

BAB I

LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus

Bisnis merupakan bagian dari kegiatan ekonomi dan memiliki peranan yang sangat vital untuk memenuhi kebutuhan manusia. Berbagai motif berbisnis dapat menjadi pendorong yang kuat dalam mempengaruhi kehidupan sosial masyarakat, baik di tingkat regional, nasional, maupun internasional. Bisnis selalu berkaitan dengan membangun relasi dan kontrak antar individu ataupun golongan yang bermuara pada adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.¹

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi memunculkan pelaku bisnis yang semula dilakukan secara individual berkembang dalam bentuk kelompok-kelompok usaha yang bergabung dalam bentuk korporasi baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. Korporasi-korporasi ini menguasai kegiatan ekonomi dalam masyarakat. Kegiatan ekonomi atau aktivitas di bidang ekonomi yang dilakukan oleh para pelaku bisnis baik yang dilakukan secara individu maupun kelompok yang selalu mengejar keuntungan, sehingga kadang-kadang, bahkan sering dilakukan dengan cara-cara ilegal atau melanggar hukum yang pada akhirnya memunculkan jenis kejahatan yang berdimensi ekonomi yang disebut kejahatan ekonomi atau *economic crime* atau bisa juga disebut "kejahatan di bidang bisnis" atau "*Business Crime*".²

¹ M. Fuad, *Pengantar Bisnis*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2005, hlm.38

² Nyoman Serikat Putra Jaya, *Hukum dan Hukum Pidana di Bidang Ekonomi*, Universitas Diponegoro Press, Semarang, 2013, hlm.1

Berkembangnya teknologi dan masuknya modernisasi membawa dampak yang cukup serius bagi moral masyarakat. Sadar atau tidak, kemajuan zaman telah mendorong terjadinya krisis moral. Krisis moral ini dipicu oleh ketidakmampuan untuk menyaring informasi dan budaya yang masuk sehingga sangat mungkin krisis moral ini akan memicu timbulnya kejahatan dalam masyarakat. Perlu disadari bahwa kejahatan dapat dilakukan siapapun dan terhadap siapapun.³

Seiring dengan perkembangan zaman yang semakin maju maka semakin meningkat pula kejahatan yang terjadi di lingkungan masyarakat, kejahatan-kejahatan yang terjadi dalam masyarakat selain kejahatan bisnis misalnya pencurian, pembunuhan, perampokan, penipuan, penggelapan, pemerkosaan, penculikan dan sebagainya. Kejahatan merupakan fenomena kehidupan masyarakat, karena itu tidak dapat lepas dari ruang dan waktu. Naik turunnya kejahatan tergantung kepada keadaan masyarakat, keadaan politik, kebudayaan dan sebagainya.⁴

Perkembangan kejahatan seiring dengan perkembangan zaman semakin marak terjadi. Hal tersebut tidak lepas dari perkembangan zaman yang semakin canggih sehingga tidak menutup kemungkinan modus pelaku kejahatan itu sendiri semakin canggih pula, baik itu dari segi pemikiran (modus) maupun dari segi tindakan. Berkembangnya kejahatan tersebut sangat mempengaruhi berbagai pihak untuk melakukan berbagai cara dalam memenuhi keinginannya, yakni dengan menghalalkan segala cara yang berimbas pada kerugian yang akan diderita pihak lain. Salah satu bentuk kerugian yang dialami dari seseorang yang menjadi

³ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Bumi Aksara, Jakarta, 2007, hlm.57

⁴ *ibid*, hlm.28

korban dari suatu kejahatan adalah kerugian dari segi harta kekayaan. Oleh karena itu, untuk melindungi harta benda seseorang KUHP menempatkan perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian terhadap harta benda sebagai kejahatan terhadap harta kekayaan yang diatur dalam Buku Ke-II KUHP.

Kejahatan sebagai fenomena sosial yang terjadi di muka bumi mungkin tidak akan ada habis-habisnya. Mengenai masalah ini dapat dilihat dari pemberitaan media massa seperti surat kabar, majalah, dan televisi yang selalu saja memuat berita tentang terjadinya kejahatan. Tampaknya masalah kejahatan ini akan semakin berkembang, baik itu dilihat dari segi kuantitas. Bahwa daerah perkotaan kejahatan berkembang terus sejalan dengan berkembangnya perkembangan kualitas dan kuantitas kejahatan atau kriminalitas, akibat perkembangan ini menimbulkan keresahan bagi masyarakat dan pemerintahan.

Kejahatan tidak akan dapat hilang dengan sendirinya, sebaliknya kasus kejahatan semakin sering terjadi dan yang paling dominan adalah jenis kejahatan terhadap harta kekayaan, khususnya yang termasuk di dalamnya adalah tindak pidana penggelapan. Kejahatan terhadap benda akan tampak meningkat pada negara-negara berkembang. Kenaikan ini sejalan dengan perkembangan dan pertumbuhan ekonomi. Di setiap negara tidak terkecuali negara yang paling maju sekalipun pasti akan mengalami masalah kejahatan yang mengganggu dan mengancam ketentraman dan kesejahteraan penduduknya. Hal ini menunjukkan

bahwa kejahatan tidak hanya tumbuh subur di negara miskin dan berkembang, tetapi juga negara maju.⁵

Diantara beberapa tindak pidana yang berhubungan dengan harta kekayaan dan benda terdapat suatu tindak pidana yang dikenal dengan istilah penggelapan dimana penyalahgunaan kepercayaan yang mendominasi sebagai unsur utama terjadinya tindak pidana ini. Tindak pidana penggelapan diatur KUHP dalam Pasal 372 KUHP (penggelapan biasa), Pasal 373 KUHP (penggelapan ringan), Pasal 374 KUHP dan Pasal 375 KUHP (penggelapan dengan pemberatan) dan Pasal 376 KUHP (penggelapan dalam keluarga).

Seiring perkembangan zaman, selain tindak pidana penggelapan kejahatan-kejahatan semakin hari semakin merajalela terjadi di kalangan masyarakat, hal ini tidaklah bisa dipungkiri keberadaannya. Tentu saja kejahatan-kejahatan yang sering terjadi dimasyarakat sangat mengganggu keamanan, sehingga perlu ada tindakan untuk menjerat pelaku kejahatan tersebut, kejahatan yang sering terjadi dan tidak asing lagi di masyarakat yaitu penipuan. Tindak pidana penipuan di Indonesia saat ini marak terjadi dan sering didengar. Himpitan ekonomi dengan gaya hidup yang semakin tinggi menjadi faktor utama terjadinya tindak pidana. Tindak pidana dilakukan orang guna mendapatkan keuntungan bagi diri pelaku maupun bagi orang lain dengan melawan hukum, diantaranya tindak pidana penipuan yang diatur dalam ketentuan Pasal 378 KUHP.

Bisnis perumahan dan apartemen di perkotaan maupun di pinggiran merupakan sektor yang sangat menjanjikan. Tak pelak apabila perusahaan

⁵ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1986, hlm.2

pembangunan perumahan dan apartemen (pengembang) swasta tumbuh menjamur. Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan dan apartemen adalah aspek-aspek mengenai konsumen, dimana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Banyak kasus terjadi dalam bisnis properti antara lain kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal penyerahan rumah yang molor, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknik bangunan, kualitas bangunan tidak sesuai perjanjian, serta fasilitas-fasilitas lain seperti fasilitas pemasangan air, instalasi listrik dan sarana prasarana lingkungan (fasilitas umum dan sosial), maupun masalah legalitas seperti misalnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat rumah. IMB dan sertifikat yang dijanjikan kepada konsumen pada saat promosi penjualan rumah tidak dipenuhi.

Banyaknya kasus dalam bisnis properti, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidak sesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen ataupun dengan apa yang ada di lokasi apartemen atau perumahan tersebut dibangun. Kasus ketidak sesuaian antara harga yang telah dibayarkan untuk pembelian apartemen dengan kenyataan di lokasi apartemen yang telah dibangun terjadi terhadap Lindayanti yang telah memesan satu unit apartemen dengan tipe *premiere* seharga Rp. 600.000.000 (enam ratus juta) ke PT Triputra Karya Agung. Ketidak sesuaian tersebut adalah bahwa Lindayanti telah menyetor sejumlah uang yang jumlahnya sebesar Rp. 356.582.855 (tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh dua ribu delapan ratus lima puluh lima

rupiah) dan oleh PT. Triputra Karya Agung telah dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli dan selanjutnya Lindayanti akan menyicil pelunasan pembayaran pembelian satu unit apartemen dengan tipe *premiere* seharga Rp. 600.000.000 (enam ratus juta) tersebut, dan berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli maka seharusnya PT. Triputra Karya Agung telah memulai pembangunan apartemen yang telah dibeli oleh Lindayanti, namun pada kenyataannya PT. Triputra Karya Agung tidak melakukan pembangunan apartemen tersebut. Selain Lindayanti terdapat juga konsumen-konsumen lain yang tergiur dengan berbagai fasilitas yang ditawarkan oleh para marketing PT. Triputra Karya Agung baik itu melalui brosur, pamflet, dan lain-lain sehingga para konsumen tersebut telah menyetorkan uang namun pada kenyataannya PT. Triputra Karya Agung tidak melakukan pembangunan apartemen tersebut.

Terhadap kejadian tersebut, Lindayanti dan para konsumen yang lain melaporkan PT. Triputra Karya Agung kepada Pihak Kepolisian dengan dugaan dilakukannya tindak pidana penipuan dan penggelapan oleh sejumlah orang yang memiliki jabatan di PT. Triputra Karya Agung, salah satunya adalah Ir. Andrianto Trisnadi yang menjabat sebagai Direktur Utama PT. Triputra Karya Agung. Pihak Kepolisian menjerat Ir. Andrianto Trisnadi dengan Pasal 378 KUHP (tindak pidana penipuan) dan Pasal 372 KUHP (tindak pidana penggelapan). Pengadilan Negeri Bandung telah memutuskan berdasarkan Putusan Nomor : 53/Pid.B/2019/PN.Bdg bahwa Ir. Andrianto Trisnadi bersalah telah melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai tindak pidana penipuan dan tindak pidana penggelapan, diantaranya berjudul :

1. Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Secara Bersama-Sama (Studi Kasus Putusan No. 1708/Pid.B/2014/PN.Mks). Disusun oleh Fajar S, Fakultas Hukum Universitas Hasanudin Makasar, pada tahun 2016. Tugas akhir tersebut membahas mengenai bagaimanakah penerapan hukum pidana materil terhadap tindak pidana penggelapan secara bersama-sama (Studi Kasus Putusan No.1708/Pid.B/2014/PN. Mks) serta bagaimanakah pertimbangan hukum oleh hakim dalam penjatuhan pidana pada Putusan perkara pidana No. 1708/Pid.B/2014/PN.Mks.
2. Penegakan Hukum Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penipuan Calon Jamaah Umrah Pada Tahap Penyidikan (Studi Kasus di Polresta Bandar Lampung). Disusun oleh Bevi Septrina, Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung, pada tahun 2017. Tugas akhir tersebut membahas mengenai bagaimanakah penegakan hukum terhadap pelaku tindak pidana penipuan calon jemaah umroh pada tahap penyidikan (studi kasus di Polresta bandar lampung) serta apa saja faktor penghambat kepolisian dalam penyidikan tindak pidana penipuan calon jemaah umroh pada tahap penyidikan (studi kasus di Polresta bandar lampung).

Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai tindak pidana penipuan dan tindak pidana penggelapan dalam bidang properti, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai hal tersebut dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk

meneliti dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul : ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR 53/PID.B/2019/PN.BDG DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 378 KUHP JO PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PERATURAN PELAKSANA UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

B. Kasus Posisi

PT Triputra Karya Agung merupakan sebuah perusahaan yang bergerak di bidang properti diantaranya kondotel, apartemen, dan *convention*. PT Triputra Karya Agung didirikan berdasarkan Akta No. 9, bulan Oktober 2010 yang dibuat di Notaris Habsari, SH. PT Triputra Karya Agung mempunyai kantor di Gedung The Bellagio Residence & Mall Lantai LG Jl. Mega Kuningan Barat Kav. E 4.3 Jakarta Selatan. PT Triputra Karya Agung memiliki sebidang tanah yang berlokasi di Jl. HMS Mintareja Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi tengah Kota Cimahi berdasarkan hak kepemilikan berupa SHGB Nomor 217 dan SHGB Nomor 218 yang keduanya atas nama PT Triputra Karya Agung. SHGB Nomor 217 dengan Surat Ukur Nomor 00001/2013 tanggal 15 Februari 2013 tercatat mempunyai tanah seluas 17.336 m². Sedangkan untuk SHGB Nomor 218 dengan surat Ukur 00002/2013 tanggal 15 Februari 2013 tercatat mempunyai tanah seluas 14.866 m². Sehingga tanah yang tercatat di kedua SHGB tersebut mempunyai luas tanah keseluruhan seluas 32.202 m².

Di sebidang tanah yang berlokasi di Jl. HMS Mintareja Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi tengah Kota Cimahi tersebut PT Triputra Karya Agung

berencana melakukan pembangunan apartemen atau rumah susun *Royal Tulip*. PT Triputra Karya Agung telah mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.4/0105/1220/KPPT/2011 dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Cimahi atau Dinas Penanaman Modal Layanan Terpadu Satu Pintu untuk sebidang tanah yang berlokasi di Jl. HMS Mintareja Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi tengah Kota Cimahi berdasarkan hak kepemilikan berupa SHGB Nomor 217 dan SHGB Nomor 218 yang keduanya atas nama PT Triputra Karya Agung dengan luas tanah keseluruhan seluas 32.202 m², namun terhadap perijinan tersebut harus dilakukan perubahan menjadi kondotel, apartemen, *covention hall* dan *water park*. Pengajuan perubahan yang diajukan oleh PT Triputra Karya Agung tersebut belum sampai pada tahap terbitnya IMB karena PT Triputra Karya Agung tidak menyelesaikan proses pengajuan untuk penerbitan IMB atas bangunan atau permohonan perijinan yang diajukan oleh PT Triputra Karya Agung.

PT Triputra Karya Agung mengurus pengajuan perubahan atas IMB Nomor : 503.4/0105/1220/KPPT/2011 tanggal 6 Juli 2011 baru sampai perpanjangan ijin prinsip dan penambahan fungsi persetujuan perubahan *site plant* hingga terbit ijin penggunaan lahan namun tidak dilanjutkan dengan penerbitan IMB.

Konsumen/pembeli unit apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga untuk tujuan investasi berjumlah 36 (tiga puluh enam orang) dengan jumlah dana yang telah diterima oleh PT Triputra Karya Agung sekitar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas miliar rupiah). PT Triputra Karya Agung belum

memiliki persyaratan dalam pendirian bangunan apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga yaitu berupa IMB, namun PT Triputra Karya Agung tetap melakukan penjualan dan menerima dana dari konsumen untuk pembelian apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga.

Berdasarkan bukti transfer dan dengan adanya Surat Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat antara Hendra Setiawan selaku Direktur Marketing PT Triputra Karya Agung dengan para konsumen/pembeli apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga membuktikan bahwa PT Triputra Karya Agung telah melakukan penjualan terhadap unit apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga yang belum dilakukan pembangunan ataupun pemasangan tiang pancang dan saat ini hanya berupa tanah kosong.

Pemasaran penjualan unit apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga yang dilakukan oleh staf marketing PT Triputra Karya Agung telah mendapat persetujuan dari pihak Direksi PT Triputra Karya Agung dalam hal ini dari Hendra Setiawan sebagai Direktur Marketing PT Triputra Karya Agung, Erwin Untario sebagai Direktur Keuangan PT Triputra Karya Agung, dan Ir. Adrianto Trisnadi sebagai Direktur Utama. Penggunaan uang PT Triputra Karya Agung yang diperoleh dari para konsumen, uang pemilik saham, dan uang milik Perbankan untuk penggunaannya harus melalui rapat direksi dan persetujuan Direksi PT Triputra Karya Agung.

Erwin Untario selaku Direktur Keuangan PT Triputra Karya Agung dan Hendra Setiawan sebagai Direktur Marketing PT Triputra Karya Agung, telah menggunakan dana dari pembeli/konsumen apartemen tipe *premiere class* dengan

fasilitas bintang tiga untuk membangun apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga, di mana pembangunan apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga belum memiliki IMB, hal tersebut tidak sesuai dengan tujuan semula yaitu untuk membangun apartemen kondotel *Royal Tulip* dengan fasilitas bintang lima, hal tersebut memberi indikasi bahwa PT Triputra Karya Agung telah mengalihkan yang tidak sesuai dengan rencana semula.

Pemasaran/penjualan apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga belum memiliki IMB sehingga seharusnya PT Triputra Karya Agung tidak diperkenankan mendirikan bangunan, namun pihak konsumen tidak diberitahu, belum keluarnya IMB untuk pembangunan apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga oleh PT Triputra Karya Agung hanya diketahui oleh para pengurus/pihak yang berkompeten di dalam ruang lingkup PT Triputra Karya Agung, termasuk juga Erwin Untario selaku Direktur Keuangan PT Triputra Karya Agung dan Hendra Setiawan sebagai Direktur Marketing PT Triputra Karya Agung, hal tersebut memberi kesan seolah-olah bahwa PT Triputra Karya Agung sedang melakukan pembangunan berupa apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga di kawasan Kota Cimahi, dan telah memperoleh ijin dari pihak terkait/pemerintahan setempat.

Salah satu konsumen/pembeli apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga yang rencananya akan dibangun oleh PT Triputra Karya Agung telah menyetorkan sejumlah uang ke PT Triputra Karya Agung, konsumen tersebut adalah Lindayanti yang telah menyetor sejumlah uang sebesar Rp. 356.582.855,- (tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh dua ribu

delapan ratus lima puluh lima rupiah) untuk membeli satu unit apartemen tipe *premiere class* dengan fasilitas bintang tiga, namun Lindayanti merasa curiga dengan PT Triputra Karya Agung karena setelah dilakukan cek lokasi ke tempat yang akan dibangun yaitu di Jl. HMS Mintareja Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi tengah Kota Cimahi, wilayah yang akan dibangun masih tanah kosong dan setelah dilakukan cek administrasi oleh Lindayanti ke pihak terkait/pemerintahan setempat tidak ada ijin ataupun perencanaan akan dibangun apartemen di Jl. HMS Mintareja Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi tengah Kota Cimahi. Berdasarkan hal tersebut, Lindayanti melaporkan PT Triputra Karya Agung ke SPKT Polda Jabar dengan laporan Polisi Nomor LPB/1064/XI/2016/JABAR. Konsumen/pembeli yang telah menyetorkan sejumlah uang ke PT Triputra Karya Agung tidak hanya Lindayanti saja, melainkan terdapat beberapa konsumen/pembeli yang telah menyetorkan sejumlah uang ke PT Triputra Karya Agung.

Sejumlah konsumen lain yang telah menyetorkan sejumlah uang untuk membeli apartemen adalah Yus Suyono Asmono dengan jumlah uang sebesar Rp. 552.154.000,- (lima ratus lima puluh dua juta seratus lima puluh empat ribu rupiah), Irzal N. Chatab dengan jumlah uang sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus juta rupiah), Alice Wenas dengan jumlah uang sebesar Rp. 536.631.000,- (lima ratus tiga puluh enam juta enam ratus tiga puluh satu rupiah), Maifilda dengan jumlah uang sebesar Rp. 238.360.500,- (dua ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah), Linda Tiro dengan jumlah uang sebesar Rp. 331.531.000,- (tiga ratus tiga puluh satu juta lima ratus tiga puluh satu

ribu rupiah), Indratadjadja Effendi dengan jumlah uang sebesar Rp. 518.467.700,- (lima ratus delapan belas juta empat ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus rupiah, dan Sastra Jayadarma dengan jumlah uang sebesar Rp. 455.563.000,- (empat ratus lima puluh lima juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah).

Pihak kepolisian berdasarkan laporan Polisi Nomor LPB/1064/XI/2016/JABAR, menjerat Ir. Adrianto Trisnadi sebagai Direktur Utama dengan Pasal 378 KUHP (tindak pidana penipuan) dan Pasal 372 KUHP (tindak pidana penggelapan). Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 53/Pid.B/2019/PN.Bdg, Ir. Adrianto Trisnadi dijatuhi pidana dengan pidana penjara selama tiga tahun enam bulan karena bersalah tindak pidana penipuan seperti yang diatur dalam Pasal 378 KUHP.