



ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI JUAL BELI RUMAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 30/PID.B/2022/PN.IDI)

¹Fery Andika

¹Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Teuku Umar
¹feryandika101218@gmail.com

Abstrak

Perjanjian lahir ketika tercapainya suatu kesepakatan antara kedua pihak dan perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi keduanya. Wanprestasi lahir akibat tidak terpenuhinya prestasi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak. Putusan Nomor 30/Pid.B/2022/PN.Idi, merupakan perkara wanprestasi akibat tidak terlaksanakannya prestasi oleh salah satu pihak, dimana perkara tersebut diselesaikan melalui pendekatan hukum pidana. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.Idi masuk ranah hukum perdata atau pidana dan untuk mengetahui penyelesaian perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.Idi menurut hukum. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan Pendekatan perundang-undangan (statuta approach) dan pendekatan kasus (case approach). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.Idi masuk ranah hukum perdata, dimana perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh Bakhtiar Bin Ibrahim dengan Sayed Azhar sejak awal dikualifikasi sebagai perbuatan perdata, karena telah terpenuhinya syarat sah perjanjian yang termaktub dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Penyelesaian Perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.Idi menurut hukum, pihak penjual umumnya memberikan surat perintah atau peringatan (somasi) yang menerangkan bahwa pembeli telah melalaikan kewajibannya. Apabila somasi yang telah diberikan pihak pembeli tidak juga melakukan apa yang dituntut, pihak penjual dapat menuntut atau menggugat wanprestasi yang telah dilakukan. Adapun bentuk gugatan yang mungkin diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat dari wanprestasi, yakni parate executie, arbitrase atau perwasitan dan reele executie.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli Rumah, Wanprestasi.

1. PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk sosial (*zoon politicon*) senantiasa berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan hidup, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Pemenuhan kebutuhan ini seringkali melibatkan transaksi atas tanah, yang memiliki fungsi ganda sebagai aset sosial dan aset modal. Interaksi ini tak jarang menimbulkan benturan kepentingan yang dapat berujung pada sengketa, sehingga diperlukan aturan hukum guna menciptakan ketertiban. Secara umum, hukum dibedakan menjadi hukum publik dan hukum privat.

Hukum privat mengatur hubungan antarindividu, salah satunya melalui mekanisme perjanjian.¹ Perjanjian, sebagai suatu peristiwa di mana para pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu, melahirkan perikatan. Perikatan, sebagai hubungan hukum dalam lingkup kekayaan harta benda, menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, suatu konsep yang relevansinya terus dianalisis dalam berbagai konteks, termasuk transaksi modern.²

Hubungan hukum ini memberi hak pada satu pihak untuk menuntut pemenuhan prestasi dari pihak lain, yang wajib melaksanakannya.³ Agar sah, perjanjian harus memenuhi syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata): kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Agar suatu perjanjian dapat dikategorikan baik, ia harus memiliki sifat jelas, lugas, dan gampang dimengerti oleh seluruh pihak terlibat. Keadilan juga menjadi unsur penting, memastikan tidak ada pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, sebelum menandatangani, krusial sekali untuk membaca dengan teliti dan memahami sepenuhnya isi perjanjian. Konsultasi dengan pakar hukum sangat disarankan jika diperlukan, sebagai upaya preventif terhadap potensi konflik hukum di kemudian hari.⁴

Perjanjian yang sah mengikat para pembuatnya laksana undang-undang, sesuai asas *pacta sunt servanda*, yang eksistensinya terus dikaji dalam perkembangan hukum kontrak, termasuk kontrak elektronik.⁵ Namun, pelaksanaan prestasi dalam perjanjian tidak selalu berjalan mulus. Kegagalan debitur memenuhi kewajibannya dikenal sebagai wanprestasi, yakni tidak dipenuhinya atau lalai melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan.⁶

Wanprestasi dapat termanifestasi dalam berbagai bentuk, seperti tidak berprestasi sama sekali, berprestasi namun tidak sesuai, terlambat berprestasi, atau melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian, sebagaimana sering dijumpai dalam sengketa jual beli modern.⁷ Kegagalan memenuhi janji ini dapat terjadi karena kesengajaan maupun kelalaian.⁸ Idealnya, sengketa akibat wanprestasi diselesaikan melalui ranah hukum perdata. Akan tetapi, terjadi

¹ Agus Fernando Manullang, 'Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Melalui Gugatan Sederhana di Pengadilan Negeri', *Lex Privatum*, Vol. 11, No. 1, 2023, hlm. 51.

² Zulfahmi Anggi Harahap, Iskandar Muda, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Secara Online di Indonesia', *Jurnal Rectum*, Vol. 3, No. 2, 2021, hlm. 112.

³ *Ibid*, hlm. 113.

⁴ Nuraida, Siti Rahma, Nabila Putri, Ima Rahmawati, and Musa Bahri. "Hukum perikatan: Wanprestasi dan hapusnya perjanjian." *Jurnal Ilmu Multidisiplin* 3, no. 1, 2025. 165-173, hlm. 168-169.

⁵ Taufik Hidayat, 'Eksistensi Asas Pacta Sunt Servanda dalam Kontrak Elektronik', *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51, No. 3, 2021, hlm. 632.

⁶ I Made Pasek Adiputra, 'Batas Tipis Antara Wanprestasi dan Penipuan dalam Sengketa Bisnis', *Kertha Patrika*, Vol. 42, No. 2, 2020, hlm. 100.

⁷ Zulfahmi Anggi Harahap, Iskandar Muda, *Op. Cit.*, hlm. 114.

⁸ *Ibid*.

kasus di mana sengketa wanprestasi diselesaikan melalui pendekatan hukum pidana, seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI.

Kasus ini melibatkan perjanjian jual beli rumah antara Bakhtiar Bin Ibrahim (penjual) dan Sayed Azhar (pembeli) seharga Rp 800.000.000,- yang pembayarannya tidak dilunasi pembeli sesuai kesepakatan, meskipun sebagian pembayaran telah diterima penjual.⁹ Penjual kemudian membatalkan perjanjian setelah batas waktu terlewati, yang berujung pada laporan pidana oleh pembeli atas dugaan penggelapan (Pasal 372 KUHP). Fenomena kriminalisasi sengketa perdata ini menimbulkan pertanyaan mendasar.

Saat ini, meskipun telah banyak penelitian yang mengkaji isu wanprestasi dan penyelesaian sengketa hukum perdata¹⁰, serta batasan antara wanprestasi dan penipuan¹¹, masih jarang ditemukan studi yang secara spesifik menganalisis kriminalisasi sengketa perdata, terutama dalam konteks jual beli rumah yang berujung pada Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI. Penelitian terdahulu cenderung berfokus pada mekanisme penyelesaian perdata secara umum atau batasan antara wanprestasi dan penipuan tanpa mendalami implikasi pidana dari pembatalan perjanjian sepihak setelah wanprestasi terjadi¹². *Novelty* penelitian ini terletak pada analisis mendalam mengenai kualifikasi hukum perkara tersebut, apakah masuk ranah perdata atau pidana, serta bagaimana seharusnya penyelesaiannya menurut hukum yang berlaku, khususnya dalam kasus di mana niat jahat (*mens rea*) baru muncul setelah wanprestasi terjadi, yang membedakannya dari kajian yang telah ada.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan menganalisis dua permasalahan:

- a) Apakah perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI masuk ranah hukum perdata atau pidana?
- b) Bagaimana penyelesaian perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI menurut hukum?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yang lazimnya disebut sebagai penelitian kepustakaan (*library research*).¹³ *Library research* adalah metode penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data atau informasi dari berbagai sumber tertulis seperti buku, jurnal, artikel, dan dokumen lainnya yang relevan dengan topik penelitian. Metode ini bertujuan untuk memperoleh landasan teori yang kuat dan mendalam serta memahami berbagai perspektif yang telah ada terkait topik yang diteliti.¹⁴

⁹ Pengadilan Negeri Idi, Putusan Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI.

¹⁰ Agustin, H., & Silviana, A. (2025). Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sawah Kosong (Studi Kasus Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr). *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(4), 3347–3354; Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). *Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli*. *UNES Law Review*, 6(4), 10368-10380.

¹¹ Lizty, S., Kurnia W., & Anton R. (2024). Dasar Kriteria Dalam Menentukan Adanya Penipuan Dan Wanprestasi Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor No.4/Yur/Pid/2018. *UNES Law Review*, 6(4), 10643-10650; Aritama, R. (2022). PENIPUAN DALAM HUKUM PIDANA DAN HUKUM PERDATA. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(3), 728.

¹² Gaol, S. L. (2023). Titik Singgung Hukum Pidana dan Perdata dalam Penjatuhan Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan Hukum dalam Tindak Pidana Penggelapan (Studi Putusan Nomor 1073/Pid.B/2020/PN. Jkt. Tim). *UNES Law Review*, 6(1), 4056-4067.

¹³ Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002, hlm. 11.

¹⁴ Marsela, E., & Sitepu, E. B. (2025). Peran Statistika Dalam Evaluasi Kurikulum Untuk Meningkatkan Kualitas Pendidikan: Analisis Library Research. *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, 2(5), 8976-8981., hlm. 8977.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah regulasi terkait. Pendekatan Perundang-Undangan atau *statute Approach* adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, penulisan hukum ini dimaksudkan untuk dapat memahami sekaligus menganalisis secara komprehensif hierarki peraturan perundang-undangan dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.¹⁵ Terakhir, pendekatan kasus (*case approach*) untuk menganalisis Putusan Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI secara mendalam.¹⁶ Sumber bahan hukum diklasifikasikan menjadi tiga jenis:

- a) Bahan hukum primer, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), dan Putusan PN Idi Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI.
- b) Bahan hukum sekunder, yang mencakup buku teks hukum terkait hukum perdata, hukum pidana, dan metodologi penelitian hukum; artikel jurnal ilmiah yang relevan dengan wanprestasi, jual beli, dan kriminalisasi sengketa perdata; pendapat ahli hukum; serta penelitian relevan sebelumnya;¹⁷
- c) Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang berfungsi sebagai penunjang untuk memahami terminologi dan konsep hukum.¹⁸ Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan teknik studi dokumentasi dan analisis isi (*content analysis*).¹⁹ Analisis data menggunakan metode interpretasi yuridis secara kualitatif untuk menafsirkan makna hukum dari bahan yang terkumpul guna menjawab permasalahan penelitian.²⁰

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI Masuk Ranah Hukum Perdata

Jual beli didefinisikan dalam Pasal 1457 KUHPPerdata sebagai persetujuan di mana penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga.²¹ Perjanjian ini sah jika memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPPerdata. Dalam suatu perjanjian itu dalilnya dilihat dalam Pasal 1320, karena sahnya perjanjian itu termasuk adanya kesepakatan (pokoknya isi pasal 1320 isinya) dan juga tidak disebutkan bahwa perjanjian harus di atas materai atau diharuskan tertulis apabila memenuhi 4 syarat dalam pasal 1320 maka perjanjian itu dianggap sah ini juga disebut sebagai syarat subjektif.

Dalil ini diperkuat lagi dengan pasal 1323. Makna dari perjanjian dengan lisan pun itu mengikat para pihak cuma kembali lagi kekuatan hukum nya menjadi lemah karena dalam perdata itu perbedaan perdata dan pidana ada kebenaran materiil dan formil maka segala sesuatu sebagai bentuk seperti akta otentik surat dan lain-lain yang penting dalam perdata ada lima yaitu saksi, sangka pengakuan sumpah dan tulisan yang merupakan sangat

¹⁵ Pambudi, B. A., & Yustanti, D. E. (2025). Position Of Operational Cooperation (KSO) Made Without Notary Deed In Civil Law System And How Responsible Towards Third Parties. *Jurnal Hukum Sehasen*, 11(1), 237-244., hlm. 238.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Edisi Revisi, 2017, hlm. 93-96, 139-140.

¹⁷ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, BayuMedia Publishing, Malang, 2012, hlm. 392.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2007, hlm. 22.

²⁰ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 93.

²¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

penting dalam KUHPerdara sehingga bisa dikatakan, pembuktian perjanjian dalam lisan itu sedikit lemah tetapi tetap saja sah, kalau sesuai 1320 dan juga dalam sepakat ada boleh dan tidak boleh kekeliruan, tidak boleh paksaan dan tidak boleh penipuan. Dengan kata lain kalau untuk aman semua, jika perjanjian dilakukan secara lisan maka sah, walaupun sedikit lemah dengan bukti alat tulis tapi sah.²²

Dalam suatu perjanjian perlu dilihat dulu apakah perjanjian itu telah melahirkan kewajibannya walaupun secara lisan, walaupun ada pihak yang menyangkal dan juga harus dilihat syarat sahnya perjanjian itu terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara dan apabila 4 syarat dalam pasal sudah terpenuhi maka sahlah perjanjian itu selama perjanjian itu diakui oleh kedua belah pihak maka perjanjian itu bisa dianggap ada kecuali disangkal karena isi dari perjanjian itu tidak sesuai dari kesepakatan awal yang mana pada awal perjanjian itu seharga 300 juta namun naik tiba-tiba menjadi 500 juta itu wajib menyangkalnya karena ada yang berbeda dengan nominal pada awalnya, sebagai contoh seseorang membuat perjanjian secara lisan dalam hal jual beli tanah maka lahir hak dan kewajiban yaitu hak pembeli menerima objek dan kewajiban pembeli menyerahkan uang sebagai gantinya begitu pula sebaliknya, jika sudah seperti itu maka lahir hak dari pihak masing-masing waktu itu, dan jika dalam perjalanan Perjanjian itu berlangsung ada pihak yang melakukan prestasi atau sebagian kewajiban tidak dilakukan sebagaimana mestinya maka pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan dan ini masuk ke dalam ranah wanprestasi, misal si pembeli tidak melakukan pembayaran sebagaimana perjanjian awal yaitu secara lunas maka penjual dapat melakukan gugatan, begitu pula sebaliknya.²³

Permasalahan yang terjadi pada perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.Idi dimulai ketika Sayed Azhar menunda-nunda pelunasan pembayaran harga rumah sebagai objek perjanjian jual beli milik Bakhtiar Bin Ibrahim. Sebagaimana yang terdapat pada kasus posisi yaitu:

- “Bahwa Tambah Yakinnya lagi Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim menjual rumahnya kepada Sayed Azhar Bin Sayed Amir karena Sayed Azhar Bin Sayed Amir menyerahkan uang sebesar Rp. 80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) kepada Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim untuk mengambil sertifikat asli dari bank kemudian menyerahkan sertifikatnya kepada Sayed Azhar / Amir Faisal / PPAT keluarganya”;
- “Bahwa Setelah Sertifikat Asli diserahkan oleh Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim kepada Sayed Azhar / Amir Faisal / PPAT keluarganya, Sayed Azhar Bin Sayed Amir juga belum membayar kepada Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) seperti Sayed Azhar janjikan, Kemudian Sayed Azhar beralasan lagi belum masuk sisa tanahnya dan kemudian setelah Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim menyerahkan Surat Asli sisa tanah tersebut yaitu 2 (dua) Akta Hibah kepada Sayed Azhar / Amir Faisal / PPAT keluarganya. Namun Sayed Azhar belum juga membayar kepada Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) seperti Sayed Azhar janjikan”;
- “Bahwa Kemudian Sayed Azhar untuk menyakinkan Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim lagi melalui keluarganya yaitu Amir Faisal / PPAT Meminta Kepada Terdakwa untuk membawa materai 12 (dua belas) bijik, untuk dibuatkan perjanjian jual beli antara Sayed Azhar Bin Sayed Amir dengan Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim, sebelum ditanda

²² Wawancara dengan Liza Agnesta Krisna, Dosen Pidana, Universitas Samudra Tanggal 29 Juni 2024.

²³ Tri Purnama, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Timur, Tanggal 19 Juni 2024.

tangani perjanjian jual beli tersebut oleh Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim dan Istrinya, keluarga Sayed Azhar yaitu Amir Faisal/PPAT membacakan perjanjiannya yaitu jual beli dilakukan dengan harga Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah) kemudian cara pembayarannya dibacakan waktu itu oleh keluarga Sayed Azhar yaitu Amir Faisal / PPAT, Sayed Azhar Bin Sayed Amir wajib membayar kepada Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) setelah Sertifikat Asli dan 2 (dua) Surat Asli akta Hibah sisa tanah diserahkan kepada Amir Faisal / PPAT dan Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) lagi akan dilunasi oleh Sayed Azhar kepada Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim pada juli 2021”;

- “Bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian jual beli tersebut Para Pihak yaitu Sayed Azhar Bin Sayed Amir dengan Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim tidak menghadap sekaligus, duluan Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim dan istrinya disuruh tanda tangan oleh Amir Faisal / PPAT keluarganya Sayed Azhar, setelah berselang beberapa bulan baru Sayed Azhar Bin Sayed Amir menandatangani perjanjian jual belinya, namun Sayed Azhar juga tidak menepati janjinya, belum juga membayar kepada Terdakwa Sayed Azhar Bin Sayed Amir sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Awal”.

Dalam kasus ini, transaksi antara Bakhtiar dan Sayed Azhar memenuhi unsur perjanjian jual beli: ada subjek hukum (penjual-pembeli), objek (rumah), kesepakatan harga (Rp 800 juta), serta kausa yang halal. Implementasi asas-asas perjanjian, termasuk itikad baik, menjadi krusial sejak tahap pra-kontrak.²⁴ Dengan terpenuhinya syarat Pasal 1320 KUHPerdota, hubungan hukum yang tercipta adalah murni perdata.

Pelaksanaan hak dan kewajiban perdata sering memunculkan berbagai sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan, di mana jika tidak bisa diselesaikan oleh para pihak kemudian diminta bantuan kepada pengadilan untuk menyelesaikannya dengan mengajukan tuntutan hak, yaitu tindakan yang bertujuan mendapatkan perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah *eigenrichting* atau tindakan menghakimi sendiri. Sengketa muncul akibat Sayed Azhar tidak melunasi pembayaran sesuai jadwal (Juli 2021), meskipun telah membayar sebagian besar (Rp 580 juta) dan menerima sertifikat.²⁵

Perkara ini, Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim sebagai korban penipuan dari Sayed Azhar yang berjanji-janji namun tidak ditepati walaupun telah ditagih berulang kali, Sayed azhar ingin menguasai Rumah Terdakwa Bakhtiar Bin Ibrahim walaupun belum lunas membayar, upaya paksa dilakukan melalui Kejaksaan dan Pengadilan atau dapat dikualifikasikan Dwaling (kesesatan atau kekhilafan), Sayed Azhar “diketahui belum lunas membayar sebagaimana waktu yang disepakati pada bulan Juli 2021”, Kemudian perjanjian jual belinya tidak dibuat dengan sebenarnya (Kesesatan) harga jual belinya sebesar Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah) sedangkan yang ditulis Rp. 460.000.000,-(empat ratus enam puluh juta rupiah).

Tindakan ini secara yuridis merupakan wanprestasi, yaitu kelalaian memenuhi kewajiban kontraktual.²⁶ Wanprestasi ini penting dibedakan dari tindak pidana penipuan (Pasal 378 KUHP) atau penggelapan (Pasal 372 KUHP), meskipun batasannya terkadang

²⁴ Diah Kusuma Putri, Widayati Widayati, ‘Implementasi Asas Itikad Baik dalam Tahap Pra Kontrak Perjanjian Jual Beli Tanah’, *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol. 8, No. 1, 2022, hlm. 348.

²⁵ Pengadilan Negeri IDI, Putusan Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI.

²⁶ I Made Pasek Adiputra, *Op. Cit.*, hlm. 101.

tipis dalam sengketa bisnis. Meskipun perakara telah jelas bahwa Sayed Azhar melakukan perbuatan wanprestasi, akan tetapi penuntut umum menuntut Bakhtiar Bin Ibrahim sebagai terdakwa karena membatalkan perjanjian jual beli rumah dengan Sayed Azhar secara lisan setelah lewat 3 (tiga) Bulan Batas Akhir Pembayaran (Oktober 2021), yang mana perbuatan Bakhtiar Bin Ibrahim sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 dan Pasal 378 KUHPidana karena dianggap menipu Sayed Azhar akibat dari pembatalan perjanjian sepihak yang dilakukan Bakhtiar Bin Ibrahim dianggap telah melakukan tindak pidana penggelapan dan penipuan. Kegagalan membayar tepat waktu ini juga berpotensi melanggar asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, sebagaimana diamanatkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang implementasinya menjadi tolok ukur kepatutan dalam bertransaksi.²⁷

Penuntut Umum mendakwa Bakhtiar dengan pasal pidana karena dianggap membatalkan perjanjian secara sepihak dengan niat jahat (*mens rea*) untuk menguasai uang pembeli.²⁸ Namun, kualifikasi ini perlu ditinjau kritis. Penipuan mensyaratkan tipu muslihat sebelum atau saat transaksi untuk menggerakkan korban menyerahkan sesuatu.²⁹ Penggelapan terjadi jika penguasaan barang awalnya sah, namun kemudian dimiliki secara melawan hukum. Dalam kasus ini, niat pembatalan oleh Bakhtiar baru timbul setelah Sayed Azhar wanprestasi, yakni pada Oktober 2021, tiga bulan setelah batas akhir pembayaran terlewati.³⁰

Sebagaimana pendapat ahli pidana, pembuktian mengenai eksistensi suatu perjanjian merupakan hal fundamental dalam persidangan. Jika keterangan saksi sejalan dengan dalil gugatan dan jawaban para pihak, hal ini dapat memperkuat kesimpulan bahwa perjanjian tersebut benar-benar ada. Apabila penggugat menyangkal adanya perjanjian lisan, pembuktian dapat beralih pada ada atau tidaknya bukti surat yang menunjukkan tindak lanjut, seperti kuitansi (sekalipun bukan merupakan perjanjian utama, misalnya akta jual beli dalam transaksi tanah). Contohnya, jika pembeli sebagai penggugat menyatakan penjual wanprestasi karena tidak menyerahkan barang setelah pembayaran, penggugat perlu menunjukkan bukti tertulis seperti akta jual beli. Hakim wajib memeriksa bukti surat yang diajukan; tanpa bukti surat, klaim mengenai perjanjian tertulis akan sulit dibuktikan. Bukti surat juga berpotensi memunculkan persangkaan hakim, yang bisa menjadi alat petunjuk. Jika terbukti adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, baik melalui bukti langsung maupun persangkaan yang didukung bukti, hakim harus mengakuinya dalam putusan.³¹ Oleh karena itu, jika suatu sengketa bermula dari hubungan kontraktual (perdata), maka penyelesaiannya harus mengacu pada hukum perdata (wanprestasi), kecuali terbukti ada *mens rea* pidana sejak awal.³² Niat jahat pidana harus dibuktikan ada sebelum kontrak terbentuk, bukan muncul akibat sengketa pelaksanaan kontrak.³³ Fakta

²⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3). Lihat juga Diah Kusuma Putri, Widayati Widayati, 'Implementasi Asas Itikad Baik dalam Tahap Pra Kontrak Perjanjian Jual Beli Tanah', *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol. 8, No. 1, 2022, hlm. 350.

²⁸ Pengadilan Negeri IDI, Putusan Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI.

²⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 378.

³⁰ Pengadilan Negeri IDI, Putusan Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI.

³¹ Tri Purnama, *Op. Cit.*

³² Dahlan, Pendapat Ahli Pidana dalam Pledoi (Nota Pembelaan) Perkara Pidana Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI, Banda Aceh, 23 Juni 2022.

³³ Liza Agnesta Krisna, *Wawancara*, Dosen Pidana Universitas Samudra, 29 Juni 2024.

bahwa objek (rumah) ada dan sertifikat telah diserahkan (meskipun AJB kemudian bermasalah)³⁴ semakin memperkuat bahwa inti masalahnya adalah sengketa pelaksanaan kontrak perdata. Dengan demikian, perkara ini seharusnya berada dalam domain hukum perdata.

3.2. Penyelesaian Perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI Menurut Hukum

Gugatan dikenal juga sebagai suatu sengketa di mana terdapat seorang atau lebih yang merasa bahwa haknya telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya atau hak mereka itu tidak mau secara sukarela melakukan suatu yang diminta untuk itu yakni untuk penentuan siapa yang benar dan berhak diperlukan adanya suatu putusan pengadilan (Hakim). Agar terpenuhinya keadaan tersebut terdapat dua cara dalam memenuhinya yaitu melalui gugatan atau permohonan.

Penyelesaian sengketa perdata, termasuk wanprestasi, diatur dalam hukum acara perdata. Mekanisme ini bertujuan menegakkan hukum perdata materil melalui proses pengadilan yang adil ketika para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketanya secara damai.³⁵ Ada tiga kemungkinan bentuk gugatan yang mungkin diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat dari wanprestasi, yakni sebagai berikut:³⁶

1. Melalui *parate executie*:

Kreditur melakukan tuntutan sendiri secara langsung tanpa pengadilan. Pihak kreditur bertindak secara *eigenrichting* atau menjadi hakim sendiri secara bersama-sama. Dalam praktiknya, langkah ini berlaku pada perikatan ringan dengan nilai ekonomis kecil.

2. Melalui *arbitrase* atau perwasitan:

Kreditur dan debitur sepakat untuk menyelesaikan persengketaan melalui wasit atau arbitrator. Saat arbitrator memutuskan sengketa tersebut, baik kreditur dan debitur harus tunduk pada putusan. Kendati putusan tersebut merugikan atau menguntungkan salah satu pihak, keduanya wajib menaatinya.

3. Melalui *reele executie*:

Penyelesaian sengketa antara kreditur dan debitur melalui hakim di pengadilan. Umumnya langkah ini diambil saat masalah yang dipersengketakan cukup besar dan nilai ekonomisnya tinggi atau di antara pihak kreditur dan debitur tidak ada penyelesaian sengketa meski cara *parate executie* telah dilakukan.

Gugatan perdata diajukan ketika satu pihak merasa haknya dilanggar oleh pihak lain yang tidak mau memenuhi kewajibannya secara sukarela.³⁷ Dalam kasus wanprestasi oleh pembeli (Sayed Azhar), penjual (Bakhtiar) seharusnya menempuh jalur hukum acara perdata. Langkah pertama adalah memberikan peringatan tertulis atau somasi kepada pembeli untuk memenuhi kewajiban pelunasan, sesuai Pasal 1238 KUHPperdata.

Somasi memiliki kedudukan penting sebagai upaya pra-yudisial dalam penyelesaian

³⁴ Pengadilan Negeri IDI, Putusan Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI.

³⁵ Agus Fernando Manullang, *Op. Cit.*, hlm. 51.

³⁶ Montolalu, Marcelino Johanes. "Kedudukan Meterai Elektronik dalam sebuah Perjanjian di Tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2021 tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Penjualan Meterai." *LEX PRIVATUM* 14, no. 5, 2025, hlm 10.

³⁷ *Ibid*, hlm. 53.

sengketa perdata di Indonesia dan memberi kesempatan terakhir bagi debitur.³⁸ Pengiriman somasi dapat dilakukan secara resmi maupun tidak resmi, namun perlu dipastikan adanya bukti penerimaan.³⁹ Apabila somasi tidak diindahkan, penjual dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri yang berwenang.⁴⁰

Tuntutan dalam gugatan dapat berupa pemenuhan perjanjian (pelunasan), ganti rugi (biaya, rugi, bunga), atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Proses penyelesaian sengketa wanprestasi melalui pengadilan, termasuk melalui mekanisme gugatan sederhana untuk nilai tertentu, merupakan implementasi dari fungsi hukum acara perdata.⁴¹

Pelaksanaan putusan hakim yang mengabulkan gugatan dilakukan melalui mekanisme eksekusi riil (*reele executie*). Alternatif lain seperti arbitrase hanya dimungkinkan jika ada klausul arbitrase dalam perjanjian atau kesepakatan para pihak setelah sengketa timbul.⁴² Mengajukan perkara wanprestasi ke ranah pidana seperti dalam kasus ini tidak sejalan dengan prinsip penyelesaian sengketa kontraktual menurut hukum yang berlaku.

4. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perkara Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI pada esensinya merupakan sengketa perdata yang timbul dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Hubungan hukum awal antara para pihak adalah kontraktual dan sah menurut Pasal 1320 KUHPperdata. Wanprestasi oleh pembeli dalam melunasi pembayaran menjadi akar masalah. Unsur tindak pidana penggelapan atau penipuan tidak terbukti secara meyakinkan, khususnya terkait mens rea yang harus ada sejak awal. Dengan demikian, penyelesaian perkara melalui jalur pidana adalah kurang tepat dan seharusnya berada dalam ranah hukum perdata.
2. Menurut hukum yang berlaku, penyelesaian perkara wanprestasi ini seharusnya melalui mekanisme hukum acara perdata. Langkah yang tepat bagi pihak penjual adalah: (a) Memberikan somasi kepada pembeli; (b) Jika somasi diabaikan, mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri dengan tuntutan pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan kontrak; (c) Penyelesaian akhir ditentukan melalui putusan pengadilan (*reele executie*) atau mekanisme alternatif seperti arbitrase jika disepakati.

5. REFERENSI

Buku:

Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002.

Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, BayuMedia Publishing, Malang,

³⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238. Lihat juga Ridwan Saputra, 'Kedudukan Somasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia', *Jurnal Yudisial*, Vol. 15, No. 1, 2022, hlm. 78.

³⁹ Ridwan Saputra, *Op. Cit.*, hlm. 80.

⁴⁰ Agus Fernando Manullang, *Op. Cit.*, hlm. 55.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 60.

⁴² Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

2012.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Edisi Revisi, 2017.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2007.

Jurnal:

Agus Fernando Manullang, 'Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Melalui Gugatan Sederhana di Pengadilan Negeri', *Lex Privatum*, Vol. 11, No. 1, 2023.

Agustin, H., & Silviana, A. (2025). Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sawah Kosong (Studi Kasus Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 711/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr). *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(4), 3347–3354. DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4.4160>.

Aritama, R. (2022). Penipuan dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(3), 728. DOI: <https://doi.org/10.55681/sentri.v1i3.283>

Diah Kusuma Putri, Widayati Widayati, 'Implementasi Asas Itikad Baik dalam Tahap Pra Kontrak Perjanjian Jual Beli Tanah', *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol. 8, No. 1, 2022.

Gaol, S. L. (2023). Titik Singgung Hukum Pidana dan Perdata dalam Penjatuhan Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan Hukum dalam Tindak Pidana Penggelapan (Studi Putusan Nomor 1073/Pid.B/2020/PN. Jkt. Tim). *UNES Law Review*, 6(1), 4056-4067. DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.2173>

Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(4), 10368-10380. DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.1905>

I Made Pasek Adiputra, 'Batas Tipis Antara Wanprestasi dan Penipuan dalam Sengketa Bisnis', *Kertha Patrika*, Vol. 42, No. 2, 2020.

Lizty, S., Kurnia W., & Anton R. (2024). Dasar Kriteria Dalam Menentukan Adanya Penipuan Dan Wanprestasi Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor No.4/Yur/Pid/2018. *UNES Law Review*, 6(4), 10643-10650. DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.2026>

Marsela, E., & Sitepu, E. B. (2025). Peran Statistika Dalam Evaluasi Kurikulum Untuk Meningkatkan Kualitas Pendidikan: Analisis Library Research. *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, 2(5), 8976-8981.

Montolalu, Marcelino Johan. "Kedudukan Meterai Elektronik dalam sebuah Perjanjian di Tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2021 tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Penjualan Meterai." *LEX PRIVATUM* 14, no. 5, 2025.

Nuraida, Siti Rahma, Nabila Putri, Ima Rahmawati, and Musa Bahri. "Hukum perikatan: Wanprestasi dan hapusnya perjanjian." *Jurnal Ilmu Multidisiplin* 3, no. 1, 2025. 165-173.

Pambudi, B. A., & Yustanti, D. E. (2025). Position Of Operational Cooperation (KSO) Made Without Notary Deed In Civil Law System And How Responsible Towards Third Parties. *Jurnal Hukum Sehasen*, 11(1), 237-244.

Ridwan Saputra, 'Kedudukan Somasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia', *Jurnal Yudisial*, Vol. 15, No. 1, 2022.

Taufik Hidayat, 'Eksistensi Asas Pacta Sunt Servanda dalam Kontrak Elektronik', *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51, No. 3, 2021.

Zulfahmi Anggi Harahap, Iskandar Muda, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Secara Online di Indonesia', *Jurnal Rectum*, Vol. 3, No. 2, 2021.

Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Putusan Pengadilan:

Pengadilan Negeri IDI, Putusan Nomor 30/Pid.B/2022/PN.IDI.