

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN
DENGAN METODE DOWN PAYMENT****Arifin, Dian Ratu Ayu Uswatun Khasanah, Ronald Jolly Pongantung**

Prodi Ilmu Hukum, Administrasi Publik, FHISIP, Universitas Terbuka

e-mail : arifin4607@gmail.com**ABSTRAK**

Kasus-kasus wanprestasi pada pihak yang merasa dirugikan membawa ke ranah pidana. Tuduhan yang dilaporkan yaitu pasal penipuan, meskipun tindak pidana belum terpenuhi. Hal tersebut berpotensi menimbulkan kriminalisasi yang keliru. Permasalahan utama adalah ketidaktepatan penggunaan pasal penipuan terhadap wanprestasi yang dasarnya merupakan tindak perdata. Adapun metode penelitian ini menggunakan yuridis normatif dengan analisis putusan dan kajian hukum pidana serta perdata terkait wanprestasi dan penipuan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi hanya dapat berubah menjadi tindak pidana penipuan jika terdapat unsur kesengajaan, itikad buruk, penggunaan tipu muslihat, atau pemalsuan perjanjian dengan maksud menuntungkan diri sendiri melawan hukum. Oleh karena itu, aparat penegak hukum harus teliti dalam membedakan perkara wanprestasi dan penipuan agar tidak terjadi penyalahgunaan hukum yang merugikan pihak-pihak terkait. Solusi yang diusulkan adalah penegakan hukum yang proporsional dengan memperhatikan unsur niat jahat dalam penentuan tindak pidana. Serta edukasi hukum kepada masyarakat agar memahami perbedaan ranah perdata dan pidana dalam sengketa kontraktual.

Kata Kunci : penegak hukum, penipuan, perjanjian, wanprestasi.**ABSTRACT**

Cases of non-performance of contract. on the part of the aggrieved party bring the case to the criminal realm. The charge reported is the fraud article, even though the criminal offense has not been fulfilled. So that it has the potential to cause wrong criminalization, the main problem is the inaccurate use of the fraud article against defaults which are basically civil. The research method uses normative juridical with decision analysis and criminal and civil law studies related to non-performance of contract. and fraud. The results show that non-performance of contract. can only turn into a criminal offense of fraud if there are elements of intent, bad faith, use of deception, or falsification of agreements with the intention of benefiting oneself against the law. Therefore, law enforcement officials should be careful in distinguishing non-performance of contract. and fraud cases to avoid abuse of the law that harms the parties concerned. The hopes and solutions proposed are proportional law enforcement by paying attention to the element of malicious intent in determining criminal offenses, as well as legal education to the public so that

they understand the difference between the civil and criminal domains in contractual disputes.

Keywords : *agreement, fraud, law enforcement, non-performance of contract.*

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli perumahan sering terjadi dimasyarakat, hal ini karena kebutuhan akan hunian yang layak. Transaksi jual beli rumah biasanya menggunakan system pembayaran dengan sistem down payment (DP) atau uang muka sebagai bagian dari kesepakatan awal antara penjual dan pembeli. Down payment digunakan oleh penjual untuk menunjukkan bahwa pembeli serius melanjutkan transaksi, Selain itu juga menunjukkan kepada penjual bahwa pembeli memiliki niat baik untuk memenuhi kewajibannya, secara yuridis perjanjian jual beli perumahan yang menggunakan metode down payment harus memenuhi persyaratan perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),¹ yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan membuat perikatan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Down payment yang telah dibayarkan biasanya tidak dapat dibatalkan sepihak dan menjadi hak penjual, kecuali terjadi wanprestasi dari pihak penjual yang mengakibatkan pembatalan perjanjian sehingga DP harus dikembalikan kepada pembeli. Kewajiban pengembalian uang muka sangat ditentukan oleh pihak mana

yang membatalkan perjanjian secara sepihak.² Hal ini menegaskan peran DP sebagai instrumen yang mengikat secara hukum dan memberikan kepastian dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah.

Pembayaran DP juga harus didukung oleh bukti tertulis yang kuat, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani di depan notaris. PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna kemudian juga memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi kedua belah pihak. Jika dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat secara langsung. Peraturan perundang-undangan menyediakan kebebasan bagi siapa pun untuk melakukan kesepakatan apapun, selama tidak melanggar peraturan peraturan, kesesuaian dan ketertiban publik, sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 1338 KUHPerdata.³ Dengan adanya PPJB, risiko sengketa yang timbul akibat wanprestasi dapat diminimalisasi melalui mekanisme penyelesaian yang diatur secara jelas. Sering ditemukan masalah hukum terkait pengembalian DP apabila terjadi pembatalan perjanjian, baik karena wanprestasi penjual maupun pembeli. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)⁴

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

<https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>

² Raypangestu, Y. & Gultom, E. R. (2022). Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah. *UNES Law Review*, 5(2), 442-457.

³ Mulyanti, A. S., & Suliantoro, A. 2021. Akta Perdamaian Perkara Wanprestasi Yang Berkekuatan Hukum. *Dinamika Hukum*, 22(2), 1412-3347.

⁴ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. <https://jdih.kemendag.go.id/peraturan/undang->

memberikan perlindungan tambahan bagi konsumen pembeli rumah, sehingga apabila penjual melakukan wanprestasi, pembeli berhak menuntut pengembalian DP dan/atau ganti rugi. Jika pembatalan terjadi karena wanprestasi pembeli, DP dapat menjadi hak penjual sebagai kompensasi. Perlindungan konsumen bertujuan untuk memberikan konsumen jaminan keamanan hukum untuk melindungi hak-haknya dalam setiap transaksi.⁵ Oleh karena itu, analisis yuridis terhadap perjanjian jual beli perumahan dengan metode down payment sangat penting. Tujuannya untuk memastikan bahwa transaksi tersebut memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu juga memberikan keamanan hukum bagi semua pihak, serta mengatur hak dan kewajiban secara adil. Kajian ini juga menyoroti pentingnya pembuatan perjanjian secara formal dan penggunaan instrumen hukum yang tepat untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam proses kajian yuridis mengenai perjanjian jual beli perumahan dengan metode down payment adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah “suatu metode yang merujuk pada undang-undang dan ketentuan peraturan yang relevan”.⁶ Pendekatan ini menitikberatkan pada studi kepustakaan (penelitian perpustakaan) dan analisis dokumen hukum yang relevan. Selain itu, peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan wanprestasi dan

penipuan dalam konteks penjualan beli rumah. Metode ini bertujuan untuk memahami dan mengkaji secara sistematis norma-norma hukum yang mengatur sahnya perjanjian jual beli perumahan, kewajiban dan hak para pihak, serta perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen, khususnya terkait mekanisme pembayaran uang muka atau uang muka.

Proses penelitian ini, yakni menggunakan data sekunder dari banyak sumber hukum primer seperti KUHPPerdata, UUPK, serta peraturan-peraturan lain yang mengatur perjanjian jual beli properti. Bahan hukum sekunder juga termasuk buku, jurnal, dan artikel ilmiah dan pendapat para ahli hukum juga dianalisis untuk memperkuat landasan teori dan memberikan perspektif yang komprehensif terhadap permasalahan hukum yang diteliti. Data tersier berupa ensiklopedia hukum dan kamus hukum digunakan untuk memperjelas istilah-istilah hukum yang relevan. Analisis dilakukan dengan cara mengkaji isi perjanjian jual beli yang menggunakan metode uang muka. Kemudian persyaratan hukum perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPPerdata, serta menilai ketentuan hukum tersebut diterapkan dalam praktik transaksi perumahan. Fokus utama penelitian ini adalah pada aspek wanprestasi dan kaitannya dengan tuduhan penipuan yang sering muncul dalam perlindungan jual beli rumah. Oleh karena itu, pengadilan yang memuat kasus wanprestasi dan penipuan dianalisis untuk melihat hakim memandang perbedaan antara wanprestasi yang bersifat perdata dan tindak pidana penipuan yang

[undang-nomor-8-tahun-1999-tentang-perlindungan-konsumen](#)

⁵ Hamid, H. (2017). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Cetakan I. CV. SAH MEDIA.

⁶ Sunggono, B. (2003), *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja.

mensyaratkan adanya unsur kesengajaan dan itikad buruk.

Metode yuridis normatif ini juga digunakan untuk menilai peran PPJB, yang dibuat secara tertulis di hadapan notaris sebagai pembuktian dalam transaksi jual beli rumah. Perjanjian jual beli terjadi ketika satu pihak menjual suatu produk dan pihak lainnya menanggung biaya yang telah disetujui.⁷ Penelitian ini menilai pentingnya formalitas dan kekuatan hukum dari dokumen perjanjian dalam mencegah dan penyelesaian yang timbul akibat wanprestasi. Kajian ini juga menelaah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli oleh UUPK yang telah membayar uang muka, terutama hak pengembalian DP apabila terjadi pembatalan perjanjian karena wanprestasi penjual. Dalam penelitian ini juga menggunakan analisis kualitatif yang menggunakan pendekatan deskriptif, yang berarti menjelaskan fenomena hukum yang terjadi berdasarkan data hukum yang telah dikumpulkan. Penelitian ini tidak hanya menelaah norma hukum secara teoritis, tetapi juga menghubungkan dengan praktik hukum di lapangan, sehingga dapat memberikan gambaran yang utuh mengenai permasalahan hukum dalam perjanjian jual beli perumahan dengan metode uang muka. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif bagi aparat penegak hukum agar dapat membedakan secara tepat antara wanprestasi dan tindak pidana penipuan, sehingga terhindar dari kriminalisasi yang keliru.

Penelitian ini menekankan pentingnya edukasi hukum kepada Masyarakat. Manfaatnya agar memahami perbedaan ranah hukum perdata dan pidana dalam penegakan kontraktual. Sehingga dalam perjanjian jual beli perumahan hak dan kewajiban para pihak dilindungi secara proporsional dan adil. Maka, metode penelitian yuridis normatif yang digunakan dalam kajian ini mampu memberikan landasan hukum yang kuat dan analisis mendalam mengenai aspek hukum yang mengatur transaksi jual beli rumah dengan sistem uang muka, serta memberlakukan hukumnya jika terjadi wanprestasi maupun tuduhan penipuan.

PEMBAHASAN

Down Payment (DP) atau uang muka dalam perjanjian jual beli perumahan merupakan pembayaran sejumlah uang terlebih dahulu oleh pembeli sebagai tanda jadi dan bentuk keseriusan dalam melakukan transaksi. Praktik jual beli, penggunaan uang muka atau down payment berfungsi sebagai alat pengikat antara pihak penjual dan pembeli selama periode antara kesepakatan awal hingga pembayaran dan penyerahan unit dilakukan.⁸ DP tersebut menimbulkan ikatan hukum antara penjual dan pembeli yang menimbulkan harus terpenuhinya hak serta kewajiban atas perjanjian yang disepakatinya. Pembayaran uang muka dalam jual beli tanah menjadi dasar munculnya hak dan kewajiban bagi para pihak, serta dapat menimbulkan permasalahan hukum jika terjadi wanprestasi.⁹ Dalam Buku III KUHPerdata,

⁷ Isnaeni, M. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. PT. Refika Aditama.

⁸ Martanti, W. (2016). *Kekuatan Mengikat Down Payment (DP) Dalam Transaksi Jual Beli Mobil Bekas Ditinjau dari Hukum Perdata Pada CV. Dian*

Motor di Jakarta Timur. Penerbit Universitas Krisnaapayana.

⁹ Andika, D. D. & Herlina, E. (2023). Tinjauan Yuridis Status Down Payment (Uang Muka) dalam Jual Beli Tanah Dikaitkan dengan Undang-Undang

DP dapat dipahami sebagai uang panjar yang diatur dalam Pasal 1464 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa pihak yang memberikan uang panjar berhak menolak pengembalian uang tersebut apabila pembatalan dilakukan secara sepihak oleh pihak lain. DP bukan sekadar pembayaran biasa, melainkan memiliki fungsi sebagai jaminan atas kesungguhan pembeli dan konsekuensi hukum apabila terjadi pembatalan. Uang muka merupakan bukti terjadinya perjanjian dan menjadi dasar hukum dalam penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi.¹⁰

Kegagalan pembeli melunasi sisa pembayaran setelah membayar DP dalam tenggang waktu yang telah disepakati merupakan pelanggaran terhadap isi perjanjian jual beli. Dalam hukum perdata, pelanggaran tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi (ingkar janji), yaitu tidak melakukannya kewajiban sesuai dengan perjanjian oleh salah satu pihak. Wanprestasi ini memberikan hak kepada penjual untuk membatalkan perjanjian dan menjual rumah kepada pihak lain sebagai bentuk pemulihan haknya. Penjual juga berhak menahan DP sebagai kompensasi atas kerugian waktu yang dialami akibat wanprestasi pembeli. Untuk dikatakan sebagai penipuan, harus terpenuhi unsur kesengajaan untuk menipu, yaitu adanya itikad buruk dari pembeli untuk menyesatkan penjual demi keuntungan pribadi secara tidak sah. Suatu perjanjian dapat dikualifikasikan sebagai tindak

pidana penipuan jika dilakukan dengan sengaja menggunakan cara-cara seperti kebohongan dan tipu muslihat untuk memperoleh keuntungan secara melawan hukum.¹¹ Penipuan merupakan perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur manipulasi dan kebohongan mengakibatkan meruginya seseorang dengan sengaja. Perbedaan mendasar antara wanprestasi dan penipuan terletak pada adanya unsur kesengajaan, di mana penipuan selalu disertai niat jahat, sementara wanprestasi bisa terjadi akibat kelalaian tanpa niat buruk.¹² Jual beli perumahan dengan metode DP, kegagalan melunasi pembayaran biasanya disebabkan oleh ketidakmampuan atau kelalaian pembeli, bukan karena adanya niat menipu. Wanprestasi adalah kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual, sementara penipuan melibatkan tindakan sengaja dengan menggunakan tipu daya untuk merugikan pihak lain secara hukum pidana.¹³ Oleh karena itu, tindakan menjual rumah kepada pihak lain setelah pembeli gagal melunasi DP dalam tenggang waktu yang disepakati lebih tepat dikategorikan sebagai wanprestasi, bukan penipuan.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai lembaga pengawas sektor jasa keuangan di Indonesia telah menerbitkan sejumlah peraturan yang secara khusus mengatur mekanisme pembiayaan dalam sektor properti. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11 Tahun 2024 Tentang Sistem Pelaporan Debitur termasuk di

No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *UNES Law Review*. 5(4), 1696-1711.

¹⁰ Azizi, Z. (2019). Analisis Yuridis Terhadap Pembeli Sewa Kendaraan Bermotor yang Melakukan Wanprestasi Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara). *Journal Ilmiah Rinjani*, 7(1), 63-75

¹¹ Aziz, A. (2022). Wanprestasi Perjanjian Sebagai Tindak Pidana Penipuan. Publika, Universitas

Gadiah Mada. *Jurnal Ilmiah Publika*, 10(2), 552-560

¹² Yahman. (2020). *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual*. CV. Jakad Media Publishing.

¹³ Yahman. (2016). *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Prenada Media Group.

dalamnya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pembayaran uang muka atau down payment dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah (KPR).¹⁴ Sebagai otoritas yang mengatur industri jasa keuangan di Indonesia, OJK telah menetapkan peraturan yang mengatur pembiayaan properti. Peraturan ini mencakup hal-hal tentang pembayaran uang muka atau down payment dalam rangka kredit pemilikan rumah (KPR). Regulasi ini dibuat untuk mengimbangi hak-hak konsumen sebagai pihak yang membutuhkan pembiayaan perumahan dengan kepentingan menjaga stabilitas dan kestabilan sistem keuangan nasional secara keseluruhan, pengaturan down payment, OJK menetapkan *rasio loan to value* (LTV) yang membatasi besaran kredit yang dapat diberikan oleh bank dibandingkan dengan nilai properti yang dijadikan jaminan.

Ketentuan ini secara tidak langsung mengatur besaran minimal down payment yang harus dibayarkan oleh calon debitur. Melalui pengaturan LTV ini, OJK berupaya mengendalikan risiko kredit macet sekaligus memastikan bahwa calon pembeli properti memiliki kemampuan finansial yang memadai untuk melunasi kewajiban kreditnya. Selain itu, OJK juga mengatur aspek transparansi informasi terkait down payment melalui berbagai surat edaran dan peraturan yang mewajibkan lembaga keuangan untuk memberikan penjelasan yang jelas dan komprehensif kepada nasabah mengenai konsekuensi pembayaran uang muka, termasuk risiko-risiko yang mungkin timbul jika terjadi pembatalan atau keterlambatan dalam proses pembiayaan. Hal ini dimaksudkan

untuk melindungi konsumen dari praktik-praktik yang dapat merugikan dan memastikan bahwa keputusan pembelian properti dibuat berdasarkan informasi yang akurat dan lengkap.

DP dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum. Salah satu isu yang sering muncul adalah ketidakjelasan dalam perjanjian mengenai kondisi-kondisi yang dapat menyebabkan pembatalan dan konsekuensinya. Banyak kasus di mana pembeli merasa dirugikan karena kehilangan uang muka akibat pembatalan yang disebabkan oleh faktor-faktor di luar kendali mereka, seperti keterlambatan pembangunan oleh developer atau perubahan kebijakan pembiayaan bank. Permasalahan lain yang sering terjadi adalah ketidakseimbangan kekuatan tawar antara developer dan pembeli individual. Developer sebagai pihak yang lebih kuat secara ekonomi dan hukum seringkali dapat menyusun kontrak yang lebih menguntungkan mereka, sementara pembeli sebagai konsumen memiliki posisi yang lebih lemah dalam negosiasi.

Penentuan suatu perbuatan merupakan wanprestasi atau penipuan tergantung pada unsur-unsur dan karakteristik hukum yang melekat pada perbuatan tersebut. Perbedaan wanprestasi dan penipuan adalah sebagai berikut: a. Wanprestasi berfokus pada pelanggaran kewajiban kontraktual yang timbul dari perjanjian. Unsur utama wanprestasi adalah tidak terpenuhinya prestasi (kewajiban) oleh salah satu pihak tanpa alasan yang sah sesuai isi perjanjian. Jadi, tidak diperlukan adanya unsur kesengajaan atau niat jahat. Wanprestasi dapat berupa keterlambatan

¹⁴ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2017 Tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur Melalui Sistem

Layanan Informasi Keuangan (SLIK)
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/301733/peraturan-ojk-no-11-tahun-2024>

pembayaran, tidak menyerahkan barang, atau tidak terpenuhinya ketentuan lain dalam perjanjian. b. Penipuan menuntut adanya niat jahat (dolus) untuk menipu pihak lain. Dolus dan Culpa adalah dua konsep penting dalam hukum pidana yang berkaitan dengan jenis kesalahan atau mens rea (niat jahat) pelaku tindak pidana. Kedua jenis tanggung jawab pidana menunjukkan cara pelaku melakukan tindakan yang dianggap melanggar hukum. Dolus adalah kesalahan yang dilakukan dengan niat jahat atau dengan kesengajaan. Pelaku berpikir secara sadar mengetahui bahwa tindakannya akan menghasilkan hasil yang melanggar hukum, mereka tetap melakukannya dengan tujuan tertentu. Sementara itu, Culpa adalah kesalahan yang dilakukan karena kelalaian atau ketidaksengajaan. Pelaku tidak bermaksud menimbulkan akibat yang buruk, namun ketidakhati-hatian pelaku menyebabkan akibat tersebut terjadi. Unsur penipuan meliputi perbuatan yang disengaja untuk menyesatkan, menimbulkan kepercayaan palsu, dan menyebabkan kerugian bagi pihak yang ditipu. Jadi penipuan dapat disanksi pidana karena suatu perilaku melawan hukum. Fokus utama dalam menentukan wanprestasi adalah pada ketidakpatuhan terhadap isi perjanjian tanpa adanya niat jahat, sedangkan penipuan menitikberatkan pada niat dan tindakan yang disengaja untuk menipu dan merugikan pihak lain. Wanprestasi terjadi ketika debitur tidak mampu menunaikan sesuai perjanjian, sedangkan penipuan

terjadi jika debitur sengaja menghindari kewajibannya dengan menggunakan tipu daya atau kebohongan untuk merugikan kreditur.¹⁵

Perlindungan hukum terhadap pembeli dan penjual dalam perjanjian jual beli perumahan yang menggunakan metode DP sangat bergantung pada adanya bukti tertulis yang sah, seperti perjanjian jual beli yang dibuat secara resmi dan/atau akta notaris. Perjanjian yang hanya dibuat secara lisan atau di bawah tangan cenderung lemah apabila dijadikan sebagai landasan untuk perlindungan serta kepastian hukum bagi pihak-pihak terkait. Jika, pembeli gagal melunasi pembayaran, penjual berhak menahan DP sebagai kompensasi dan membatalkan perjanjian, serta menjual rumah kepada pihak lain. Apabila pembatalan disebabkan oleh wanprestasi penjual, tidak menyerahkan rumah sesuai kesepakatan, maka penjual wajib mengembalikan DP kepada pembeli. Pengembalian uang muka dalam perkara perdata sangat bergantung pada pihak yang melakukan pelanggaran perjanjian, sesuai dengan ketentuan hukum perdata.¹⁶ Perlindungan hukum ini juga didukung oleh UUPK yang hak maupun kewajiban para konsumen diatur serta pelaku usaha juga aman dalam transaksi jual beli, termasuk jual beli perumahan dengan DP. Perlindungan konsumen tidak hanya untuk terpenuhinya setiap hak konsumen, akan tetapi para pelaku usaha dijamin hukum dalam menjalankan aktivitas usahanya.¹⁷

¹⁵ Saputra, I. K. G. J. & Utari, S. A. A. (2024). Perbedaan Wanprestasi dengan Penipuan dalam Perjanjian Hutang Piutang. *Kerthawicara, Fakultas Hukum Universitas Udayana*. 1-5

¹⁶ Kurniawan, & Djaja, B. (2024). Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perdata Pengembalian Down Payment (Analisis Putusan PN Larantuka Nomor 1/Pdt.G.S/PN Lrt dan Putusan PN

Jakarta Selatan Nomor 826/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel). *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 4(3), 7434-7443.

¹⁷ Indradewi, A. A. S. N. (2020). *Hukum Perlindungan Konsumen: Hubungan Konsumen Produsen, Asas, Tujuan dan Aspek Hukum Perdata, Administrasi, Pidana*. Udayana University Press.

Jika terjadi sengketa akibat kegagalan pelunasan DP, penyelesaian dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme: a. Penyelesaian secara musyawarah dan kekeluargaan, yaitu kedua belah pihak berusaha mencapai kesepakatan bersama tanpa melalui proses pengadilan, b. Penyelesaian non-litigasi, seperti mediasi atau arbitrase, yang dapat mempercepat penyelesaian sengketa untuk lebih efektif dan efisien, c. Penyelesaian litigasi, yaitu melalui pengadilan yang dimana bukti dan fakta hukum sebagai dasar putusan. Ketika timbul hambatan akibat karena ketidakmampuan memenuhi kewajiban pembayaran DP, langkah pertama yang dapat dilakukan adalah penyelesaian secara kekeluargaan oleh kedua belah pihak. Proses ini mengutamakan dialog terbuka antara pembeli dan pengembang untuk mencari solusi untuk saling menguntungkan. Melalui diskusi yang konstruktif, kedua pihak dapat mengeksplorasi berbagai alternatif penyelesaian seperti penjadwalan ulang pembayaran, pengurangan denda, atau bahkan modifikasi syarat-syarat perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Metode ini tidak hanya menghemat waktu dan biaya, tetapi juga dapat menjaga hubungan baik antara kedua belah pihak sehingga membuka peluang kerjasama di masa mendatang. Apabila upaya penyelesaian secara kekeluargaan tidak membuahkan hasil, langkah selanjutnya adalah memanfaatkan mekanisme penyelesaian penyelesaian alternatif di luar pengadilan. Mediasi menjadi pilihan utama dimana pihak ketiga yang netral bertindak sebagai fasilitator untuk membantu mencapai kesepakatan bersama. Proses mediasi memberikan ruang bagi kedua pihak untuk menyampaikan kepentingan masing-

masing dalam suasana yang lebih nyaman. Sementara itu, arbitrase dapat dipilih sebagai alternatif lain yang memberikan keputusan yang bersifat final dan mengikat. Metode kedua ini terbukti lebih efisien dari segi waktu dan biaya, sekaligus menjaga kerahasiaan permasalahan yang dihadapi oleh pihak-pihak. Jika semua upaya penyelesaian di luar pengadilan tidak berhasil mencapai titik temu, maka jalur litigasi melalui pengadilan menjadi pilihan terakhir. Dalam proses litigasi, hakim akan menilai apakah terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum berdasarkan fakta dan bukti. Jika wanprestasi terbukti, hakim dapat memerintahkan pengembalian DP jika wanprestasi dilakukan oleh penjual, atau membenarkan penjual menahan DP sebagai kompensasi jika wanprestasi dilakukan oleh pembeli.

Terdapat beberapa kasus menunjukkan bahwa perjanjian jual beli rumah dengan metode DP sering menimbulkan sengketa apabila tidak diikuti dengan bukti tertulis yang kuat dan kepastian hukum yang jelas. Seperti dalam kasus di mana pembeli membayar DP namun tidak dilanjutkan dengan pelunasan, penjual berhak membatalkan perjanjian dan menjual rumah kepada pihak lain tanpa harus mengembalikan DP. Apabila perjanjian dibuat secara tidak resmi atau hanya di bawah tangan tanpa bukti tertulis yang lengkap, perlindungan hukum bagi pembeli menjadi lemah dan sulit untuk menuntut haknya secara hukum. Oleh karena itu, sangat dianjurkan agar perjanjian jual beli perumahan dibuat dalam bentuk akta notaris agar memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti di pengadilan. Akta perjanjian yang dibuat

oleh notaris adalah alat bukti yang memiliki kekuatan sempurna dan sah di pengadilan.¹⁸

Untuk meminimalisasi risiko sengketa dalam perjanjian jual beli perumahan dengan metode DP, ada beberapa langkah yang dapat dilakukan adalah: a. Membuat perjanjian jual beli secara tertulis dan resmi di hadapan notaris, b. Menyusun klausul perjanjian yang pasti dalam hak serta kewajiban bagi para pihak, dan jika terjadinya wanprestasi mengetahui risikonya, c. Mencantumkan ketentuan mengenai pengembalian atau penahanan DP secara rinci, d. Melakukan pengecekan kelayakan dan kemampuan finansial pembeli sebelum menyepakati perjanjian, e. Mengedukasi setiap pelaku usaha dan para konsumen dalam hal suatu hak dan kewajiban berdasarkan UUPK. Sebelum memutuskan untuk membeli, lakukan riset komprehensif terhadap pengembang dan proyek perumahan, periksa track record pengembang, legalitas proyek, dan testimoni dari pembeli sebelumnya. Pastikan pengembang memiliki izin yang lengkap dan reputasi yang baik dalam menyelesaikan proyek tepat waktu. Seluruh kesepakatan harus dituangkan dalam perjanjian tertulis yang detail dan jelas. Perjanjian harus mencakup spesifikasi bangunan, jadwal pembangunan, skema pembayaran, sanksi keterlambatan, dan prosedur penyelesaian sengketa. Hindari kesepakatan lisan yang dapat menimbulkan perbedaan interpretasi di kemudian hari. Pada tahapan selanjutnya atur dengan detail skema pembayaran DP dan cicilan, tentukan jumlah, jadwal, dan konsekuensi keterlambatan pembayaran lalu pastikan ada klausul yang melindungi pembeli jika terjadi keterlambatan atau kegagalan

pembangunan dari pihak pengembang. Pembelian rumah dengan metode DP memang memiliki risiko, namun dengan persiapan yang matang dan penerapan langkah-langkah preventif di atas, risiko sengketa dapat diminimalisasi secara signifikan. Kunci utamanya adalah transparansi, komunikasi yang baik, dan dokumentasi yang tertib dari semua pihak yang terlibat. Investasi waktu dan biaya untuk persiapan yang matang akan terbayar dengan ketenangan pikiran dan kepastian hukum.

Ketelitian dalam membedakan kedua jenis pelanggaran ini menjadi krusial mengingat konsekuensi hukum yang sangat berbeda. Wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual yang penyelesaiannya melalui mekanisme ganti rugi atau pemenuhan prestasi. Sebaliknya, penipuan adalah tindakan pidana yang memerlukan pembuktian adanya unsur kesengajaan untuk menipu dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau pihak lain secara melawan hukum. Kesalahan dalam mengkategorikan dapat menyebabkan seseorang yang seharusnya hanya bertanggung jawab secara perdata justru dipidana, atau sebaliknya, pelaku kejahatan lolos dari jeratan hukum pidana.

Penerapan hukum yang proporsional memerlukan pemahaman mendalam terhadap fakta-fakta kasus dan motivasi di balik tindakan yang dilakukan. Aparat penegak hukum harus mampu menganalisis secara objektif apakah kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual tersebut disebabkan oleh ketidakmampuan genuine atau merupakan bagian dari skema penipuan yang telah direncanakan.

¹⁸ Adlia, L. T. F., Tarring, A. D., & Soraya, A. 2024. Wewenang dan Tanggung Jawab Notaris dan PPAT

Dalam Suatu Perikatan. *Dinamika Hukum*, 25(1), 2746 - 5772

Pendekatan ini mencegah terjadinya kriminalisasi terhadap permasalahan bisnis yang seharusnya diselesaikan melalui jalur perdata, sekaligus memastikan bahwa pelaku kejahatan sesungguhnya tidak dapat berlindung di balik dalih kesulitan bisnis. Kesalahan dalam mengkategorikan wanprestasi sebagai penipuan atau sebaliknya dapat menimbulkan kerugian yang signifikan bagi semua pihak yang terlibat. Bagi pihak yang dituduh, hal ini dapat merusak reputasi bisnis, menimbulkan kerugian material akibat proses hukum yang berkepanjangan, dan bahkan ancaman pidana penjara yang tidak proporsional. Di sisi lain, korban yang sesungguhnya juga dirugikan ketika pelaku penipuan lolos dari jeratan hukum pidana karena kasusnya dikategorikan sebagai wanprestasi biasa. Ketidakpastian hukum ini pada akhirnya dapat mengganggu iklim usaha dan investasi secara keseluruhan.

Edukasi hukum kepada masyarakat menjadi elemen penting dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan hukum. Masyarakat perlu memahami bahwa tidak setiap kegagalan dalam memenuhi kontrak dapat dikategorikan sebagai tindak pidana. Program sosialisasi hukum harus mencakup penjelasan mengenai karakteristik masing-masing ranah hukum, prosedur penyelesaian sengketa yang tepat, dan pentingnya dokumentasi yang baik dalam setiap transaksi bisnis. Pemahaman yang baik akan membantu masyarakat dalam menentukan langkah hukum yang appropriate ketika menghadapi permasalahan kontraktual.

Untuk mengatasi permasalahan ini secara efektif, diperlukan pendekatan multi-aspek yang meliputi peningkatan kapasitas aparat penegak hukum, standarisasi prosedur penanganan kasus, dan intensifikasi program edukasi hukum.

Pelatihan khusus bagi penyidik, jaksa, dan hakim mengenai kriteria pembeda antara wanprestasi dan penipuan menjadi kebutuhan mendesak. Selain itu, perlu dibuat pedoman teknis yang jelas dan mudah dipahami untuk membantu aparat dalam melakukan assessment awal terhadap kasus-kasus yang dilaporkan. Ketelitian dalam membedakan wanprestasi dan penipuan bukan hanya menjadi tanggung jawab aparat penegak hukum, tetapi juga memerlukan dukungan pemahaman hukum yang memadai dari masyarakat. Penegakan hukum yang proporsional dengan mempertimbangkan unsur niat jahat sebagai indikator utama akan menciptakan kepastian hukum yang lebih baik. Kombinasi antara peningkatan kompetensi aparat, standarisasi prosedur, dan edukasi masyarakat secara berkelanjutan merupakan kunci untuk meminimalisir penyalahgunaan hukum dan melindungi kepentingan semua pihak dalam sistem peradilan Indonesia.

Pentingnya sosialisasi hukum kepada masyarakat mengenai perbedaan antara wilayah hukum perdata dan pidana dalam konflik perjanjian tidak dapat diabaikan. Banyak masyarakat yang keliru memahami bahwa setiap pelanggaran kontrak otomatis dapat diproses secara pidana, padahal kenyataannya tidak demikian. Edukasi yang tepat sasaran harus menekankan bahwa sengketa perdata umumnya berkaitan dengan ketidakmampuan memenuhi kewajiban akibat faktor-faktor objektif seperti kesulitan keuangan, perubahan kondisi pasar, atau force majeure yang tidak dapat diprediksi sebelumnya. Masyarakat perlu memahami bahwa penyelesaian melalui jalur perdata bertujuan untuk memperoleh kompensasi atau pemenuhan prestasi, bukan untuk menghukum pelaku. Sebaliknya, tindakan

yang masuk kategori pidana memerlukan pembuktian adanya unsur kesengajaan untuk merugikan pihak lain sejak awal, seperti memberikan data palsu, menyembunyikan fakta material, atau sama sekali tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi janji namun tetap melakukan kontrak dengan tujuan mengambil keuntungan sepihak. Program edukasi yang efektif harus mencakup simulasi kasus konkret, workshop interaktif, dan penyediaan materi pembelajaran yang mudah dipahami oleh berbagai kalangan masyarakat. Sosialisasi dapat dilakukan dengan mengambil peran yang aktif dan komprehensif dalam berbagai kegiatan yang masyarakat lakukan dikesehariannya.¹⁹ Dengan pemahaman yang benar mengenai karakteristik masing-masing ranah hukum, diharapkan masyarakat dapat mengambil langkah hukum yang tepat dan proporsional ketika menghadapi permasalahan kontraktual, sehingga tidak terjadi pemborosan sumber daya hukum dan terciptanya kepastian hukum yang lebih baik bagi semua pihak.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian kegagalan pembeli melunasi pembayaran setelah membayar DP dalam tenggang waktu yang disepakati merupakan bentuk wanprestasi. Penjualan rumah kepada pihak lain oleh penjual setelah menerima DP juga termasuk wanprestasi, bukan penipuan. Wanprestasi ditandai dengan ketidakpatuhan terhadap kewajiban kontraktual tanpa unsur kesengajaan menipu, sedangkan penipuan memerlukan

unsur niat jahat untuk menipu dan merugikan pihak lain. Fokus utama dalam menentukan wanprestasi dan penipuan terletak pada ada tidaknya unsur niat jahat dan pelanggaran kewajiban kontraktual. Perlindungan hukum yang memadai dan bukti tertulis yang sah sangat penting untuk menjamin hak dan hukumnya setiap pihak yang melakukan perjanjian jual beli perumahan dengan metode DP. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui musyawarah, mediasi, atau litigasi dengan putusan pengadilan yang akan menegakkan prinsip keadilan dan hukum positif. Upaya preventif berupa pembuatan perjanjian resmi dan edukasi hukum sangat dianjurkan untuk menghindari sengketa di masa mendatang.

Saran

Para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian penjualan beli perumahan dengan sistem uang muka untuk menyusun perjanjian secara tertulis yang memuat secara jelas dan terperinci hak serta kewajiban masing-masing pihak, termasuk aturan mengenai uang muka dan jadwal pembayaran. Pembeli harus berhati-hati dengan memastikan adanya bukti tertulis yang sah saat menyerahkan uang muka guna menghindari risiko kehilangan perlindungan hukum dan kerugian. Penjual juga wajib melaksanakan tanggung jawabnya dengan itikad baik serta memenuhi komitmen sesuai isi perjanjian agar tidak menimbulkan wanprestasi yang merugikan pembeli. Apabila terjadi permasalahan terkait uang muka, penyelesaiannya sebaiknya dilakukan melalui musyawarah terlebih dahulu,

¹⁹ Khasanah, D. R. A. U., & Pungantung, R. J. 2024. Model Partisipasi Masyarakat Melalui Mapalus Sebagai Local Wisdom Dalam Eksistensi Hukum

dan Masyarakat di Minahasa Selatan. *Jurnal USM Law Review*, 7(2), 1080-1093

apabila tidak tercapai kesepakatan, maka dapat ditempuh jalur hukum dengan proses di dalam pengadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur

- Hamid, H. (2017). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Cetakan I. CV. SAH MEDIA.
- Inradewi, A. A. S. N. (2020). *Hukum Perlindungan Konsumen: Hubungan Konsumen Produsen, Asas, Tujuan dan Aspek Hukum Perdata, Administrasi, Pidana*. Udayana University Press.
- Isnaeni, M. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. PT. Refika Aditama.
- Martanti, W. (2016). *Kekuatan Mengikat Down Payment (DP) Dalam Transaksi Jual Beli Mobil Bekas Ditinjau dari Hukum Perdata Pada CV. Dian Motor di Jakarta Timur*. Penerbit Universitas Krisnaapayana.
- Sunggono, B. (2003), *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja.
- Yahman. (2016). *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Prenada Media Group.
- Yahman. (2020). *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual*. CV. Jakad Media Publishing.

Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
<https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

<https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-pidana/detail>

- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur Melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK)
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/301733/peraturan-ojk-no-11-tahun-2024>
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
<https://jdih.kemendag.go.id/peraturan/undang-undang-nomor-8-tahun-1999-tentang-perlindungan-konsumen>

Jurnal

- Adlia, L. T. F., Tarring, A. D., & Soraya, A. 2024. Wewenang dan Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Dalam Suatu Perikatan. *Dinamika Hukum*, 25(1), 2746 - 5772
- Andika, D. D. & Herlina, E. (2023). Tinjauan Yuridis Status Down Payment (Uang Muka) dalam Jual Beli Tanah Dikaitkan dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *UNES Law Review*. 5(4), 1696-1711.
- Azizi, Z. (2019). Analisis Yuridis Terhadap Pembeli Sewa Kendaraan Bermotor yang Melakukan Wanprestasi Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). *Journal Ilmiah Rinjani*, 7(1), 63-75.
- Aziz, A. (2022). Wanprestasi Perjanjian Sebagai Tindak Pidana Penipuan. Publika, Universitas Gadjah Mada. *Jurnal Ilmiah Publika*, 10(2), 552-560.

- Khasanah, D. R. A. U., & Pungantung, R. J. 2024. Model Partisipasi Masyarakat Melalui Mapalus Sebagai Local Wisdom Dalam Eksistensi Hukum dan Masyarakat di Minahasa Selatan. *Jurnal USM Law Review*, 7(2), 1080-1093
- Kurniawan, & Djaja, B. (2024). Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perdata Pengembalian Down Payment (Analisis Putusan PN Larantuka Nomor 1/Pdt.G.S/PN Lrt dan Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 826/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel). *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 4(3), 7434-7443.
- Maulana, M. A. & Aristi, S. (2024). Analisis Penentuan Dolus dan Culpa dalam Penyebaran Hoax Melalui Digital. *Jurnal Multidisiplin West Science*, 03(10), 1581-1591
- Mulyanti, A. S., & Suliantoro, A. 2021. Akta Perdamaian Perkara Wanprestasi Yang Berkekuatan Hukum. *Dinamika Hukum*, 22(2), 1412-3347
- Raypangestu, Y. & Gultom, E. R. (2022). Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah. *UNES Law Review*, 5(2), 442-457
- Saputra, I. K. G. J. & Utari, S. A. A. (2024). Perbedaan Wanprestasi dengan Penipuan dalam Perjanjian Hutang Piutang. Kerthawicara, *Fakultas Hukum Universitas Udayana*. 1-5.