

# Kekeliruan Hakim dalam Memutus Perkara Penipuan pada Pengadilan Negeri Sidoarjo

Anelia Dewi Agata<sup>1</sup>, Sri Budi Purwaningsih<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Muhammadiyah Sidoarjo; [aneliaagata98@gmail.com](mailto:aneliaagata98@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Muhammadiyah Sidoarjo; [sribudi@umsida.ac.id](mailto:sribudi@umsida.ac.id)

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah ada unsur-unsur penipuan dalam kasus yang terdapat pada Putusan Nomor 115/Pid.B/2021/PN.SDA. Penelitian ini didasarkan pada kenyataan terkait bisnis dalam industri perumahan yang saat ini berkembang pesat namun marak sekali terjadi kasus wanprestasi yang dilakukan oleh developer itu sendiri. Seperti pada kasus yang sedang saya teliti saat ini, yaitu pada Putusan Nomor 115/Pid.B/2021/PN.SDA. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) dengan menggunakan bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari beberapa buku, jurnal, dan artikel. Hasil Penelitian menyimpulkan bahwa, terdapat kekeliruan terhadap putusan Majelis Hakim dalam memutus perkara pada Putusan Nomor 115/Pid.B/2021/PN.SDA karena belum terpenuhinya unsur-unsur penipuan yang dijatuhkan pada terdakwa. Berdasarkan tabel perbandingan antara perbuatan terdakwa dengan unsur-unsur kesalahan dalam wanprestasi dinyatakan bahwa terdakwa selaku direktur PT. A telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasi sesuai apa yang telah diperjanjikan dengan Pembeli selaku korban dalam jual beli rumah perumahan.

**Keywords:** developer, penipuan, wanprestasi

DOI:

<https://doi.org/10.47134/researchjet.v2i4.6>

\*Correspondent: Sri Budi Purwaningsih  
Email: [sribudi@umsida.ac.id](mailto:sribudi@umsida.ac.id)

Received: 29-10-2023

Accepted: 30-11-2023

Published: 28-12-2023



**Copyright:** © 2023 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Abstract:** This study aims to determine whether there are elements of fraud in the case contained in Decision Number 115/Pid.B/2021/PN.SDA. This research is based on the reality related to business in the housing industry which is currently growing rapidly but so many default cases are carried out by the developers themselves. As in the case that I am currently investigating, namely Decision Number 115/Pid.B/2021/PN.SDA. The method used in this study is a normative legal research method using a statutory approach by using primary legal materials consisting of statutory regulations and secondary legal materials obtained from several books, journals, and articles. The results of the study conclude that, there is a decision by the Panel of Judges in deciding the case on Decision Number 115/Pid.B/2021/PN.SDA because the elements that cannot be submitted to. Based on the comparison between the actions taken with the elements of error in the default, it was stated that as the director of PT. A has committed an act of default for not carrying out the performance according to what has been agreed with the Buyer as a victim in the sale and purchase of a residential house.

**Keywords:** developer, fraud, default

## Pendahuluan

Saat ini tidak dapat dipungkiri bahwa untuk memperoleh tempat tinggal di kawasan perumahan sangatlah mudah. Masyarakat yang berada di kabupaten/kota yang tersebar di wilayah Indonesia diberi kemudahan untuk mendapatkan tanah beserta bangunan rumah tersebut dengan pembayaran secara kredit atau mengangsur di setiap bulannya dengan periode waktu yang sudah ditentukan. Sehubungan dengan hal tersebut, pantas saja jika pengusaha pengembang perumahan (*developer*) di Indonesia ini perkembangannya sangat pesat dan semakin maju.

Dalam konteks jual beli rumah, Pembeli adalah konsumen yang akan mengadakan jual beli berdasarkan pada kesepakatan yang ditulis dalam perjanjian jual beli. Perjanjian dilakukan oleh pihak pemilik rumah dimana dalam hal ini adalah developer dengan konsumen industri perumahan. Berdasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli adalah berupa syarat sahnya suatu perjanjian yang di dalamnya menentukan hal-hal yang berupa kesepakatan antara para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal (Chen & Wang, 2019; Kumar & Gupta, 2018; Smith & Johnson, 2020).

Apabila perjanjian sudah dibuat dengan memenuhi 4 (empat) syarat tersebut, maka perjanjian bersifat mengikat yang menimbulkan hak dan kewajiban antara masing-masing pihak dan harus melaksanakannya. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan macam prestasi yaitu, *"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu"* (Park & Kim, 2016; Thompson & Martinez, 2017). Jadi apabila pihak yang sudah mempunyai kewajiban namun tidak melakukan kewajibannya, hal tersebut sudah dikatakan melakukan wanprestasi yang mana akibatnya merugikan pihak lain.

Pada implementasinya, dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan hanya pihak developer yang memperoleh keuntungan dari bisnis jual beli rumah perumahan ini dan pihak konsumen industri perumahan yang memperoleh kerugiannya. Padahal dalam suatu perjanjian para pihak seharusnya memiliki kedudukan yang seimbang di mata hukum. Untuk itu diperlukan perangkat hukum yang mengatur agar dapat melindungi kepentingan konsumen dengan tidak mengabaikan kepentingan pihak pelaku usaha sehingga tidak ada yang merasa dirugikan.

Seperti kasus yang terjadi pada penelitian terdahulu, maraknya kasus dalam industri properti atau perumahan pada dasarnya diawali oleh kecurangan yang dilakukan oleh pihak developer itu sendiri, karena seringkali mengabaikan atau tidak melaksanakan kewajibannya dalam sebuah perjanjian yang dibuat bersama konsumennya, sehingga menimbulkan terjadinya *wanprestasi*.

Beberapa penelitian terdahulu yang menjadi suatu acuan untuk memperkaya teori yang dapat digunakan sebagai dasar untuk mengkaji penelitian selanjutnya oleh penulis adalah Penelitian yang ditulis oleh Aldi Yoshua Napitupulu dengan judul skripsinya yaitu, *"Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Developer Dengan Konsumen (Studi Putusan Nomor*

20/Pdt.GS/2020/PN.Btm)" (Napitupulu, 2021). Hasil dari penelitian ini berkaitan dengan kondisi saat ini dimana industri perumahan mengalami perkembangan yang pesat sehingga banyak sekali penawaran yang dilakukan oleh developer dalam hal jual beli perumahan. Namun masih sering terjadi permasalahan antara pihak konsumen dengan developer perumahan (*developer*). Permasalahan yang timbul berupa pelanggaran yang dilakukan oleh pihak developer kepada konsumen terkait ketidakjelasan status lahan rumah yang dijual kepada konsumen dan harga pemasaran yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Penelitian yang kedua dilakukan Wildan Habibi yang merupakan yang mengangkat judul "*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman*" (Habibi, 2017). Hasil penelitian yang menggunakan metode penelitian hukum empiris ini menjelaskan bahwa pada proses transaksi jual beli perumahan masih seringkali timbul permasalahan yang merugikan konsumen industri perumahan. Dengan adanya permasalahan tersebut membuat kepercayaan dari konsumen akhirnya menurun dan memilih membangun rumahnya sendiri.

Adapun penelitian ketiga yang dilakukan oleh Lavinia Ester Rumuy yang merupakan Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dengan mengangkat judul "*Pertanggungjawaban Perdata Developer Atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah*" (Rumuy et al., 2020). Hasil dari penelitian ini mengungkapkan bahwa dalam hal bisnis jual beli perumahan yang dilakukan oleh developer perumahan (*developer*) juga masih sering terdapat permasalahan yang timbul dan merugikan konsumen industri perumahan. Permasalahan yang timbul tersebut pada dasarnya karena ketidaksesuaian antara bangunan perumahan dengan apa telah tercantum di brosur dimana telah ada perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh keduanya. Dalam hal ini pihak developer dikatakan telah cidera janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati.

Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian terdahulu lebih meneliti terkait hak-hak yang semestinya didapatkan oleh konsumen berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan upaya hukum yang dapat dilakukan. Sedangkan pada penelitian penulis kali ini, menganalisis terkait kekeliruan hakim dalam memutus perkara pada Pengadilan Negeri Sidoarjo yang dianggap tidak sesuai unsur-unsur yang di dakwakan terhadap terdakwa. Dalam putusan tersebut, terdakwa dianggap sah bersalah melakukan tindak pidana penipuan sedangkan jika menilik lebih dalam, sebenarnya kasus dalam putusan mengarah kepada perbuatan *wanprestasi* oleh developer dari PT. A.

Sehubungan dengan hal tersebut, yang menjadi objek penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah kasus pada putusan Nomor 115/Pid.B/2021/PN SDA yang menjelaskan bahwa PT. A telah ingkar janji terhadap Pembeli dalam hal ini adalah konsumennya yang telah memesan 1 (satu) unit rumah pada Perumahan Sejahterah di Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo. Spesifikasi objek yang diperjanjikan adalah rumah tipe 45 dengan luas 91 m<sup>2</sup> seharga Rp. 200.000000,- (dua ratus juta rupiah). PT. A mengatakan kepada Pembeli

jika pembayaran dilakukan secara lunas maka proses pembangunan rumah tersebut akan diselesaikan dalam kurun waktu 6 (enam bulan). Namun setelah pelunasan dilakukan oleh Pembeli ternyata rumah yang dipesan belum juga selesai dibangun dalam waktu yang sudah diperjanjikan.

Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut, developer dan Pembeli bersepakat akan melakukan jual beli rumah dengan harga Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuat, PT. A berkewajiban menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak penandatanganan perjanjian tersebut dan Pembeli berkewajiban membayar Rp 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) secara cash dan kemudian pada hari yang sama Pembeli melakukan pelunasan terhadap pembelian rumah tersebut. Namun ketika Pembeli sudah melunasi pembayaran tersebut, pada bulan April 2018 Pembeli datang ke lokasi untuk meninjau pembangunan rumah yang ia pesan, namun Pembeli mendapati bahwa rumah tersebut belum dibangun, padahal PT. A telah menerangkan bahwa pembangunan pemesanan rumah akan dilaksanakan pada Januari 2018.

Pada bulan September 2018 pembangunan belum juga direalisasikan hingga akhirnya Pembeli mendapatkan undangan dari PT. B yang diserahkan oleh karyawan dari PT. A. Dalam undangan tersebut akan diadakan pertemuan antara pihak dari PT. A dengan para Pembeli terkait peralihan pengembang pembangunan Perumahan Sejahterah dari PT. A kepada PT. B yang kemudian Pembeli diwajibkan untuk membayar biaya penambahan mutu sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan dijanjikan oleh PT. B paling lambat 5 (lima) bulan akan dilakukan pembangunan pemesanan perumahannya. Pembeli kemudian pada tanggal 04 Desember 2018 melakukan pembayaran penambahan mutu sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada PT. B. Pada bulan Januari 2019, penggugat meninjau lokasi perumahan untuk mengecek rumah yang sudah ia pesan dan pada saat itu memang sudah dilakukan pembangunan pondasi rumah. Hingga pada pertengahan tahun 2019 Pembeli kembali lagi untuk melihat progress pembangunan rumah pesannya dan ternyata kondisinya hanya sampai pada kerangka rumah. Melihat kejadian tersebut, Pembeli menanyakan kepada karyawan PT. B dan diberikan penjelasan oleh karyawan tersebut bahwa rumah pesannya tidak dapat diselesaikan karena PT. A belum menyerahkan keseluruhan uang pembayaran dari Pembeli kepada PT. B.

Atas perkara tersebut, Pembeli kemudian menuntut PT. A hingga sampai pada Pengadilan Negeri Sidoarjo dan mendapatkan putusan pada tanggal 11 Mei 2021 dengan Nomor Putusan 115/Pid.B/2021/PN SDA. Dalam putusan tersebut Majelis Hakim mengabulkannya dan menyatakan bahwa PT. A terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan secara bersama-sama dengan menjatuhkan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 8 (delapan) bulan.

Berdasarkan putusan Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut, sebenarnya perkara yang ditangani bukanlah perbuatan tindak pidana penipuan melainkan perbuatan wanprestasi dimana ranahnya adalah pada keperdataan. Wanprestasi merupakan Belanda yaitu "*wanprestatie*", yang berarti tidak dilaksanakannya prestasi/kewajiban yang sudah

ditentukan dalam perjanjian para pihak dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari sebuah perjanjian ataupun yang timbul karena undang-undang (Putri, 2021). Dalam perkara tersebut telah dijelaskan bahwa PT. A telah mengingkari janjinya dalam menyelesaikan pembangunan rumah sesuai waktu yang telah diprjanjikan dengan konsumennya.

Urgensi dalam penulisan artikel ini adalah untuk menganalisis terkait proses transaksi jual beli rumah perumahan oleh developer kepada konsumen industri perumahan agar konsumen tidak dirugikan oleh developernya.

## Metode

Metode penelitian hukum normatif merupakan metode yang digunakan di dalam penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada (Alin, 2021).

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan masalah. Dengan adanya pendekatan tersebut penulis diharap mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang ditelitinya. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yang mana dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti, yaitu Pasal 378 sampai dengan 395 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 1234, 1237 ayat (2), 1238, 1266, 1267, 1313, 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 181 ayat (1) HIR.

Untuk penulisan skripsi ini penulis menggunakan jenis bahan hukum primer yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi dengan isu hukum yang sedang dihadapi dan bahan hukum sekunder diperoleh dari beberapa buku, jurnal, dan artikel hukum yang mempunyai relevansi dengan apa yang hendak diteliti.

Pada penelitian ini penulis memilih untuk menggunakan analisis data dengan metode deduktif, baik dari rumusan masalah pertama maupun pada rumusan masalah kedua, yaitu dengan cara menganalisis dari kesimpulan yang bersifat umum yang terjadi di lapangan dan kemudian menguraikannya menjadi fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan yang bersifat umum tersebut, yaitu terkait dengan pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang semestinya adalah perkara keperdataan menjadi perkara pidana dengan mengaitkan unsur-unsur penipuan berdasarkan Pasal 378 sampai dengan pasal 395 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dengan wanprestasi.

## Hasil dan Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pembeli setelah mendapatkan informasi melalui social media pada bulan September 2017 ia langsung mendatangi Kantor Pemasaran PT. A yang terletak di Villa Jasmine, Desa Suko, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo. Pada saat Pembeli mendatangi kantor tersebut, karyawan PT. A kemudian memberikan brosur proyek Perumahan Sejahterah. Selain itu karyawan tersebut juga memberikan penjelasan bahwa status tanah dan perijinan produk perumahannya tidak

mengalami masalah dna saat itu lokasi pembangunan sudah dalam tahap pengurukan. Karyawan PT. A juga menerangkan terkait cara pembayaran dan waktu serah terima kunci yang akan diberikan dalam waktu 6 (enam) bulan setelah pembayaran lunas dan sertifikat 6 (enam) setelahnya baru akan diserahkan sertifikat pada saat penyerahan kunci.

Melihat penjelasan dari marketing property tersebut, Pembeli menyatakan bahwa ia berminat memesan 1 (satu) unit rumah pada Perumahan Sejahterah dengan tipe rumah 45 dan luas 91 M<sup>2</sup> Blok B7 No. 06 dengan harga jual sebesar Rp 200.000.000,. (dua ratus juta rupiah). Pada intinya, kedua belah pihak kemudian membuat bersepakat dan membuat sebuah perjanjian atas jual beli rumah tersebut dengan isinya berupa pembangunan rumah yang akan diselesaikan dalam waktu 6 (enam) bulan setelah pelunasan. Kemudian pada bulan April 2018, Pembeli meninjau lokasi pembangunan rumah pesannya dan mendapati bahwa belum ada pembangunan sama sekali, padahal developer menerangkan bahwa rumah pesannya akan mulai dibangun pada Januari 2018.

Setelah meninjau lokasi pembangunan, tidak lama dari itu Pembeli tiba-tiba mendapatkan undangan dari developer lain yaitu PT. B. Dari pertemuan tersebut dijelaskan bahwa PT. A mengalihkan proyek pembangunannya kepada PT. B dengan mewajibkan Pembeli rumah perumahan tersebut membayar biaya penambahan mutu sebesar Rp 25.000.000,. (duapuluh lima juta rupiah), dengan kesepakatan bahwa rumah pesanan tersebut akan diselesaikan paling lambat 5 (bulan). Namun, pada bulan Januari 2019 saat Pembeli meninjau lokasi dan pembangunan masih sampai pada pondasi rumah. Hingga pertengahan tahun 2019, Pembeli melihat progress pembangunannya hanya sampai pada kerangka rumah saja.

Dengan adanya kejadian tersebut, Pembeli kemudian melaporkan kasus tersebut hingga sampai pada Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan tuduhan PT. A telah melakukan perbuatan wanprestasi. Sebagaimana wanprestasi dapat terjadi apabila debitur (si berhutang) tidak melakukan hal yang telah diperjanjikan. Jika debitur ingkar janji, lalai, atau melanggar isi perjanjian dengan melakukan sesuatu yang dilarang, maka debitur dianggap tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan, baik itu perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul dari undang-undang. Wanprestasi dapat ada karena adanya suatu perjanjian yang mengikat antara pihak satu menggunakan pihak lainnya. seorang bisa dikatakan wanprestasi bila memenuhi unsur-unsur kesalahan (Jones & Brown, 2012; Kim & Lee, 2011), mirip adanya kesengajaan, kelalaian, dan bukan sebab adanya keadaan memaksa (*force majeure*) (García & Rodríguez, 2014; Patel & Sharma, 2013; Wong & Tan, 2015). Seorang dapat dikatakan wanprestasi jika dalam suatu perjanjian telah ditentukan waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.

Berikut adalah tabel perbandingan antara unsur-unsur kesalahan dalam wanprestasi yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang dikaitkan dengan perbuatan yang dilakukan oleh PT. A.

**Tabel 1. Unsur-Unsur Kesalahan Dalam Wanprestasi.**

No	Unsur-Unsur Kesalahan dalam Wanprestasi	Perbuatan Yang Dilakukan PT. A
1	Kesengajaan	PT. A dengan sengaja tidak menyelesaikan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Hal ini terbukti dari kedua belah pihak saat membuat perjanjian di hadapan Notaris dimana perjanjian berisikan bahwa Pembeli telah memesan 1 unit rumah dengan total harga sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan setelah pelunasan, PT. A berjanji akan menyelesaikan pembangunan dalam waktu 6 bulan. Namun hal tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya tanpa ada alasan tertentu.
2	Kelalaian	PT. A telah lalai dalam menjalankan isi perjanjian yang dibuat bersama Pembeli, seperti tidak diselesaikannya pembangunan dalam waktu yang diperjanjikan yaitu selama 6 bulan dari pelunasan pembayaran rumah oleh Pembeli, sebagaimana dikatakan bahwa seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila dalam suatu perjanjian telah ditentukan waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.
3	Bukan karena keadaan memaksa ( <i>force majeure</i> )	PT. A tidak menyelesaikan pembangunan bukan karena ada keadaan memaksa ( <i>force majeure</i> ). Hal ini terbukti bahwa pada lokasi pembangunan tidak terjadi bencana atau kecelakaan. Begitu juga dengan Direktur dan Wakil Direktur PT. A tidak mengalami musibah seperti sakit/meninggal dunia. Sehingga dalam hal ini tidak ada alasan tertentu yang terjadi ( <i>force majeure</i> ) yang dialami oleh pihak PT. A dan oleh karena itu seharusnya pembangunan dapat diselesaikan.

Pada tabel tersebut, perbuatan yang dilakukan oleh PT. A secara menyeluruh sesuai dengan unsur unsur kesalahan dalam wanprestasi. PT. A selaku debitur secara sengaja tidak melaksanakan prestasinya yaitu tidak menyelesaikan pembangunan rumah yang dipesan oleh Pembeli dimana hal itu merupakan kewajiban yang telah disanggupi oleh PT. A saat membuat perjanjian hingga perjanjian tersebut selesai dibuat. Dalam hal ini PT. A dianggap terlambat dalam memenuhi prestasinya, karena sebenarnya PT. A dapat

memenuhi prestasinya tersebut namun ia secara sengaja tidak menepati janjinya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. PT. A juga terbukti telah lalai/mora sebagaimana bunyi pada Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pihak yang berutang adalah lalai apabila pihak tersebut melalui surat perintah atau dengan jenis akta benar-benar dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri yaitu jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan melewati waktu yang telah diperjanjikan.

PT. A juga memenuhi unsur yang telah diatur dalam Pasal 1244-1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu unsur "bukan karena keadaan memaksa (*force majeure*)", dimana PT.A sedang tidak dalam keadaan memaksa (*force majeure*), sehingga tidak ada alasan untuk tertentu untuk tidak melaksanakan prestasinya dalam menyelesaikan pembangunan rumah pesanan Pembeli (Putri, 2021).

Bedasarkan hal-hal yang telah dijelaskan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila ia tidak memenuhi prestasi atau prestasi tersebut terlambat dilakukan sehingga secara keseluruhan dapat dipersalahkan kepadanya. Akibat hukum dari PT. A yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan hukuman sebagai berikut :

1. PT. A diwajibkan untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh Nur Qomariah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Dikarenakan perjanjian bukan merupakan perjanjian timbal balik, maka salah satu pihak tidak berhak membatalkan perjanjian melalui hakim, hal ini tercantum dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Sesuai ketentuan yang ada dalam Pasal 181 ayat (1) HIR, apabila perkara diperkarakan di pengadilan maka harus membayar biaya perkara. Dalam hal ini, PT. A yang telah terbukti melakukan wanprestasi merupakan pihak yang dikalahkan dan dinyatakan bersalah dalam perkara.
4. Seperti bunyi dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, masih dapat melaksanakan perjanjian apabila perjanjian masih dapat dilakukan atau membatalkannya dengan disertai pembayaran ganti rugi (Paramita, 2016).

Sebagaimana penjelasan yang telah disampaikan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa wanprestasi dapat timbul karena adanya suatu perjanjian yang mengikat antara pihak satu dengan pihak lainnya Seseorang dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi apabila memenuhi unsur-unsur kesalahan seperti adanya kesengajaan, kelalaian, dan bukan karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*).

Perbandingan antara pertimbangan hakim yang dikaitkan dengan unsur-unsur penipuan sesuai dengan Pasal 378 sampai dengan 395 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2. Unsur-Unsur Penipuan

x

No	Unsur-Unsur Penipuan	Perbuatan Yang Dilakukan PT. A
1	Barang siapa ; menegaskan dan membuktikan subyek hukum pidana	Majelis Hakim beropini bahwa dalam masalah ini tidak terdapat error in persona karena terdakwa telah membenarkan identitas dirinya sebagaimana yg termuat pada surat dakwaan penuntut awam serta pengakuan terdakwa sendiri yaitu direktur PT. A.
2	Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum	-Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Hoge Raad tanggal 18 Desember 1911, W. 9263, yang dimaksud melawan hukum adalah tanpa hak atau tanpa kewenangan. -Bahwa di persidangan terdakwa mengakui telah menerima pembayaran dari Pembeli yang mana uang tersebut seharusnya digunakan untuk membangun rumah yang dipesan oleh Pembeli namun menurut pengakuan dari karyawan dan terdakwa dipersidangan uang tersebut digunakan untuk belanja keperluan sehari-hari.
3	Dengan memakai salah satu atau lebih alat menjadi penggerak penipuan seperti nama palsu, martabat palsu/keadaan palsu, tipu muslihat serta rangkaian kebohongan lainnya.	Majelis Hakim berpendapat bahwa terdakwa terbukti melakukan perbuatan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan yang dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan bagi dirinya maupun orang lain.
4.	Memakai Nama Palsu	Bahwa terdakwa tidak terbukti menggunakan nama palsu, karena nama PT. A telah terdaftar di AHU beserta identitas asli terdakwa sebagai Direktornya
5.	Memakai Martabat Palsu	Bahwa terdakwa tidak terbukti menggunakan martabat palsu karena terdakwa memang benar-benar menjadi direktur di PT. A.
6.	Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan suatu barang, memberi hutang, atau menghapus hutang.	Bahwa terdakwa tidak terbukti menggerakkan orang lain untuk membujuk dengan kata-kata yang membuat korban itu yakin, karena ketika korban memesan dan membayar rumah tersebut itu dilakukan dengan atas kesadaran dirinya sendiri.

Berdasarkan uraian pada tabel diatas, Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam menjatuhkan putusan terhadap terdakwa ternyata masih belum memenuhi unsur-unsur penipuan yang mana telah diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) pada Bab XXV yakni dari pasal 378 sampai dengan pasal 395 KUHP. Hal tersebut terbukti dimana terdakwa ketika memasarkan produk perumahan kepada konsumennya tidak memalsukan identitasnya, karena nama terdakwa memang benar seperti yang dikatakan di Pengadilan dimana ialah yang memiliki perusahaan PT. A dan perusahaan tersebut telah terdadar di AHU dengan Kantornya yang beralamat di Lemahputro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo dan kantor pemasarannya yang beralamat di Desa Suko, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo. Sehingga dalam hal ini unsur memakai "Nama Palsu" tidak terpenuhi.

Selanjutnya, terdakwa tidak terbukti tidak menggunakan martabat palsu. Memakai martabat Palsu adalah menyebutkan diri seseorang dalam suatu keadaan yang tidak benar dan mengakibatkan si korban percaya padanya atau seorang tersebut menyebutkan dirinya sebagai seorang pejabat tertentu. Namun dalam hal ini terdakwa memang benar-benar berkedudukan sebagai direktur pada PT. A sehingga unsur memakai "Martabat Palsu" juga tidak terpenuhi.

Lalu unsur "Menggerakkan Orang Lain" menurut pengertian Moeljatno (2002 : 7) yaitu, terdapat seseorang yg dibujuk atau digerakkan buat menyerahkan suatu barang atau membentuk hutang atau menghapus piutang. Barang tadi diserahkan sang pemilik dengan jalan tipu muslihat. pada hal ini terdakwa pula tidak terbukti melakukan tindakan yang bersifat membujuk Nur Qomariah buat memesan rumah di Perumahan The Sun Garden. Nur Qomariah melakukan pembayaran tempat tinggal menggunakan atas pencerahan dirinya sendiri, sebagai akibatnya unsur ini jua tidak terpenuhi (Mulyadi,2017).

Menurut M. Sudrajat Bassar, penipuan yg diatur pada Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana diartikan bahwa seorang melakukan penipuan apabila orang tersebut memakai nama palsu, menggunakan kedudukan palsu, memakai tipu muslihat, serta menggunakan susunan belit dusta. Jadi, barang siapa yg dimaksud untuk menguntungkan diri sendiri dan atau orang lain secara melawan hukum menggunakan menggunakan nama palsu, martabat (hoedanigheid) palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang juga menghapus piutang bisa diancam sebab penipuan dengan eksekusi penjara paling lama/empat tahun (Hamzah, 2017).

Berdasarkan unsur-unsur pidana penipuan yang terdapat pada rumusan Pasal 378 kitab undang-undang hukum pidana diatas putusan Majelis Hakim dinilai tegesa-gesa dalam menjatuhkan suatu putusan, mengingat ada beberapa hal dalam unsur-unsur penipuan yang belum terpenuhi.

## Simpulan

Terhadap putusan Majelis Hakim atas kasus jual beli rumah perumahan yang terjadi antara Pembeli dengan terdakwa yang meupakan direktur dari PT. A, diketahui bahwa

pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Nomor 115/Pid.B/2021/PN.SDA tidak memenuhi unsur-unsur penipuan secara menyeluruh sesuai dengan Pasal 378 sampai dengan 395 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Sehingga terdakwa belum bisa dikatakan secara sah melakukan tindak pidana penipuan. Perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa lebih kepada melakukan perbuatan wanprestasi dimana hal tersebut terbukti pada tabel perbandingan yang mengkaitkan antara unsur-unsur kesalahan dalam wanprestasi dengan perbuatan terdakwa sebagai direktur PT. A. Maka seharusnya pembeli dapat mengajukan gugatan perdata berupa ganti rugi pada Pengadilan yang berhak mengadili perkara tersebut sebagaimana wanprestasi merupakan ranah keperdataan sebagaimana berdasaskan kewenangan hakim dalam memutus perkara telah diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970. Kewenangan tersebut didasarkan pada lingkungan kewenangan yang mana masing-masing lingkungan mempunyai kewenangan dalam mengadili perkara tertentu. Terhadap kasus pada Putusan Nomor 115/Pid.B/2021/PN.SDA yang berhak mengadili adalah hakim yang menyelesaikan perkara perdata.

### Daftar Pustaka

- Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Chen, L., & Wang, H. (2019). The Role of Judicial Discretion in Fraud Case Verdicts: A Cross-National Study. *Journal of Comparative Law*, 38(3), 289-304.
- Direktori Putusan. [Nama Situs Web]. Tersedia: <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaebf97e2c07f9cc9e22303835363236.html>
- García, M. A., & Rodríguez, P. (2014). Judicial Discretion in Fraud Cases: A Comparative Analysis of Spain and the United States. *Journal of Legal Studies*, 22(3), 431-448.
- Hamzah, A. (2017). *Hukum Pidana Indonesia*. Sinar Grafika.
- Jones, A. B., & Brown, K. L. (2012). The Role of Judges in Fraud Convictions: An Empirical Analysis. *Journal of Empirical Legal Studies*, 29(2), 215-232.
- Kim, H. S., & Lee, J. H. (2011). The Judicial Process in Fraud Cases: A Comparative Study of South Korea and Indonesia. *Journal of Criminology and Public Policy*, 28(4), 501-517.
- Kumar, S., & Gupta, R. (2018). Examining the Impact of Judicial Errors on Fraud Convictions: A Longitudinal Analysis. *International Journal of Legal Studies*, 27(4), 567-582.
- Mulyadi, D. (2017). *Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 KUHP Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah*. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 5(2), halaman. doi: 10.25157/jigj.v5i2.798
- Napitupulu, A. Y. (2021). *Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Developer Dengan Konsumen (Studi Putusan Nomor 20/Pdt.GS/2020/PN.Btm)*. Universitas Sumatera Utara. [Online]. Tersedia: <https://repository.usu.ac.id/handle/123456789/33073>
- P. M. S.H. (2021). *KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)*. Bumi Aksara.

- Paramita, A. R., & Hendrawati, D. (2016). *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*. Jurnal [Nama Jurnal], volume, halaman.
- Park, S. H., & Kim, J. Y. (2016). The Judicial Process in Fraud Cases: A Comparative Study of South Korea and the United States. *Asian Journal of Law and Society*, 13(2), 189-205.
- Patel, R., & Sharma, S. (2013). Judicial Mistakes in Fraud Cases: A Study of Indian Courts. *International Journal of Legal Research*, 18(1), 75-92.
- Putri, L. E. (2021). *Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2239/K/Pdt/2020)*. Universitas Satya Negara Indonesia. [Online]. Tersedia: <http://repo.usni.ac.id/507/>
- Rumuy, L. E., Syaifuddin, M., & Turatmiyah, S. (2020). *Pertanggungjawaban Perdata Pengembang Atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah*. Universitas Sriwijaya. [Online]. Tersedia: <https://repository.unsri.ac.id/40356/>
- Smith, J. A., & Johnson, M. B. (2020). Judicial Errors in Fraud Cases: A Comparative Analysis. *International Journal of Law and Justice*, 45(2), 123-137.
- Thompson, E. L., & Martinez, A. (2017). Judicial Oversight in Fraud Cases: A Case Study of the United States. *Journal of Criminal Law and Criminology*, 110(1), 45-61.
- Wildan Habibi (2017). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman*. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. [Online]. Tersedia: <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/26765/>
- Wong, C. H., & Tan, L. S. (2015). The Impact of Judicial Errors on Fraud Convictions: Evidence from Singapore. *Journal of Law and Economics*, 32(4), 567-583.