



**PENYIDIKAN TINDAK PIDANA PENIPUAN TERHADAP JUAL BELI
RUMAH YANG MEMENUHI UNSUR PERBUATAN BERKELANJUTAN
(STUDI KASUS LP/B/572/VII/2023/SPKT/POLDA DIY)**

Rosalina Aprilia Anggraini¹, Suryawan Raharjo²
apri_rosa@gmail.com, suryawan_raharjo@yahoo.com

Abstract

In daily life, various issues often arise, especially in this research, there is a prevalent issue such as ongoing fraud in buying and selling. This involves civil cases that contain criminal elements, such as fraud. An interesting phenomenon in this research is the presence of civil aspects that will be examined more from the criminal perspective, as well as the element of continuity within it, as outlined in article 378 of the Indonesian Criminal act as stated in Article 64, Paragraph 1 of the Indonesian Criminal Code. In this case, law enforcement must be implemented more strictly to achieve and realize the ideal of a just legal system. This research uses normative legal research with a legislative approach. The author uses both primary and secondary data. The secondary data consists of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Data collection techniques were carried out through library research and field research. The data analysis technique in this study is qualitative descriptive analysis. The research result show that the investigation process of the fraud crime in the buying and selling of a house, which meets the ongoing elements in the police report number : LP/B/572/VII/2023/SPKT/POLDA DIY, is the same as the investigation process in other criminal cases. The investigation process was conducted in accordance with the legal procedures outlined in the Indonesian Criminal Procedure Code (KUHP) and the Indonesian Criminal Code (KUH Pidana). The factors, influencing the investigation process in this case include five factors: legal factors, law enforcement factors, infrastructure and facilities factors, community factors, and cultural factors. Additional supporting factors include both internal and external factors.

Keywords: Investigation, Criminal act of Fraud, Sale and Purchase.

Abstrak

Dalam kehidupan sehari-hari tidak sedikit ditemukannya permasalahan-permasalahan yang terjadi, khususnya pada penelitian ini terdapat permasalahan yang marak terjadi, seperti penipuan berkelanjutan

¹ Program Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Janabadra

² Program Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Janabadra

dalam jual beli. Hal ini ditemukannya kasus perdata yang memenuhi unsur pidana didalamnya, yaitu adanya unsur penipuan, fenomena menarik dalam penelitian ini adanya unsur keperdataan yang akan diteliti lebih ke aspek pidana dan adanya unsur berkelanjutan didalamnya, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 378 KUH Pidana dan tindak pidana berlanjut yang tertuang dalam Pasal 64 Ayat 1 KUH Pidana. Dalam hal ini penegakan hukum harus dilaksanakan lebih ketat demi tercapai dan terwujudnya cita-cita hukum yang berkeadilan. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual. Penulis menggunakan data primer dan sekunder. Data sekunder yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan penelitian kepustakaan dan lapangan. Teknik analisis data dalam penelitian ini analisis data deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah yang memenuhi unsur berkelanjutan dalam perkara laporan polisi nomor : LP/B/572/VII/2023/SPKT/POLDA DIY adalah sama dengan proses penyidikan tindak pidana pada umumnya. Proses penyidikan tersebut telah dijalankan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana). Faktor yang mempengaruhi dalam proses penyidikan dalam kasus ini adanya lima faktor, yaitu faktor hukum, faktor penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat dan faktor kebudayaan, sedangkan faktor pendukung lainnya, meliputi faktor internal dan eksternal didalamnya.

Kata kunci: Penyidikan, Tindak Pidana Penipuan, Jual Beli.

A. Pendahuluan

Negara Indonesia merupakan negara hukum, tetapi terkadang masyarakat tidak menjalankan dalam penegakan hukum secara tertib menimbulkan berbagai kasus, seperti kasus pidana, perdata, tata negara dan lain sebagainya. (Anhar, 2014) Tidak ada aspek hukum pidana yang mendapat banyak perhatian dari masyarakat sebanyak hukum pidana yang biasanya diberitakan di beberapa media, seperti majalah atau koran pada umumnya. (Soehartono, 2014)

Proses penyelesaian perkara dalam kasus pidana melibatkan beberapa tahap yang penting dan berkaitan satu sama lain, dimulai dari tahap penyelidikan, penyidikan,

penuntutan, pemeriksaan di pengadilan, hingga pelaksanaan eksekusi putusan di pengadilan, namun pada penelitian kali ini penulis hanya akan memaparkan mengenai proses penyidikan oleh penyidik di Direktorat Reserse Kriminal Umum (Ditreskrim) Polisi Daerah (POLDA) Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Tujuan penyidikan tertuang dalam “Pasal 1 Butir 2 Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) menjelaskan bahwa dengan adanya penyidikan bertujuan untuk menentukan atau menemukan siapa tersangkanya.” (BIP, 2017)

Salah satu kejahatan yang dapat timbul akibat ketidakjujuran atau tindak pidana penipuan merupakan perilaku tidak jujur

dengan cara memanipulasi atau sikap manipulatif yang dilakukan oleh pelaku kejahatan yang sangat merugikan orang lain dengan tanpa adanya kesepakatan di awal atau mungkin kesepakatan di awal yang berbeda dengan perilaku yang dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik barang dengan tujuan untuk mengambil keuntungan pribadi atau digunakan demi tujuan lain yang sifatnya merugikan atas harta benda milik orang lain. Tindak pidana penipuan tidak sulit dilakukan, karena hanya bermodalkan mempunyai kemampuan untuk meyakinkan orang lain dengan rangkaian kata-kata bohong, menjanjikan dengan mengiming-imingi dalam bentuk apapun. Tindak pidana penipuan dan atau penggelapan diatur dalam Pasal 378 KUH Pidana dan 372 KUH Pidana yang masing-masing telah menguraikan mengenai penipuan dan atau penggelapan, yang didalamnya mengandung unsur-unsur tindak pidana dalam aturan tersebut.

Maraknya kasus penipuan yang semakin meningkat dalam masyarakat seiring adanya kemajuan ekonomi, khususnya yang akan penulis bahas ialah kasus penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah yang memenuhi unsur berkelanjutan tentunya terdapat beberapa kendala penyidikan dalam pengungkapan kasus tersebut hingga dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi proses penyidikan dalam tindak pidana penipuan terhadap obyek rumah tersebut.

Syarat-syarat untuk membuktikan bahwa tindak pidana dikatakan berlanjut, karena adanya timbul niat, perbuatan dengan macam yang sama dan waktu antara perbuatan tersebut sangat singkat.

Jual beli yang merupakan kasus perdata ini dapat menjadi kasus pidana karena adanya beberapa unsur aspek didalamnya, seperti halnya adanya suatu kejahatan penipuan. Sebelum membahas perihal ini, penulis jelaskan terkait dengan perbedaan kasus perdata dan pidana, jika ditinjau dari kasus perdata yaitu timbul karena adanya pelanggaran atas hak seseorang yang tertuang dalam KUH Perdata, sedangkan kasus pidana timbul akibat adanya pelanggaran terhadap perbuatan pidana yang diatur dalam hukum pidana.

Perkara pidana dalam kepenulisan ini timbul akibat adanya suatu unsur yang melanggar hukum pidana yaitu unsur penipuan dan atau penggelapan dalam transaksi jual beli obyek rumah tersebut. Perkara pidana ini timbul sedari awal adanya niat dalam hati oleh pelaku dengan merangkai berbagai macam cara untuk memanipulasi pihak target kejahatannya, sehingga menimbulkan adanya kepercayaan dari pihak korban tersebut. Menyangkut pada Pasal 378 KUH Pidana dan Pasal 372 KUH Pidana yang mana didalamnya tertuang mengenai penipuan dan atau penggelapan yang menjadi unsur suatu kasus perdata dapat dipidanakan. Dalam hal ini aspek lebih ke pidana, karena yang sebelumnya

merupakan suatu perbuatan perdata, tetapi tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur keperdataan yang mengakibatkan adanya pelanggaran, sehingga menimbulkan aspek pidana didalamnya.

Zaman sekarang permasalahan semakin kompleks, sehingga dibutuhkan peran hukum dalam memandang berbagai permasalahan yang berkembang seperti zaman sekarang, seperti kasus penipuan jual beli rumah yang memenuhi unsur berkelanjutan yang marak terjadi ini menjadi obyek menarik untuk diteliti, khususnya dalam hal perjanjian jual beli rumah yang memenuhi unsur berkelanjutan, bahwa makna berkelanjutan adalah mengacu pada elemen dan karakteristik yang menunjukkan bahwa tindakan penipuan tersebut tidak hanya terjadi sebagai peristiwa tunggal, melainkan terjadinya pengulangan tindak pidana atau perbuatan yang dilakukan secara berulang. (MUNTHER, 2024)

Makna berkelanjutan tersebut mengacu pada perbuatan pelaku yaitu dengan melakukan dugaan penipuan dan atau penggelapan secara berlanjut, sehingga korban tidak hanya seorang melainkan beberapa orang yang ia yakinkan dalam kasus ini dan dalam hal ini penyidik dituntut untuk mampu menyelesaikan kasus ini sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik

untuk meneliti dan membahas 2 (dua) hal yaitu : 1) Proses penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah yang memenuhi unsur perbuatan berkelanjutan; dan 2) Faktor yang mempengaruhi proses penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah yang memenuhi unsur berkelanjutan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian tesis ini yaitu sebagai berikut.

- 1) Bagaimana proses penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah yang memenuhi unsur perbuatan berkelanjutan?
- 2) Apa saja faktor yang mempengaruhi proses penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah yang memenuhi unsur berkelanjutan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan memaparkan data-data primer dan sekunder yang didukung dari penelitian lapangan yaitu wawancara dengan penyidik serta menganalisis mengenai Penyidikan Tindak Pidana Penipuan Terhadap Jual Beli Rumah yang Memenuhi Unsur Perbuatan Berkelanjutan (Studi Kasus LP/B/572/VII/2023/SPKT/POLDA DIY).

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*); pendekatan kasus (*case approach*); dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). (Ayesha, 2024)

Penelitian ini mengkaji bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penelitian ini juga didukung dengan wawancara kepada sejumlah narasumber meliputi penyidik di Ditreskrimum POLDA DIY dan Jaksa Penuntut Umum di Kejati DIY yang menangani kasus pengungkapan pada penyidikan tindak pidana penipuan yang memenuhi unsur berkelanjutan dalam jual beli rumah. Hasil penelitian dianalisis secara kualitatif.

D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Proses Penyidikan Tindak Pidana Penipuan Terhadap Jual Beli Rumah yang Memenuhi Unsur Perbuatan Berkelanjutan.

Bahwa dari aspek jual beli disini berawal dari perikatan jual beli yang termasuk dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, selanjutnya dengan adanya tindak pidana, dalam hal ini yaitu adanya penipuan dan atau penggelapan berkelanjutan, maka menjadi kasus pidana, tetapi keduanya diproses sesuai unsur-unsur tindak pidana yang bersangkutan, jika perdata masih berproses, sedangkan sedang jalannya pidana, maka perdata dan

pidana akan dipisah dan dijalankan sesuai dengan mekanismenya masing-masing.

Berdasarkan Laporan Polisi Perkara Nomor : LP/B/572/VII/2023/SPKT/POLDA DIY, diketahui bahwa laporan polisi yang dicantumkan adalah Laporan Polisi Model B, yang berarti bahwa laporan polisi tersebut dibuat berdasarkan laporan atau pengaduan dari masyarakat yang mengalami, melihat, menyaksikan dan atau menjadi korban suatu tindak pidana. dalam laporan polisi tersebut juga dimuat identitas pelapor dan terlapor, peristiwa yang dilaporkan atau diadukan, tindak pidana yang terjadi, uraian singkat kejadian, serta nama dan alamat para saksi.

Laporan Polisi Perkara Nomor : LP/B/572/VII/2023/SPKT/POLDA DIY dalam Berkas perkara Nomor : BP/20/II/2024/Ditreskrimum, keterangan dalam laporan sudah dianggap lengkap dan terbukti bahwa telah terjadi tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang mengandung unsur tindak pidana jual beli rumah. Oleh karena itu, POLDA DIY kemudian memerintahkan untuk membuat surat perintah penyidikan untuk mengetahui lebih lanjut mengenai tindak pidana tersebut dengan Nomor Surat : SP. Sidik/263/X/2023/Ditreskrimum : Dalam surat perintah tersebut tercantum bahwa kasus tersebut ditugaskan kepada penyidik untuk ditindaklanjuti hingga dapat menghasilkan titik terang.

Dengan adanya surat perintah penyidikan tersebut, penyidik atau penyidik pembantu yang nama dan jabatannya tercantum berwenang untuk menangani dan mengambil tindakan yang dianggap perlu untuk kepentingan penyidikan sesuai kewenangannya berkaitan dengan tindak pidana yang dilaporkan. KOMPOL Andrianus Willmar Bawimbang, S.H., selaku penyidik dalam Berkas Perkara Nomor : BP/20/II/2024/Ditreskrimum mengemukakan bahwa “setelah laporan diterima, penyidik di POLDA DIY segera mengambil tindakan, yaitu dengan Gelar Perkara.” Adapun tujuan dilakukannya gelar perkara oleh penyidik di tingkat kepolisian adalah untuk memantapkan penetapan unsur-unsur pasal yang dituduhkan dan untuk mencapai efisiensi dan penuntasan dalam penanganan perkara. Dengan dilakukan gelar perkara atas indikasi tindak pidana atas diri seseorang juga diharapkan untuk meminimalisir dilakukannya praperadilan kepada penyidik, dalam hal ini Kepolisian.

Dalam proses tahap I, setelah berkas penyidikan dalam perkara ini lengkap, kemudian Penyidik menyerahkan berkas perkara tersebut kepada Kejaksaan Tinggi. Setelah dilimpahkan, kemudian pihak Kejaksaan Tinggi akan menentukan apakah dari petunjuk jaksa akan ada P-19 atau tidak. KOMPOL Andrianus Willmar Bawimbang, S.H., menyampaikan bahwa awal penyidik menyerahkan berkas, Kejaksaan Tinggi

mengeluarkan P-19. Dalam Berkas Perkara Nomor : BP/20/II/2024/Ditreskrimum, penyerahan berkas perkara kedua setelah P-19 tersebut kemudian jaksa mengeluarkan P-21, artinya berkas perkara kedua yang diserahkan dinyatakan telah lengkap. Setelah dianggap lengkap, kemudian penyidik melakukan pemeriksaan terhadap Tersangka. Pemeriksaan tersebut berupa pemeriksaan kesehatan dan sidik jari. Setelah pemeriksaan tersebut selesai dan dianggap lengkap, kemudian penyidik melakukan Tahap II. Tahap II ini adalah tahap dimana penyidik menyerahkan Tersangka kepada Kejaksaan Tinggi DIY. Dalam proses penyerahan tersebut, penyidik harus melengkapi juga semua berkas yang berkaitan dengan Administrasi Penyidikan (Mindik), seperti Penyerahan Barang Bukti dan Pemeriksaan Kesehatan yang telah disahkan atau ditandatangani oleh dokter. Setelah Tahap II ini dimana penyidik telah menyerahkan Tersangka kepada Kejaksaan Tinggi DIY, maka selanjutnya Kejaksaan lah yang mempunyai wewenang tersebut. Penyidik hanya sebatas di Tahap II saja.

Berkaitan dengan proses selanjutnya di Kejaksaan Tinggi DIY, yaitu Tahap Penuntutan, penulis telah mewawancarai Jaksa Dian Natalia, S.H. Penulis mewawancarai terkait alat bukti dalam perkara tersebut. Hal ini untuk meneliti apakah proses penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah berbeda atau sama dengan proses penyidikan

tindak pidana pada umumnya, karena yang diketahui adalah dalam penelitian ini terdapat keperdataan yaitu jual beli, tetapi analisis ditekankan lebih ke aspek kepidanaannya.

Dengan demikian, proses penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah dalam Berkas Perkara Nomor : BP/20/II/2024/Ditreskrimum adalah sama dengan proses penyidikan pada umumnya. Proses penemuan bukti-buktinya juga lebih mudah karena seyogiayanya pelapor sudah memiliki bukti-bukti terkait perkara tersebut, seperti bukti pengiriman sertifikat asli, bukti *chat whatsapp*, transfer uang yang mana bukti-bukti tersebut dapat dilakukan penyitaan sebagai barang bukti.

Terdapat dua landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Teori Penegakan Hukum (Moho, 2019) dan Teori Keadilan. Dalam Teori Penegakan Hukum pada proses penyidikan di kepolisian yang dilakukan oleh penyidik yang berwenang yaitu *Pertama*, dengan berbagai macam taktik berprosedur, seperti hal nya adanya pengumpulan bukti-bukti yang kuat, termasuk dokumen jual beli rumah, pemanggilan saksi-saksi, dan bukti adanya penggelapan yaitu transaksi keuangan guna untuk membuktikan adanya penipuan dan atau penggelapan.

Kedua, dalam hal penyelidikan yaitu dengan menigintrogasi korban, para saksi dan pelaku tindak pidana guna membantu penyidik memahami modus dan pola tindak

kejahatan yang dilakukan. *Ketiga*, telah teridentifikasi terhadap pola berulang atau sistematis dalam tindak pidana yang menunjukkan adanya jaringan penipuan tersebut. Tinjauan terhadap penegakan hukum dalam kasus ini yaitu menunjukkan pentingnya pendekatan secara sistematis dan terkoordinasi dengan baik. Penyidikan yang efektif akan membantu dalam menegakkan keadilan dan mencegah kejahatan yang serupa dimasa yang akan datang sekaligus melindungi hak-hak konsumen dan transaksi properti.

Selanjutnya dalam Teori Keadilan yaitu dalam penipuan dan atau penggelapan terhadap jual beli rumah ini terdapat dua aspek, yaitu aspek keadilan substantif dan keadilan prosedural.(Yunanto, 2019) Keadilan substantif berkaitan dengan hak-hak yang dilanggar akibat tindakan penipuan dan atau penggelapan yang dilakukan pelaku kejahatan. Korban kehilangan aset berharga dan hak atas properti korban, sehingga proses hukum harus memastikan pemulihan hak-hak tersebut. Keadilan prosedural yaitu menekankan pada pentingnya proses hukum secara transparan dan adil selama proses penyidikan berlangsung. Setiap pihak harus diberi kesempatan untuk menyampaikan pendapat dan bukti tanpa diskriminasi.

Pada teori ini menekankan pentingnya perlindungan hak-hak korban dan penegakan hukum yang adil. Proses penyidikan di kepolisian harus dilakukan secara transparan

dan akuntabel serta memastikan bahwa semua pihak diperlakukan dengan adil. Dengan demikian, keadilan tidak hanya tercapai melalui hukuman bagi pelaku kejahatan, tetapi juga melalui pemulihan dan perlindungan bagi korban. Secara keseluruhan dalam teori penegakan hukum ini bertujuan untuk menciptakan sistem penegakan hukum yang efektif, adil dan preventif serta dapat memastikan bahwa si pelaku bertanggungjawab dan korban mendapat keadilan yang seharusnya

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Proses Penyidikan Tindak Pidana Penipuan Terhadap Jual Beli Rumah yang Memenuhi Unsur Perbuatan Berkelanjutan.

Berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi proses penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah pada penelitian ini, AKBP Sarwendo, S.Pd., S.H., M.A., menjelaskan faktor-faktor penegakan hukum terdiri dari 5 poin (Prabowo, 2007), yaitu faktor hukum itu sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas yang memadai, faktor masyarakat dan faktor kebudayaan. Dalam hal ini tentunya kelima faktor yang saling berhubungan satu sama lain, seperti halnya seluruh rangkaian penyidikan harus sesuai dengan Undang-Undang yang sesuai yang sesuai, lalu pihak kepolisian merupakan pilar

utama sebagai penegak hukum dalam menyelidiki dan menyidik berbagai kasus yang dilaporkan untuk diproses lebih lanjut, selanjutnya tentunya mekanisme penyidikan perlu didukung oleh sarana dan fasilitas, seperti dalam hal menjalankan mekanisme penyidikan, seperti fasilitas yang memadai dalam BAP, penerbitan SPKT atau surat-surat lainnya yang berkaitan dengan penyidikan, lalu pentingnya aduan dari masyarakat sebagai bahan pendukung para penyidik dalam menyidik dan memudahkan penyidik untuk mendapat keterangan yang jelas dan detail, dan yang terakhir faktor kebudayaan dalam hal ini seperti halnya antar institusi perlu dan harus ada keterikatan dalam bekerjasama menegakkan hukum.

KOMPOL Andrianus Willmar Bawimbang, S.H., menjelaskan bahwa penting juga dalam mengetahui kemampuan penyidik serta pengalamannya dalam menangani dan memproses penyidikan, karena hal ini termasuk ke dalam faktor internal para penyidik. Selanjutnya jika membicarakan mengenai kesulitan atau kendala yang dialami penyidik, semua tergantung pada kasus yang sedang ditangani, seperti ada kasus yang kesulitan dalam formil maupun materiil.

Penyidik memang tidak mengalami kendala-kendala secara yuridis. Hal ini karena aturan mengenai tata cara penyidikan sudah diatur tersendiri dan sedemikian rupa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Namun demikian, dalam pelaksanaannya penyidik mengalami beberapa masalah teknis di lapangan. Pihak Penuntut Umum dalam hal ini Kejaksaan Tinggi DIY menyampaikan bahwa pihaknya tidak mengalami kendala dalam proses penyidikan perkara tersebut.

Faktor internal dan eksternal lainnya yang terjadi dalam penyidikan disampaikan oleh KOMPOL Andrianus Willmar Bawimbang, S.H., menjelaskan bahwa dalam hal ini, kasus penjualan rumah ataupun kasus lainnya yang didalamnya ada kasus penipuan dan atau penggelapan, tentunya hal yang paling berat dan menjadi tantangan tersendiri bagi para penyidik yaitu membongkar akal kotor pelaku kejahatan, karena niat melakukan tindak pidana penipuan merupakan niat yang timbul dari akal pikiran dan hati. Tidak semua pelaku akan mengatakan secara jujur terkait dengan perbuatan tindak pidana yang ia lakukan.

Faktor-faktor tersebut merupakan faktor yang mempengaruhi dalam proses penyidikan oleh penyidik di POLDA DIY dalam Berkas Perkara Nomor: BP/20/II/2024/Ditreskrimum. Berdasarkan hasil wawancara dengan Jaksa A.O. Mangontan, S.H., M.H., pihak Penuntut Umum dalam hal ini Kejaksaan Tinggi DIY mengaku bahwa tidak mengalami kendala dalam proses penyidikan tersebut. Hal ini karena menurutnya Pihak Kejaksaan Tinggi mudah dalam membuktikan perkara tersebut karena

sudah terbantu dengan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh penyidik di Kantor Kepolisian Daerah (POLDA) Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kendala yang dihadapi penyidik dalam proses penyidikan pada kasus ini, yaitu, mengolah kembali berkas perkara setelah dikeluarkannya P-19 oleh Penuntut Umum (Kejaksaan Tinggi Yogyakarta) Pengembalian berkas perkara terhadap penyidik melalui P-19 membuat penyidik dalam kasus tersebut merasa kesulitan. Hal ini karena sebelumnya penyidik merasa bahwa berkas perkara yang diserahkan kepada Kejaksaan Tinggi sudah memenuhi persyaratan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, dengan dikeluarkannya P-19 tersebut, tugas penyidik kemudian kembali untuk melakukan pemeriksaan kembali, mengolah berkas perkara agar terang bukti-bukti atas apa yang disangkakan kepada Terdakwa. Dalam hal ini penyidik merasa kesulitan, karena ini berarti penyidik harus berpikir lebih keras lagi untuk membuktikan, padahal sebelumnya saat penyidik menyerahkan berkas perkara ke Kejaksaan Tinggi, pihaknya sudah merasa bahwa berkas perkara tersebut sudah lengkap.

Faktor-faktor tersebut merupakan faktor yang mempengaruhi dalam proses penyidikan oleh penyidik di POLDA DIY dalam Berkas Perkara Nomor : BP/20/II/2024/Ditreskrimum. Berdasarkan hasil wawancara dengan Jaksa A. O. Mangontan, S.H., M.H., pihak Penuntut

Umum Kejaksaan Tinggi DIY dalam hal ini mengaku bahwa tidak mengalami kendala dalam proses penyidikan tersebut. Hal ini karena menurutnya Pihak Kejaksaan Tinggi mudah dalam membuktikan perkara tersebut karena sudah terbantu dengan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh penyidik di Kantor Kepolisian Daerah (POLDA) Daerah Istimewa Yogyakarta.

E. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Proses penyidikan tindak pidana penipuan terhadap jual beli rumah yang memenuhi unsur perbuatan berkelanjutan merupakan proses penyidikan yang sama dengan proses penyidikan pada kasus tindak pidana pada umumnya, fenomena hukum pada penelitian ini yaitu kasus perdata yang didalamnya mengandung unsur tindak pidana, yaitu penipuan terhadap obyek jual beli rumah tersebut. Mekanisme penyidikan ada berbagai tahapan, yaitu adanya pengaduan atau laporan, penyelidikan, dengan adanya cukup bukti, maka status kasus ditingkatkan menjadi penyidikan, pengiriman SPDP, pemeriksaan Tersangka dan para saksi, gelar perkara, penyusunan Berita Acara, penyelesaian berkas perkara, penyerahan berkas perkara kepada Penuntut Umum, P21 jika

jaksa menilai bahwa berkas perkara telah lengkap, maka dikeluarkannya P21 yang berarti kasus siap untuk dilanjutkan ke tahap penuntutan dan yang terakhir penyerahan berkas perkara yang telah lengkap beserta tersangka dan Barang Bukti. Proses penyidikan dalam kasus tersebut telah terlaksana dengan baik dan sesuai dengan aturan dan prosedur yang tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Proses penyidikan dalam kasus tersebut sudah dilaksanakan sesuai dengan aturan dan prosedur hukum yang telah ditentukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

2. Faktor yang mempengaruhi proses penyidikan yaitu adanya faktor-faktor penegakan hukum yang telah sesuai dengan perundang-undangan mengenai proses penyidikan, adanya penegak hukum yang siap siaga yaitu aparat kepolisian dan adanya informasi dukungan dari pihak Kejaksaan Tinggi DIY, dalam mengemban tanggungjawab dan tugasnya didukung dengan sarana dan fasilitas sebagai wadah dalam melaksanakan proses penyidikan, adanya dukungan masyarakat yaitu dengan adanya aduan atau laporan masyarakat guna membantu pihak kepolisian dalam

Jurnal Kajian Hukum Vol. 10 (1) Mei 2025: 56-66, Rosalina Aprilia Anggraini, dkk.
 mengungkap kasus tersebut dan dengan adanya struktur hukum yang dimaksud penulis disini yaitu instansi kepolisian dalam memproses penyidikan pada kasus tersebut terjalankan dengan baik dan telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Selain faktor penegakan hukum yang dijabarkan oleh penulis, juga terdapat faktor internal dan eksternal dalam pihak kepolisian, seperti adanya kemampuan para penyidik dalam menyelesaikan proses penyidikan sesuai prosedur hukum serta adanya pihak yang membantu dalam penyelesaian proses penyidikan, sehingga dapat berjalan dengan baik dan maksimal

MUNTHER, J. T. B. B. D. (2024). *ANALISIS YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA PENIPUAN DENGAN CARA MEMALSUKAN BUKTI TRANSAKSI YANG DILAKUKAN SECARA BERLANJUT*.

Prabowo, K. (2007). *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum (Studi Tentang Penegakan Hukum terhadap Kejahatan Narkoba di Wilayah Hukum Polres Sleman)*.

Soehartono, S. (2014). *MENGEMBANGKAN PEMIKIRAN HAKIM DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA. Yustisia*, 3(1).

Yunanto, Y. (2019). Menerjemahkan keadilan dalam putusan hakim. *Jurnal Hukum Progresif*, 7(2), 192–205.

Daftar Pustaka

Anhar, A. (2014). *Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dengan Pemberatan Yang Dilakukan Secara Berlanjut (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu No. 12/pid. b/2009/pn. pl)*. Tadulako University.

Ayesha, I. (2024). CONCEPTUAL REVIEW OF RESEARCH DATA: A KEY PILLAR IN RESEARCH METHODOLOGY. *Journal of Scientech Research and Development*, 6(2), 1057–1069.

BIP, T. R. (2017). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*. Bhuna Ilmu Populer.

Moho, H. (2019). Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan. *Warta Dharmawangsa*, 13(1).