

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Setiap kegiatan sosial dalam bermasyarakat pada dasarnya selalu menimbulkan hubungan hukum yang dapat melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat, baik yang bersumber dari hukum perdata maupun hukum pidana. Indonesia sebagai negara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, menjunjung tinggi prinsip supremasi hukum dalam menciptakan kehidupan bermasyarakat yang tertib dan berkeadilan. Prinsip tersebut menuntut adanya kepastian hukum, keadilan, serta kemanfaatan yang harus diwujudkan melalui peran aktif aparat penegak hukum seperti kepolisian, kejaksaan dan pengadilan dalam menjalankan fungsinya.¹

Namun dalam praktiknya, tidak jarang terjadi kekaburan antara ranah pidana atau perdata. Hal ini kerap menimbulkan tumpang tindih penegakan hukum, khususnya dalam perkara yang berawal dari hubungan kontraktual antara dua pihak yang kemudian berujung pada laporan pidana.² Permasalahan ini sering terjadi dalam beberapa Kasus, seperti Kasus perjanjian jual-beli, utang-piutang, maupun dalam pengembangan properti. Sehingga penegak hukum sering kali dihadapkan dengan dilema, apakah perkara tersebut

¹ Nur Agustina Utami, Syarif Fadillah, and F Fauziah, "ANALISIS PENERAPAN PRINSIP PREJUDICIAL GESCHIL DALAM PUTUSAN SELA PENGADILAN NEGERI BEKASI NOMOR: 1242/Pid.B/2018/PN.Bks Tanggal 19 November 2018," *Jurnal Hukum Jurisdictie* 2, no. 1 (2020): 2

² Ibnu Roysan Irwan, "Proses Peradilan Pidana Terhadap Kasus Perselisihan Prayudisial Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia," *Hangoluan Law Review* 1, no. 1 (2022): 146.

merupakan ranah perdata (Wanprestasi) atau mengandung unsur pidana seperti penipuan dan penggelapan, sebagaimana diatur dalam Pasal 372 dan Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).³

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) lama, penipuan dan penggelapan masing-masing diatur dalam Pasal 378 dan Pasal 372 KUHP. Sementara itu, dalam KUHP baru yang diundangkan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 492 dan Pasal 486, pengaturan mengenai penipuan dan penggelapan tetap dipertahankan dengan penekanan pada adanya unsur kesengajaan dan perbuatan melawan hukum. Hal ini menegaskan bahwa tidak setiap pelanggaran perjanjian dapat serta-merta dikualifikasikan sebagai tindak pidana, khususnya apabila peristiwa hukum tersebut berakar dari hubungan kontraktual para pihak.

Permasalahan tumpang tindih ini disebut dengan istilah *prejudicieel geschil*, yaitu di saat terdapat keterkaitan antara perkara pidana dan perdata yang mengenai hak atau kepemilikan, sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu oleh pengadilan perdata sebelum perkara pidana dilanjutkan atau diputus oleh pengadilan perkara pidana.⁴ Istilah *prejudicieel geschil* ini diambil dari sistem hukum Belanda yang kemudian diaplikasikan ke dalam sistem hukum Indonesia. *Prejudicieel geschil* pertama kali diatur dalam Peraturan

³ Amanda Bherlyana Putri and Gokma Toni Parlindungan, "KEDUDUKAN PERKARA PERDATA SEBAGAI PRAJUDISIAL DALAM PROSES PIDANA : ANALISIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG," *JOURNAL OF GLOBAL LEGAL REVIEW* 3, no. 1 (2025): 29–36.

⁴ Amiruddin Amiruddin, Rina Khaerani Pancanigrum, and Chrisdianto Eko Purnomo, "Konsep Prejudicial Geschil Dalam Pemeriksaan Perkara Pidana Dan Perkara Perdata," *Journal Kompilasi Hukum* 6, no. 1 (2021)

Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 1956 tentang cara mengajukan keberatan mengenai adanya perkara perdata yang harus diputus lebih dahulu dalam suatu perkara pidana.⁵

Untuk menunda pemeriksaan perkara pidana apabila dalam perkara tersebut terdapat unsur perdata yang belum terselesaikan, maka Hakim menjadikan peraturan ini sebagai pedoman. Peraturan tersebut diperkuat lagi dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 1980, yang menjelaskan bahwa *prejudicieel geschil* dapat berbentuk dua jenis pertanyaan hukum, yakni *question prejudicielle al'action* dan *question prejudicielle au jugement*. *Question prejudicielle al'action* adalah bentuk pertanyaan hukum yang berkaitan dengan perbuatan pidana tertentu sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), seperti Pasal 284 KUHP, di mana penyelesaian perkara perdata harus didahulukan sebelum dilakukan penuntutan pidana.⁶

Sementara itu, *question prejudicielle au jugement* menyangkut permasalahan sebagaimana diatur dalam Pasal 81 KUHP, yang pada dasarnya memberikan kewenangan, bukan kewajiban, kepada hakim pidana untuk menangguhkan pemeriksaan perkara sambil menunggu putusan hakim perdata mengenai sengketa yang sedang berlangsung.⁷ Selanjutnya, Pasal 1 Perma Nomor 1 Tahun 1956 juga menegaskan bahwa apabila dalam pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal mengenai adanya suatu hak perdata atas

⁵ Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 1956

⁶ Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 1980

⁷ *Ibid*

suatu barang atau hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat ditangguhkan untuk menunggu putusan pengadilan perdata mengenai ada atau tidaknya hak perdata tersebut.

Konsep *prejudicieel geschil* ini juga telah diterapkan dalam praktik peradilan. Salah satunya dapat dilihat dalam Putusan Sela Nomor 1242/Pid.B/2018/PN Bks, yang dalam pertimbangannya:

“Menimbang, bahwa dengan fakta telah adanya proses gugatan dalam perkara Nomor 724/Pdt.G/2017/PN.Bks antara Lilis Suryani dengan Terdakwa I yang sampai sekarang dalam tahap Banding, Majelis Hakim berpendapat jika dihubungkan dengan perkara pidana in casu, maka terdapat Perselisihan Yudisial (Question Prejudiciel Au Judgement) di mana Mahkamah Agung RI dalam hal demikian telah memberikan pedoman tegas melalui SEMA Nomor 04 tahu 1980 bahwa jika terdapat Prejudicial Au Action, maka hal tersebut diputuskan secara keperdataan terlebih dahulu sebelum dipertimbangkan tentang perbuatan pidananya;”

Selain itu juga tampak dalam Putusan Nomor 143/Pid.B/2021/PN Kdi, yang dalam pertimbangannya menyebutkan:

Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan fakta di persidangan ternyata ditemukan masalah kepemilikan yang seharusnya diselesaikan terlebih dahulu dalam perkara perdata maka terhadap perkara yang demikian Majelis Hakim berkesimpulan perbuatan dan tindakan terdakwa telah terbukti melakukan sebagaimana yang didakwakan oleh penuntut umum akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan suatu tindak pidana karena perbuatan terdakwa tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan tindak pidana oleh karenanya melepaskan terdakwa dari segala tuntutan hukum;”

Namun, hingga saat ini Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) belum mengatur secara tegas tentang *prejudicieel geschil* begitupun

dengan KUHP dan KUHP yang baru, sehingga untuk penerapannya masih bergantung pada tafsir aparat penegak hukum.⁸ Untuk itu peran penyidik sangat penting sebagai bagian dari proses awal penegakan hukum pidana. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 dan Pasal 7 KUHP, penyidik memiliki kewenangan untuk melakukan serangkaian Tindakan guna mencari dan mengumpulkan bukti, menemukan tersangka, serta membuat terang suatu tindak pidana. Kewenangan ini memberikan ruang bagi penyidik untuk menilai apakah suatu perkara pidana dapat dilanjutkan atau ditangguhkan jika terdapat perkara perdata yang berhubungan dengan objek perkaranya.⁹

Kewenangan dan fungsi kepolisian sebagai penegak hukum dalam hal Penyelidikan, selain berpedoman pada KUHP juga berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia, khususnya Pasal 13 dan Pasal 14 ayat (1) huruf g, bahwa kepolisian berwenang melakukan penyelidikan dan Penyelidikan terhadap semua tindak pidana sesuai ketentuan hukum acara pidana.¹⁰ Sebagai pedoman, Kepolisian Negara Republik Indonesia juga menerbitkan Surat Telegram Kapolri Nomor ST/25/XII/RES.7.5./2021, yang pada pokoknya memberikan arahan kepada penyidik agar dapat menunda proses Penyelidikan apabila perkara pidana memiliki hubungan dengan perkara perdata yang sedang diperiksa di pengadilan, sampai diperolehnya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).¹¹

⁸ Putri and Parlindungan, *Op.Cit.* hal.31

⁹ Amiruddin, Pancanigrum, and Purnomo, *Op.Cit.* hal.64

¹⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia

¹¹ Surat Telegram Kapolri Nomor ST/25/XII/RES.7.5./2021

Artinya penerapan *prejudicieel geschil* tidak hanya dilakukan pada tahap pemeriksaan di pengadilan, melainkan juga dapat diterapkan sejak tahap Penyelidikan. Melalui Surat Telegram Kapolri Nomor ST/25/XII/RES.7.5./2021, Polri menegaskan bahwa penyidik memiliki kewenangan untuk menangguhkan sementara proses Penyelidikan apabila ditemukan adanya hubungan hukum perdata yang belum diselesaikan antara para pihak. Dengan demikian, penyidik memiliki peran strategis dalam menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan asas keadilan, serta memastikan agar perkara yang bersifat keperdataan tidak serta-merta dikriminalisasi.

Fenomena tumpang tindih antara ranah pidana dan perdata dapat ditemukan di berbagai peraka, salah satunya dalam kasus developer perumahan di Kota Malang. Dalam kasus ini, pihak konsumen melaporkan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan karena belum menerima Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah yang telah dibeli meskipun pembayaran telah dilakukan. Sebaliknya, pihak developer mengajukan gugatan wanprestasi terhadap konsumen dengan alasan keterlambatan pembayaran uang muka serta status SHM yang masih atas nama developer. Dalam kasus ini ada kesinambungan antara laporan pidana dan gugatan perdata atas objek yang sama, yang menimbulkan permasalahan hukum terkait apakah Penyelidikan pidana dapat tetap dilanjutkan atau perlu ditangguhkan.

Dalam situasi seperti ini, peran dan strategi kuasa hukum dari masing-masing pihak menjadi sangat penting. Kuasa hukum memiliki tanggung jawab

untuk mengkualifikasikan perkara secara tepat agar tidak menimbulkan penyalahgunaan jalur hukum.¹² Dalam praktiknya, jalur perdata maupun pidana sering digunakan sebagai strategi hukum untuk memperkuat posisi klien. Misalnya, pihak developer dapat menggunakan gugatan perdata untuk membuktikan kepemilikan hak, sedangkan pihak konsumen menempuh jalur pidana untuk mendorong pemenuhan kewajiban perdata. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai etika profesi advokat dan batas antara strategi hukum yang sah dengan bentuk penyalahgunaan proses hukum (*abuse of process*).

Oleh karena itu, penelitian ini berjudul, “Analisis Yuridis Terhadap Hubungan Antara Laporan Pidana Dengan Gugatan Wanprestasi Serta Peran Advokat Dalam Penanganannya (Studi Kasus Developer Perumahan X di Kota Malang)”. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis hubungan antara laporan pidana dan gugatan wanprestasi serta peran kuasa hukum dalam penanganannya, dengan mengambil studi kasus developer perumahan X di Kota Malang. Melalui pendekatan yuridis-empiris, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai proses hukum sejak adanya laporan pidana hingga munculnya gugatan perdata, serta menilai bagaimana peran kuasa hukum dan kewenangan penyidik dalam menentukan langkah hukum yang tepat guna mewujudkan kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak yang berperkara.

¹² Abdul Fatah, “PERAN ADVOKAT DALAM PENANGANAN KASUS LITIGASI,” *Jurnal Cakrawala Hukum* 13, no. 1 (2017): 62

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, rumusan masalah yang diangkat peneliti dalam penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana strategi Advokat dalam penyelesaian dugaan tindak pidana penipuan atau penggelapan jual beli tanah dan bangunan oleh developer perumahan X?
2. Bagaimana kualifikasi advokat dalam menentukan jalur hukum yang sebaiknya ditempuh dalam perkara tersebut?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk menggambarkan langkah-langkah hukum yang ditempuh advokat dalam menangani perkara yang memiliki hubungan erat antara ranah perdata dan pidana, termasuk bagaimana advokat menerapkan prinsip *prejudicieel geschil* guna mencegah terjadinya kriminalisasi terhadap permasalahan keperdataan
2. Mengetahui kualifikasi Advokat dalam menentukan langkah hukum yang sebaiknya ditempuh melalui jalur perdata terlebih dahulu sebelum perkara pidana diproses lebih lanjut.

D. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum acara pidana dan hukum perdata terkait penerapan *prejudicieel geschil*. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi akademik dalam memahami hubungan antara perkara pidana dan perdata yang saling beririsan, serta peran kuasa hukum dalam menentukan jalur hukum yang tepat guna tercapainya keadilan dan kepastian hukum.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penegak Hukum

Sebagai bahan pertimbangan bagi aparat penegak hukum (penyidik, jaksa, dan hakim) dalam menangani perkara yang memiliki hubungan antara aspek pidana dan perdata agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dan penegakan hukum yang berlebihan (*overlapping jurisdiction*).

b. Bagi Praktisi Hukum

Sebagai pedoman dalam menentukan langkah hukum strategis ketika menangani perkara yang berpotensi mengandung unsur pidana dan perdata secara bersamaan, sehingga tidak terjadi kriminalisasi terhadap permasalahan keperdataan.

c. Bagi Akademisi dan Mahasiswa Hukum

Sebagai bahan kajian ilmiah tambahan dalam memahami penerapan *prejudicieel geschil* di Indonesia dan bagaimana mekanisme

penyidik serta kuasa hukum menilai perkara yang memiliki dua aspek hukum sekaligus.

E. KEGUNAAN PENELITIAN

Penelitian ini memiliki beberapa kegunaan yang diharapkan dapat memberikan manfaat secara langsung bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan, pemahaman, dan pengalaman dalam bidang hukum acara pidana dan perdata, khususnya mengenai penerapan *prejudicieel geschil* serta analisis terhadap hubungan antara laporan pidana dan gugatan perdata. Selain itu, penelitian ini juga menjadi sarana bagi peneliti untuk mengembangkan kemampuan analisis yuridis terhadap praktik hukum di lapangan.

2. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya mengetahui perbedaan antara perkara perdata dan pidana, serta bagaimana langkah hukum yang tepat apabila menghadapi permasalahan hukum yang beririsan antara keduanya.

3. Bagi Aparat Penegak Hukum

Penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi aparat penegak hukum, khususnya kepolisian dan kejaksaan, dalam menilai dan menangani perkara yang memiliki hubungan antara aspek perdata dan pidana agar tidak menimbulkan tumpang tindih kewenangan maupun kriminalisasi terhadap persoalan keperdataan.

4. Bagi Praktisi dan Akademisi

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi tambahan dalam mengembangkan kajian ilmiah mengenai efektivitas penerapan *prejudicieel geschil* di Indonesia serta memperkaya diskursus tentang strategi hukum dan etika profesi advokat dalam perkara yang bersinggungan antara pidana dan perdata.

F. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Pemilihan metode yang tepat sangat penting agar hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dalam penelitian ini, metode yang digunakan dijabarkan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji penerapan norma-norma hukum positif (yuridis normatif) serta mengaitkannya dengan kenyataan yang terjadi di lapangan (empiris). Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis bagaimana hubungan antara laporan pidana dan gugatan wanprestasi diterapkan dalam praktik penegakan hukum, serta bagaimana peran Advokat dan penyidik dalam menentukan langkah hukum yang tepat.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Polres Malang, tepatnya berada di Jalan Jend. A. Yani No. 1, Kepanjen, Ardirejo, Malang, Kabupaten Malang, Jawa

Timur. Lokasi ini dipilih karena termasuk dalam kompetensi relatif dari perkara yang menjadi objek penelitian. Selain itu, berdasarkan kesepakatan para pihak, seluruh proses dan upaya hukum yang berkaitan dengan perkara tersebut dilakukan di wilayah hukum Kabupaten Malang, sehingga Polres Malang berwenang secara administratif dan teritorial dalam penanganan laporan pidana yang berkaitan dengan kasus ini.

3. Jenis Data

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti kuasa hukum, penyidik kepolisian, atau pihak yang terlibat dalam perkara, serta berkas dokumen dari Kantor Advokat Didik Lestariyono & Associates.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan hukum dan kepustakaan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, seperti:
 - i. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - ii. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP);
 - iii. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Pidana;
 - iv. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
 - v. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia;
 - vi. Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 1956;

- vii. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 1980;
 - viii. Surat Telegram Kapolri Nomor ST/25/XII/RES.7.5./2021,;
 - ix. Serta karya ilmiah lainnya yang membahas mengenai *prejudicieel geschil*, hubungan antara perkara pidana dan perdata, peranan Advokat dalam penegakan hukum.
- c. Data Tresier, yaitu sumber lain yang memberikan penjelasan tambahan terhadap data primer dan data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum yuridis empiris ini, pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan beberapa metode agar hasil penelitian lebih akurat dan komprehensif. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menelaah berbagai bahan hukum dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Melalui studi kepustakaan, peneliti mengumpulkan dan mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta artikel akademik yang berkaitan dengan topik penelitian.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer yang bersumber langsung dari pihak-pihak yang berkompeten dan memiliki

keterkaitan dengan kasus yang menjadi objek penelitian. Teknik ini dilaksanakan melalui wawancara dan observasi langsung.

5. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan menggambarkan, menafsirkan dan menghubungkan antara data primer, sekunder dan tersier yang diperoleh. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara sistematis untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan dan menghasilkan kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian.

G. SISTEMATIKA PENELITIAN

Penelitian tugas akhir ini terdiri dari empat bab yang disusun secara sistematis, saling berkaitan, dan berkesinambungan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika Penelitian yang menjadi kerangka dasar dalam penyusunan penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan teori-teori hukum yang relevan dengan penelitian, termasuk tinjauan umum tentang hukum perdata dan pidana, konsep *prejudicieel geschil*, kewenangan penyidik dalam hukum acara pidana, serta peran kuasa hukum dalam proses litigasi.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi deskripsi kasus posisi yang diangkat dari studi kasus *developer* perumahan di Kota Malang, proses hukum dari laporan pidana hingga gugatan perdata, serta analisis terhadap strategi kuasa hukum dalam menentukan jalur hukum yang ditempuh.

BAB IV PENUTUP

Bab ini memuat kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang diberikan sebagai bentuk kontribusi Peneliti terhadap pengembangan hukum dan praktik penegakan hukum di Indonesia.

