : panca berarti lima dan sila berarti prinsip atau asas, maka dari itu pancasila disebut dengan lima asas atau prinsip dasar. Pancasila adalah ideologi dasar bagi negara indonesia, sekaligus rumusan dan pedoman kehidupan berbangsa dan

bernegara bagi seluruh rakyat Indonesia. Selama masa perumusan pada tahun 1945 telah beberapa kali mengalami perubahan kandungan dan urutan, hingga pada tanggal 1 Juni di peringati sebagai hari lahirnya Pancasila, kemudian pada tanggal 1 Oktober ditetapkan sebagai Hari Kesaktian Pancasila.

Sila ke lima berbunyi "Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia" memiliki Lambang Padi dan Kapas. Pada umumnya nilai Pancasila digali oleh nilai-nilai luhur nenek moyang bangsa Indonesia termasuk nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Karena digali oleh nilai-nilai luhur bangsa Indonesia Pancasila memiliki kekhasan dan kelebihan, sedangkan prinsip keadilan yaitu berisi keharusan atau tuntutan untuk bersesuaian dengan hakikat adil. Dengan sila ke lima ini manusia menyadari hak dan kewajiban yang sama untuk menciptakan keadilan sosial dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Keadilan sosial adalah sifat masyarakat yang adil dan makmur berbahagia untuk semua orang, tidak ada penghinaan, tidak ada penghisapan, bahagia material dan bahagia spiritual, lahir dan batin. Istilah adil yaitu menunjukkan bahwa orang harus memberi kepada orang lain apa yang menjadi haknya dan tahu yang mana haknya sendiri serta tau apa kewajibannya kepada orang lain dan dirinya. Sosial berarti tidak mementingkan dirinya sendiri saja, tetapi mengutamakan kepentingan umum, tidak individualistik dan egoistik, tetapi berbuat demi kepentingan bersama. Maka dalam sila ke lima tersebut terkandung nilai keadilan tersebut didasari oleh hakekat keadilan manusia yaitu keadilan dalam hubungan manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lain, manusia dengan masyarakat, bangsa dan negara

serta hubungan manusia dengan tuhan. Oleh karena itu manusia dikatakan sebagai manusia Monoprualisme⁶.

Selain sebagai dasar Negara, Pancasila juga merupakan pandangan hidup bangsa Indonesia. Sebagai pandangan hidup bangsa Indonesia, Pancasila berarti konsepsi dasar tentang kehidupan yang di cita-citakan oleh bangsa Indonesia dalam menghadapi berbagai tantangan dalam menjalani hidup. Dalam konsepsi dasar itu terkandung gagasan dan pikiran tentang kehidupan yang dianggap baik dan benar bagi bangsa Indonesia yang bersifat mejemuk.

Pancasila sebagai pandangan hidup bangsa Indonesia sebenarnya merupakan perwujudan dari nilai-nilai budaya milik bangsa Indonesia sendiri yang diyakini kebaikan dan kebenarannya. Pancasila digali dari budaya bangsa sendiri yang sudah ada, tumbuh dan berkembang berabad-abad lamanya. Oleh karena itu, Pancasila adalah khas milik bangsa Indonesia sejak keberadaannya sebagai sebuah bangsa. Pancasila merangkum nilai-nilai yang sama yang terkandung dalam adat istiadat, kebudayaan dan agama-agama yang ada di Indonesia.

Selain mempunyai falsafah Pancasila, Indonesia juga merupakan negara hukum, bukan negara kekuasaan. Di dalam negara hukum dikenal adanya *equality before of law* yaitu bahwa semua orang sama di depan hukum. Persamaan di depan hukum adalah salah satu asas terpenting dalam hukum modern. Asas ini menjadi salah satu sendi doktrin *rule of law* yang juga menyebar pada negara-negara berkembang seperti Indonesia.

⁶www.academia.edu/5210600/Pengertian_Keadilan_Sosial, Diunduh pada minggu 20 Desember 2015, pukul 23.00 WIB.

Soerjono soekanto menyatakan bahwa :

Secara konsepsional, maka inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyeraskan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di kaidah-kaidah yang mantap dan mengejewantahkan dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk mencciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup⁷.

Negara hukum adalah negara yang sejak awal dicita-citakan oleh para pendiri bangsa, oleh karena itu negara hukum tidak hanya menjadi prinsip dasar penyelenggaraan negara, tetapi juga salah satu cita negara. Hal itu dapat dengan jelas dalam alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan “...maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia...”. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa Negara Indonesia merdeka adalah negara konstitusional, negara yang disusun dan diselenggarakan berdasarkan hukum.

“Untuk mempertegas prinsip negara hukum, penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 sebelum perubahan menyatakan bahwa salah satu kunci pokok sistem pemerintahan negara adalah bahwa negara Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*) tidak berdasarkan atas kekuasaan (*maachtstaat*)⁸.

Penegakan hukum mempunyai makna, bagaimana hukum itu harus dilaksanakan, sehingga dalam penegakan hukum itu harus diperhatikan unsur-unsur kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Kepastian hukum menghendaki bagaimana hukum itu terlaksana, hal ini dimaksudkan agar

⁷Soerjono Soekanto, *Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Percetakan Offset Alumni, Bandung, 1983.

⁸Akil Mochtar dalam makalah “*Bantuan Hukum Sebagai Hak Konstitusional Warga Negara*”. Disampaikan pada Karya Latihan Bantuan Hukum (KALABAHU).Diselenggarakan oleh Lembaga Bantuan Hukum Jakarta, 30 Maret 2009.

terciptanya ketertiban dalam masyarakat. Sebaliknya masyarakat menghendaki adanya manfaat dalam pelaksanaan peraturan atau penegakan hukum lingkungan tersebut.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 amandemen ke-4 menyatakan, bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Ketentuan Pasal tersebut merupakan landasan konstitusional bahwa Indonesia adalah negara yang berlandaskan atas hukum dan dari ketentuan tersebut sesungguhnya lebih merupakan penegasan sebagai upaya menjamin terwujudnya kehidupan bernegara berdasarkan hukum. Sebelum perubahan Undang-Undang Dasar 1945 dilakukan, prinsip negara hukum telah menjadi salah satu prinsip dasar negara, namun selalu diingkari dan dimanipulasi oleh kekuasaan yang disalahgunakan.

Secara sederhana konsep negara hukum dapat diartikan bahwa penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara harus dilakukan berdasarkan aturan hukum, baik dari sisi substansi maupun prosedur. Di sisi lain, substansi dan prosedur hukum yang dibuat itu sendiri diperlukan untuk menjamin agar penyelenggaraan negara benar-benar untuk mewujudkan dan mencapai tujuan awal pendirian negara.

Demi mewujudkan prinsip-prinsip negara hukum, diperlukan baik norma-norma hukum atau peraturan perundang-undangan, juga aparatur pengemban dan penegak hukum yang profesional, berintegritas dan disiplin yang didukung oleh sarana dan prasarana hukum serta perilaku hukum masyarakat, oleh karena itu, idealnya setiap negara hukum termasuk negara Indonesia harus

memiliki lembaga/institusi/aparat penegak hukum yang berkualifikasi demikian.

Menguraikan pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang mengatakan bahwa :

“Negara Indonesia adalah negara hukum”

Pasal 28A Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen ke IV, mengatakan bahwa :

“Setiap orang berhak untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya.”

Bahwa segenap masyarakat indonesia berhak mendapatkan kehidupan yang baik dan layak guna mempertahankan kehidupannya ke masa yang akan datang, karena kehidupan merupakan anugrah dari Tuhan Yang Maha Esa.

Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945, mengatakan bahwa :

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Konsekuensi Negara Hukum adalah adanya penegakan hukum pidana yang bertujuan menertibkan masyarakat dari pelaku-pelaku tindak pidana.

Pengertian tentang tindak pidana dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) dikenal dengan istilah *strafbaar feit* dan dalam kepustakaan tentang hukum pidana sering mempergunakan istilah delik, sedangkan pembuat undang-undang merumuskan suatu undang-undang mempergunakan istilah peristiwa pidana atau perbuatan pidana atau tindak pidana. Tindak pidana merupakan suatu istilah yang mengandung suatu pengertian dasar dalam ilmu hukum, sebagai istilah yang dibentuk dengan kesadaran dalam

memberikan ciri tertentu pada peristiwa hukum pidana. Tindak pidana mempunyai pengertian yang abstrak dari peristiwa-peristiwa yang kongkrit dalam lapangan hukum pidana, sehingga tindak pidana haruslah diberikan arti yang bersifat ilmiah dan ditentukan dengan jelas untuk dapat memisahkan dengan istilah yang dipakai sehari-hari dalam kehidupan masyarakat⁹.

Aliran positivisme hukum Jhon Austin beranggapan bahwa hukum berisi perintah, kewajiban, kedaulatan dan sanksi. Dalam teorinya yang dikenal dengan nama “analytical jurisprudence” atau teori hukum yang analitis bahwa dikenal ada 2 (dua) bentuk hukum yaitu positive law (undang-undang) dan morality (hukum kebiasaan).

berdasarkan pendapat tersebut di atas pengertian dari tindak pidana yang dimaksud adalah bahwa perbuatan pidana atau tindak pidana senantiasa merupakan suatu perbuatan yang tidak sesuai atau melanggar suatu aturan hukum atau perbuatan yang dilarang oleh aturan hukum yang disertai dengan sanksi pidana yang mana aturan tersebut ditujukan kepada perbuatan sedangkan ancamannya atau sanksi pidananya ditujukan kepada orang yang melakukan atau orang yang menimbulkan kejadian tersebut.

Menurut E. Utrecht, Pasal 1 ayat (1) KUHP mengandung pengertian bahwa hanya perbuatan yang disebut tegas oleh peraturan perundangan sebagai kejahatan atau pelanggaran, dapat dikenai hukuman (pidana). Apabila terlebih dahulu tidak diadakan peraturan perundangan yang memuat hukuman

⁹ www.hptump-a-ekosetiawan.co.id/blog-379-2-babII/pdf, Diunduh pada Minggu 6 Maret 2016, pukul 17.00 WIB.

yang dapat dijatuhkan atas penjahat atau pelanggar, maka perbuatan yang bersangkutan bukan perbuatan yang dapat dikenai hukuman¹⁰.

Asas Legalitas adalah suatu jaminan dasar bagi kebebasan individu dengan memberi batas aktivitas apa yang dilarang secara tepat dan jelas, Asas legalitas diatur dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP yang berbunyi, Tiada suatu peristiwa dapat dipidana selain dari kekuatan ketentuan undang-undang pidana yang mendahuluinya.

Roeslan Saleh, mengartikan sebagai:

“tiada suatu perbuatan dapat dipidana kecuali atas kekuatan aturan pidana dalam perundang-undangan, sebelum perbuatan dilakukan”¹¹.

Asas Teritorial Asas ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yaitu dalam Pasal 2 KUHP yang menyatakan :

“Ketentuan pidana dalam perundang-undangan Indonesia diterapkan bagi setiap orang yang melakukan suatu tindak pidana di Indonesia”.

Asas Tiada Pidana Tanpa Kesalahan, Untuk menjatuhkan pidana kepada orang yang telah melakukan tindak pidana, harus dilakukan bilamana ada unsur kesalahan pada diri orang tersebut. Asas nasionalitas aktif, artinya ketentuan hukum pidana Indonesia berlaku bagi semua WNI yang melakukan tindak pidana dimana pun dia berada.

Dalam KUHP(Kitab Undang-undang Hukum Pidana) diatur tentang penipuan yaitu : Pasal 378 yang berbunyi :

¹⁰ E.Utrecht / Moh. Saleh Djindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Ichtiar Baru dan Sinar Harapan, 1983, hlm. 338

¹¹ Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana Dan Pertanggung Jawaban Pidana Dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana*, (Jakarta: Aksara Baru, 1983), hlm.40

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.

Penipuan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dari kata dasar penipuan yaitu tipu adalah perbuatan atau perkataan yang tidak jujur (bohong, palsu, dan sebagainya) dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali, atau mencari untung. Sedangkan penipuan adalah proses, perbuatan, cara menipu¹².

Dengan demikian, berarti yang terlibat dalam penipuan adalah 2 (dua) pihak, yaitu orang yang menipu disebut dengan penipu dan orang yang tertipu. Jadi, penipuan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan atau membuat, perkataan seseorang yang tidak jujur atau bohong dengan maksud untuk menyesatkan atau mengakali orang lain untuk kepentingan dirinya atau kelompok.

Penipuan menurut R.sugahdhi menyebutkan bahwa :

Penipuan adalah tindakan seseorang dengan tipu muslihat, rangkaian kebohongan, nama palsu, dan keadaan palsu dengan maksud menguntungkan diri sendiri dengan tiada hak.

Tindak pidana penipuan sangatlah sering terjadi di lingkungan masyarakat, untuk memenuhi kebutuhan atau keuntungan seseorang dapat melakukan suatu tindak pidana penipuan. Di Indonesia seringkali terjadi tindak pidana penipuan dikarenakan banyak Faktor-faktor yang mendukung

¹²Kamus Besar Bhs Indonesia, Pengertian Penipuan

terjadinya suatu tindakan penipuan, misalnya karena keadaan ekonomi yang kurang sehingga memaksa seseorang untuk melakukan penipuan, terlibat suatu hutang sehingga menyebabkan seseorang harus berbuat suatu tindak pidana penipuan.

Pelaku menurut Van Hamel yaitu :

Pelaku suatu tindak pidana itu hanyalah dia, yang tindakanya atau kelapaanya memenuhi semua unsur dari delik seperti yang terdapat dalam rumusan delik yang bersangkutan, baik yang dinyatakan secara tegas maupun tidak dinyatakan secara tegas.

Kejahatan sebagai fenomena sosial, tetap di pengaruhi oleh berbagai aspek kehidupan di masyarakat, seperti politik, ekonomi, sosial, budaya, serta hal-hal yang berhubungan dengan upaya pertahanan dan keamanan negara. Secara Yuridis kejahatan adalah segala tingkah laku manusia yang bertentangan dengan hukum, dapat dipidana, yang diatur dalam hukum pidana. Sedangkan secara sosiologis, kejahatan adalah tindakan atau perbuatan tertentu yang tidak di setujui oleh masyarakat.

Kejahatan merupakan pelanggaran norma (Hukum Pidana), perilaku yang merugikan, perilaku yang menjengkelkan atau perilaku yang imbasnya dapat menimbulkan korban. Kejahatan juga merupakan perbuatan yang sangat anti sosial yang memperoleh tantangan dengan sadar dari negara berupa pemberian penderitaan. Kejahatan dan kenakalan sangat berbeda, perbedaan dapat dilihat dari segi waktu, pelaku, maupun perbuatannya. Kejahatan lebih kepada apa yang dilakukan oleh orang dewasa dan tidak dapat ditolerir oleh masyarakat

pada umumnya. Dalam pandangan kriminologi di Indonesia, kejahatan di pandang sebagai pelaku yang telah di putus oleh pengadilan.

F. Metode Penelitian

Langkah pertama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menentukan metode penelitian penulisan dengan permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penulisan yang digunakan dalam penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, yaitu menganalisis permasalahan tindak pidana penipuan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh *developer* terhadap konsumen dikaitkan dengan KUHP dan teori-teori kriminologi. Faktor-faktor penyebab terjadinya suatu tindak pidana yang dilakukan oleh pelaku penipuan. Penelitian ini memaparkan situasi dan masalah untuk memperoleh gambaran mengenai situasi dan keadaan, dengan cara pemaparan data yang diperoleh sebagaimana adanya, yang kemudian dianalisis untuk menghasilkan beberapa kesimpulan¹³.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan bersifat *yuridis normatif*, yaitu dengan menggunakan data berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier, seperti peraturan perundang-undangan, buku, literatur, maupun surat kabar dan dengan memaparkan data-data yang diperoleh selanjutnya

¹³Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm.10

dianalisis¹⁴. Penelitian ini akan menggunakan teori-teori hukum pidana, dan kriminologi untuk menganalisis terkait obyek yang diteliti.

3. Tahap Penelitian

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh dengan menggunakan media kepustakaan dan diperoleh dari berbagai data primer serta data sekunder lainnya.

Bahan-bahan penelitian ini diperoleh melalui:

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian¹⁵. Dalam penelitian ini penulis menggunakan Kitab Undang-undang Hukum Pidana serta Undang-Undang mengenai perlindungan konsumen
- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan yang erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang meliputi buku-buku, hasil karya ilmiah, hasil penelitian¹⁶.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang

¹⁴Ibid, hlm.52

¹⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, RAJAGRAFINDO PERSADA, Jakarta, 2012, hlm.13

¹⁶Soerjono Soekanto, Loc Cit

memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus, artikel, surat kabar, dan internet.¹⁷ Penulis menggunakan media internet melalui laman surat kabar yang tersedia.

- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu mengumpulkan dan menganalisis data primer yang diperoleh langsung dari lapangan untuk memberi gambaran mengenai permasalahan hukum yang timbul dilapangan dengan melakukan wawancara tidak terarah (*nondirective interview*)¹⁸ dengan pihak-pihak terkait, yang dimaksudkan untuk memperoleh data primer sebagai penunjang data sekunder. Hasil dari penelitian lapangan digunakan untuk melengkapi penelitian kepustakaan.

4. Teknik pengumpulan data

a. Studi dokumen

Menurut Soerjono Soekanto studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan “*contentanalysis*”.¹⁹

b. Lapangan

Wawancara menurut Ronny Hanitijo Soemitro adalah proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses *interview* ada dua pihak yang menempati

¹⁷Ibid, hlm.52

¹⁸Soerjono Soekanto, Op.Cit, hlm. 228

¹⁹Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm 71-73

kedudukan yang berbeda satu pihak berfungsi sebagai pencari informasi atau penanya atau disebut dengan *interview*. Sedangkan pihak yang lain berfungsi sebagai pemberi informasi atau disebut *interview* atau informan atau responden.²⁰

5. Alat Pengumpulan Data

- a) Alat Pengumpul data dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan data baik dari perundang-undangan, literatur, wawancara, maupun yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian terhadap data skunder yang terdiri dari bahan Hukum primer dan bahan Hukum tersier.
- b) Alat pengumpul data hasil penelitian lapangan berupa wawancara, buku-buku atau keterangan-keterangan yang berkaitan dengan penipuan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh developer terhadap konsumen, lalu dilakukan pengelolaan data untuk penelitian ini.

6. Analisis Data

Data hasil penelitian kepustakaan dan data hasil penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan metode *yuridis kualitatif* yaitu dengan cara menyusunnya secara sistematis, menghubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain, memperhatikan hirarki perundang-undangan dan menjamin kepastian hukumnya, perundang-

²⁰Ibid, hlm.73

undangan yang diteliti apakah betul perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi unsur yang di dilaksanakan oleh para penegak hukum.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, JL. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung, Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung.

b. Studi lapangan

- 1) Studi lapangan dilakukan di Polrestabes Bandung, JL.Jawa No.1 Bandung.
- 2) Pengadilan Negeri Bandung JL.LL.RE.Martadinata No.74-80, Bandung Jawa Barat.