

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Laju kepadatan penduduk Indonesia setiap tahun semakin bertambah, tidak dapat dipungkiri layaknnya tempat tinggal yang menjadi kebutuhan juga menjadi semakin penting. Hak mutlak warga negara Indonesia yaitu hak mendapatkan tempat tinggal layak. Hak tersebut merupakan salah satu perwujudan dari adanya Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.¹

Lingkungan hidup yang sehat memiliki tujuan untuk mempermudah kehidupan manusia agar dapat mengembangkan bakat dan kemampuannya secara optimal. Dalam rangka pengembangan bakat dan kemampuan tersebut manusia memerlukan interaksi dengan manusia yang lainnya. Berkaitan dengan uraian tersebut dapat dikatakan bahwa manusia disebut makhluk sosial.

Salah satu bentuk interaksi sederhana dan sering dilakukan oleh manusia setiap harinya yaitu kegiatan jual beli. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan jual beli ialah perjanjian antara pihak pertama yang mengikatkan dirinya dengan menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak kedua diwajibkan membayar sesuai harga yang dijanjikan.

¹ Undang-Undang Dasar 1945

Kesimpulannya jual beli merupakan bentuk hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli.²

Para pihak baik penjual maupun pembeli memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi tersebut dinamakan prestasi. Prestasi dapat dikatakan sebagai objek perjanjian. Penjual memiliki hak dan kewajiban diantaranya yaitu seperti memperoleh pembayaran atau pemenuhan prestasi dari pembeli dan menyerahkan objek perjanjian kepada pembeli. Adapun hak dan kewajiban pembeli diantaranya yaitu seperti melakukan pembayaran atau pemenuhan prestasi dan menerima objek perjanjian dari penjual.

Perjanjian dalam jual beli merupakan bentuk perwujudan kerjasama antara pihak penjual dan pembeli yang memiliki fungsi sebagai jembatan bagi kedua belah pihak dalam mencapai tujuan kegiatan jual beli. Kegiatan jual beli akan menjadi efisien, proporsional, dan berjalan dengan baik apabila ditempuh melalui perjanjian. Hal tersebut dikarenakan perjanjian jual beli dapat meminimalisir terjadinya pelanggaran yang nantinya akan merugikan salah satu pihak.

Persetujuan antara pihak penjual dan pembeli ditimbulkan oleh perbuatan jual beli, hal tersebut dapat dituangkan pada bentuk perjanjian. Perjanjian jual beli perumahan adalah salah satu contohnya. Pada praktiknya khusus untuk jual beli perumahan umumnya dilakukan perjanjian secara tertulis. Perjanjian jika dilihat dari segi bentuknya dibedakan menjadi dua

² Hussein, Ahmad, "Perlindungan Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Yang Sudah Inkraht), *Jurnal Gagasan Hukum*, Volume 2, Nomor 1, Juni 2020, Hlm. 90.

macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis yakni perjanjian yang dibuat para pihak dalam bentuk tulisan, adapun perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Perjanjian lisan umumnya dianggap sebagai perjanjian yang lemah mengingat perjanjian lisan lebih susah untuk dibuktikan karena mudah disangkal oleh pihak yang telah berjanji jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis yang klausulnya tertulis dengan jelas dan disertai tanda tangan para pihak sebagai tanda terjadinya kesepakatan, walaupun pada faktanya perjanjian tertulis juga bisa diingkari oleh para pihak seperti misalnya salah satu pihak tidak mengakui atau menyangkal telah menandatangani suatu perjanjian ataupun salah satu pihak merasa dirinya dalam keadaan terpaksa atau khilaf menandatangani perjanjian.³ Perjanjian dapat dikatakan sebagai pemberi batasan-batasan tertentu bagi para pihak dalam pelaksanaan jual beli perumahan.

Perumahan dapat dijadikan salah satu alternatif untuk dapat memperoleh tempat tinggal dengan mudah karena konsumen tidak perlu melakukan pembangunan secara mandiri. Meskipun ada pula yang hanya membeli tanah saja tanpa bangunan di atasnya. Dalam perbuatan jual beli mirisnya konsumen jarang mengetahui bahwa dengan melakukan perbuatan jual beli maka secara langsung sudah timbul perbuatan hukum. Perbuatan hukum tersebut merupakan akibat hukum bagi konsumen. Perbuatan hukum

³ Vijayantera, I Wayan Agus, "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis", *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha*, Volume 6, Nomor 1, Februari 2020, Hlm. 118.

berarti perbuatan yang dilakukan manusia diiringi dengan kesengajaan berlandaskan kehendak sendiri dan timbul hak serta kewajiban yang akibatnya telah diatur oleh hukum.⁴

Perbuatan hukum dibedakan menjadi dua yakni perbuatan hukum sepihak dan perbuatan hukum dua pihak. Perbuatan hukum sepihak ialah perbuatan hukum dijalankan satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada salah satu pihak. Sementara itu perbuatan hukum dua pihak ialah perbuatan hukum dijalankan dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi dua pihak.⁵

Pembelian perumahan yang dilakukan konsumen tidak jarang mengalami kecurangan dari pihak penjual atau developer. Bentuk kecurangan tersebut seperti spesifikasi bangunan yang tidak sesuai perjanjian, pembangunan tidak selesai, hingga rumah sama sekali belum dibangun. Padahal, konsumen sudah melakukan akad jual beli dan mencicil angsuran KPR. Tidak hanya konsumen saja yang dapat mengalami kerugian, sebaliknya penjual atau developer juga dapat mengalami kerugian apabila perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya. Berkaitan dengan hal itu baik konsumen maupun penjual atau developer perlu diberi perlindungan hukum agar terhindar dari kerugian. Perjanjian yang baik adalah perjanjian yang dilaksanakan sesuai dengan prosedur, proporsional,

⁴ Sinaulan, J.H, "Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat", *Ideas : Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya*, Volume 4, Nomor 1, 2018, Hlm. 1.

⁵ Tedjosaputro, Liliana, "Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan", *Jurnal Spektrum Hukum*, Volume 13, Nomor 2, Oktober 2016, Hlm. 172.

tercapai tujuan perjanjian, dan tidak menjadikan rugi bagi kedua belah pihak.

Sebelum melakukan pembelian perumahan ada baiknya konsumen mencari berbagai informasi terkait harga, prosedur, tanggungjawab pembeli dan penjual. Tujuannya untuk menghindari adanya permasalahan di kemudian hari yang nantinya akan merugikan salah satu pihak atau bahkan keduanya. Dengan adanya informasi yang jelas maka konsumen dapat mengambil keputusan bijak sebelum melakukan pembelian perumahan.

Perumahan merupakan bentuk investasi jangka panjang. Hal tersebut karena rumah yang dijadikan tempat tinggal dapat diwariskan kepada anak cucu. Tidak hanya itu saja, rumah juga dapat mendatangkan keuntungan bagi yang memilikinya. PT. Sentani Wirakusuma merupakan perusahaan yang menyediakan jasa jual beli perumahan. Pembangunan perumahan oleh pihak PT. Sentani Wirakusuma untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat yang terus meningkat. Penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DAN UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PT. SENTANI WIRAKUSUMA berlandaskan pemaparan yang sudah disampaikan diatas.

B. Rumusan Masalah

Berlandaskan ulasan pada latar belakang maka persoalan yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan pada PT. Sentani Wirakusuma?
2. Bagaimanakah penyelesaian permasalahan apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan pada PT. Sentani Wirakusuma?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian bertujuan menjawab persoalan yang disebutkan oleh penulis diatas, diantaranya yaitu :

1. Mengetahui dan menganalisa pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan pada PT. Sentani Wirakusuma
2. Mengetahui dan menganalisa penyelesaian permasalahan apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan pada PT. Sentani Wirakusuma

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran literatur yang telah dilakukan, penelitian terhadap judul “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Dan Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pada PT. Sentani Wirakusuma” belum pernah dilakukan. Namun, penulis tetap menggali referensi yang ada untuk dijadikan patokan dalam mengerjakan proposal skripsi ini. Berikut hasil penelitian terdahulu terkait analisis perjanjian jual beli :

1. (Dede Stephan Kaparang, 2016) dengan Judul Skripsi “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Toko : Studi Kasus Pada PT. Deli Serdang Estate Di Kawasan Pasar Modern Deli Old Town.”

Hal yang menjadi pembeda antara penelitian penulis dengan skripsi tersebut diantaranya :

- a. Mengenai lokasi penelitian skripsi tersebut dilakukan di Kawasan Pusat Perdagangan Tradisional Modern Deli Old Town, Jalan Pamah, Kelurahan Delitua Barat, Kecamatan Delitua km 12, Pasar Delitua, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara. Sementara penelitian yang dilakukan oleh penulis dilakukan di PT. Sentani Wirakusuma yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 1,7 Kelurahan Tlogorejo, Temanggung, Jawa Tengah, Indonesia.
- b. Berkaitan dengan subjek dalam skripsi ini yaitu pihak pemilik PT. Deli Serdang Estate dan salah satu pemilik satuan rumah toko Pasar Modern Deli Old Town. Sementara subjek dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu direktur, staff/karyawan, dan konsumen PT. Sentani Wirakusuma.
- c. Berkaitan dengan objek penelitian ini yaitu PT. Deli Serdang Estate Di Kawasan Pasar Moders Deli Old Town. Sementara objek dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu PT. Sentani Wirakusuma yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 1,7 Kelurahan Tlogorejo, Temanggung, Jawa Tengah, Indonesia.

- d. Mengenai perjanjian yang diteliti dalam skripsi ini yaitu perjanjian tentang rumah toko, sementara perjanjian yang akan diteliti oleh penulis yaitu perjanjian jual beli perumahan.
2. (Citra Ayu Kirana, R.A. Antari Innaka T., S.H., M.Hum., 2019) dengan Judul Skripsi “Pelaksanaan Perjanjian Dan Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Produksi Konveksi (Studi Kasus Antara Peppies Apparel Dengan Sekolah Sepak Bola Muntilan United).” Hal yang menjadi pembeda antara penelitian penulis dengan skripsi tersebut diantaranya :
 - a. Mengenai lokasi penelitian skripsi tersebut dilakukan di Sekolah Sepak Bola Muntilan United. Sementara penelitian yang dilakukan oleh penulis dilakukan di PT. Sentani Wirakusuma yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 1,7 Kelurahan Tlogorejo, Temanggung, Jawa Tengah, Indonesia.
 - b. Berkaitan dengan subjek dalam skripsi ini yaitu pihak pengelola Sekolah Sepak Bola Muntilan United. Sementara subjek dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu direktur, staff/karyawan, dan konsumen PT. Sentani Wirakusuma.
 - c. Berkaitan dengan objek penelitian ini yaitu Sekolah Sepak Bola Muntilan United. Sementara objek dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu PT. Sentani Wirakusuma yang

terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 1,7 Kelurahan Tlogorejo, Temanggung, Jawa Tengah, Indonesia.

- d. Mengenai perjanjian yang diteliti dalam skripsi ini yaitu perjanjian tentang produksi konveksi, sementara perjanjian yang akan diteliti oleh penulis yaitu perjanjian jual beli perumahan.

E. Hipotesis

Berdasarkan yang telah tertulis di dalam latar belakang maka dapat disimpulkan bahwa terkadang pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan belum sesuai dan dinilai merugikan pihak konsumen. Dimana pihak konsumen tidak mengetahui secara pasti bagaimana bentuk perlindungan hukum yang ada. Adapun tidak hanya dari sudut pandang konsumen saja yang dirugikan, penjual juga dapat mengalami kerugian misalnya harus bertanggungjawab penuh atas perumahan tersebut padahal di dalam perjanjian disebutkan bahwa apabila telah terjadi pelunasan maka pihak penjual lepas tangan.

Berkaitan dengan hal diatas dapat disimpulkan bahwa dalam praktiknya seringkali dijumpai adanya kasus wanprestasi baik dari penjual maupun pembeli. Penulis mencoba melakukan penelitian pada pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan di PT. Sentani Wirakusuma dan bagaimana bentuk penyelesaian dari pihak PT. Sentani Wirakusuma apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak yang terlibat.

F. Definisi Operasional

Dengan definisi operasional akan memberi suatu batasan pada penelitian kali ini. Definisi operasional dirumuskan dari kerangka konsep yang telah dibuat oleh penulis sebelumnya. Dibawah ini merupakan definisi operasional yang penulis berikan, diantaranya yaitu :

1. Hukum Perdata ialah ketetapan yang mengatur hak dan kewajiban individu dengan badan hukum atau lebih privat.
2. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari definisi tersebut dapat terlihat bahwa perjanjian dapat menimbulkan perikatan tapi perikatan tidak hanya ada karena perjanjian melainkan juga hal lain, misalnya karena undang-undang.
3. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan jual beli ialah perjanjian antara pihak pertama yang mengikatkan dirinya dengan menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak kedua diwajibkan membayar sesuai harga yang dijanjikan.
4. Disebutkan di dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, definisi Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

5. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan wanprestasi, yang berbunyi yakni : “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.
6. Perlindungan konsumen ada di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya disebut UUPK, bahwa Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.