

Cek Plagiarisme
Skripsi_Final_Pelaksanaan
Perjanjian Jual Beli Perumahan
by Maulida Aurelly 182302010

UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA
PERPUSTAKAAN

Submission date: 02-Aug-2022 11:59AM (UTC+0700)

Submission ID: 1877983428

File name: 182302010_Maulida_Aurelly_S1_Hukum_Final.docx (189.66K)

Word count: 8449

Character count: 54585

SKRIPSI
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DAN
UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA
PT. SENTANI WIRAKUSUMA

Skripsi
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai gelar Sarjana Hukum



Diajukan Oleh:
Maulida Aurelly
NPM. 182302010

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL
UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA

2022

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Laju kepadatan penduduk Indonesia setiap tahun semakin bertambah, tidak dapat dipungkiri layaknya 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 ²⁸ 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 ¹¹ 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 Inkracht), *Jurnal Gagasan Hukum*, Volume 2, Nomor 1, Juni 2020, Hlm. 90.

⁴ 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).

¹¹ 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

²⁰ 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, komisaris, 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, komisaris, 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 ¹² 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 Perdata¹⁸ 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 Perdata²⁶ 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.¹⁹

- 26
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 lalai, tetap lalai 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”.
- 33
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.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

30

Metode penelitian adalah prosedur, tata cara atau langkah-langkah ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data sebagai pemenuhan tujuan penelitian. Artinya kegiatan ini merupakan penyelidikan sistematis terhadap suatu fenomena. Berkaitan metode yang dipakai oleh penulis, yaitu normatif-empiris. Menurut penulis bahwa normatif sendiri lebih mengacu pada penelitian atas asas, ketentuan hukum, dan teori hukum yang ada, adapun empiris disini dikarenakan penelitian dilakukan dengan terjun secara langsung pada lapangan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan penelitian.

6

Metode penelitian hukum normatif dapat dimaknai sebagai penelitian hukum dalam tataran norma, kaidah, asas-asas, teori, filosofi, dan aturan hukum guna mencari solusi atau jawaban atas permasalahan baik dalam bentuk kekosongan hukum, konflik norma, atau kekaburan norma. Dengan demikian metode penelitian hukum normatif memiliki karakteristik sebagai penelitian kepustakaan atau *literature research* yang berbeda dengan metode penelitian empiris (non-doktrinal) yang berkarakteristik penelitian lapangan (*field study*).⁶

⁶ Nurhayati, Yati, dkk, "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum", *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI)*, Volume 2, Nomor 1, Februari 2021, Hlm. 8.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam suatu penelitian diperlukan adanya analisis data atau pengolahan data. Pengolahan data dilakukan setelah informasi diperoleh yang akan dikategorikan atau dipilih sesuai dengan asas, ketentuan hukum, dan teori hukum yang nantinya akan digunakan dalam menganalisis perjanjian jual beli perumahan pada PT. Sentani Wirakusuma. Penulis menggunakan analisis kualitatif dan mengenai data selanjutnya akan disampaikan menggunakan teknik deskriptif.

C. Objek dan Subjek Penelitian

Berkaitan dengan 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. Sedangkan berkaitan dengan subjek dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu direktur, komisaris, staff/karyawan, dan konsumen PT. Sentani Wirakusuma.

D. Sumber Data Penelitian

Studi hukum dalam memecahkan suatu kejadian atau kasus hukum memerlukan adanya sumber-sumber data penelitian. Data di dapatkan melalui pengamatan atau pencarian sumber tertentu dengan tujuan mengumpulkan informasi atau keterangan. Berikut data yang digunakan penulis yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian dilakukan untuk mendapatkan data sekunder. Berikut bahan yang dipakai penulis diantaranya :

7
1. Bahan hukum primer

Yaitu berupa peraturan perundangan yang ada kaitannya dengan objek penelitian yakni perumahan, yang berupa :

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

2. Akta jual beli antara PT. Sentani Wirakusuma dengan konsumen bernama X

3. Bahan hukum sekunder

7
Yakni diperoleh dari data literatur tentang perjanjian jual beli perumahan dan tanggungjawab hukumnya. Dengan sumber data ini diharapkan dapat menunjang, melengkapi serta memperjelas data-data yang diperlukan oleh penulis dalam penyusunan hasil penelitian. Dalam hal ini, penulis menggunakan sumber hukum sekunder diantaranya yaitu :

- 7**
a. Buku-buku mengenai hukum perjanjian
- b. Jurnal
- c. Artikel
- d. Hasil penelitian

4. Bahan hukum tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Diantaranya yaitu berupa :

- a. KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
- b. Kamus Bahasa Inggris

⁷ b. Penelitian Lapangan

Yaitu merupakan data yang diperoleh melalui penelitian dari lapangan dengan cara mengumpulkan sejumlah keterangan melalui wawancara secara terarah dan sistematis dengan objek penelitian. Hal ini dapat berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.

1. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di PT. Sentani Wirakusuma yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 1,7 Kelurahan Tlogorejo, Temanggung, Jawa Tengah, Indonesia.

⁷ 2. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini yang dijadikan subek penelitian yaitu Lusia Kusumawati selaku direktur PT. Sentani Wirakusuma dan Indah Septiani selaku staff/karyawan PT. Sentani Wirakusuma,

serta beberapa konsumen perumahan Graha Matoa yang bisa memberikan penjelasan secara jelas mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan di PT. Sentani Wirakusuma.

E. Analisis Data

Penulis menggunakan analisis kualitatif dan mengenai data selanjutnya akan disampaikan menggunakan teknik deskriptif. Analisis kualitatif yaitu metode analisis dengan menggunakan wawancara dan observasi dengan menjawab pertanyaan seperti apa, mengapa atau bagaimana. Data-data yang dianalisa dengan metode ini berupa teks atau narasi. Data tersebut kemudian disampaikan dengan teknik deskriptif yaitu penyampaian hasil dengan apa adanya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Pada PT. Sentani

Wirakusuma

Dalam mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat maka diperlukan adanya pembangunan. Pembangunan dapat berupa pembangunan fisik maupun non fisik. Dalam pembangunan fisik tidak mungkin dilakukan sendiri secara keseluruhan tanpa melibatkan pihak kontaktor. Karena itulah dalam pembangunan suatu bangunan diperlukan adanya kerjasama dengan kontraktor. Kontraktor identik dengan pihak yang melakukan suatu pekerjaan atau proyek. Dalam hal ini dibutuhkan keahlian khusus di bidangnya.

PT. Sentani Wirakusuma merupakan salah satu badan hukum yang bergerak di bidang jual beli perumahan yaitu sebagai kontraktor, perdagangan, dan jasa. Sebagai kontraktor, PT. Sentani Wirakusuma memiliki kewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian dengan pihak lain. PT. Sentani Wirakusuma didirikan berdasarkan SK. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0400.AH..02.01.TH.2010 dan SK. Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor : 148/Kep/M.KUKM.2/XI/2010 pada tanggal 11 April 2018. PT. Sentani Wirakusuma mulai beroperasi dari tahun 2018 sampai dengan sekarang.

Produk yang telah dihasilkan dari PT. Sentani Wirakusuma diantaranya yaitu : perumahan Graha Matoa yang memiliki 29 unit perumahan, perumahan Grand Yotefa yang memiliki 15 unit perumahan, dan perumahan di daerah Tlogowono yang masih dalam proses pengerjaan. Hal unik yang dimiliki oleh PT. Sentani Wirakusuma yaitu memiliki nama perumahan yang diambil dari hal-hal yang berkaitan langsung dengan tanah Papua. Seperti perumahan Graha Matoa yaitu mengambil dari buah matoa yang merupakan buah khas dari Papua. Kemudian perumahan Grand Yotefa yaitu mengambil dari nama jembatan di Papua yang menghubungkan pusat kota Jayapura dengan Distrik Muara Tami. Istilah Yotefa berasal dari bahasa Nafri yang mendiami tepian Teluk Yotefa.

Berkaitan dengan adanya Pasal 1313 KUHPerdara yaitu terkait perjanjian (*overeenkomst*), bunyinya bahwa : “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Definisi demikian dinilai tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap dikarenakan pasal tersebut hanya menggambarkan pada perjanjian sepihak saja, serta dikatakan terlalu luas karena isi pasal tersebut hanya menyangkut persetujuan “perbuatan” maka didalamnya dapat pula mencakup perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).⁷

⁷ Roesli, .M., dkk, “Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak”, *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 15, Nomor 1, Februari – Juli 2019, Hlm. 1.

Adapun perihal perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Perbuatan melawan hukum dalam pengertian lebih luas adalah perbuatan yang memenuhi satu atau lebih dari empat kriteria berikut :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku yang ditentukan oleh perundang-undangan;
- b. Melanggar hak subjektif orang atau pihak lain;
- c. Melanggar kaidah kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan asas atau prinsip kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain.⁸

Pada umumnya kita mengenal ada dua bentuk perjanjian yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, adapun perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Perjanjian oleh pihak PT. Sentani Wirakusuma merupakan salah satu bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta perjanjian jual beli yang telah

⁸ Natsir Asnawi, .M., S.HI., M.H., *Aspek Hukum Janji Prakontrak : Telaah Dalam Kerangka Pembaruan Hukum Kontrak Di Indonesia. Pertama*, Penerbit : UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, Hlm. 25.

ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dan menggunakan materai. Berkaitan dengan materai menjadi hal yang penting dalam sebuah perjanjian. Materai digunakan untuk mengenakan pajak atas suatu dokumen, bukan sebagai alat untuk menentukan sah atau tidaknya suatu dokumen.⁹

Mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian berdasarkan yang telah tertulis di dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian. Adapun fungsi lain materai adalah dijadikan alat untuk memperkuat pembuktian di pengadilan yang dijadikan salah satu alat bukti. Alat bukti dapat digunakan pada saat persidangan berlangsung.

²⁴ Mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu bahwa syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dari keempat hal tersebut dapat dianalisa sebagai berikut:

1. Sepakat

Bahwa dalam perjanjian yang dilakukan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli. Kesepakatan terjadi pada saat konsumen perumahan dan pihak PT. Sentani Wirakusuma melakukan perjanjian atau penandatanganan akta jual beli tersebut.

⁹ Pamungkas, Aditya Anggi, "Tinjauan Yuridis Fungsi Bea Materai Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Surat Perjanjian", *Jurnal Repertorium*, Volume IV, Nomor 2, Juli-Desember 2017, Hlm 27.

2. Cakap

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan terhadap direktur PT. Sentani Wirakusuma diperoleh hasil bahwa antara pihak pembeli dan penjual sudah dikatakan cakap hukum hal tersebut dibuktikan dengan adanya Kartu Tanda Penduduk (KTP) saat akan melakukan pembelian perumahan sebagai identitas yang wajib diserahkan pada saat melakukan pembelian. Adapun calon pembeli perumahan juga harus dalam keadaan sehat dan tidak cacat pikiran atau di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Dimana dalam hal ini harus ada barang atau suatu hal yang dijadikan objek perjanjian. Dalam hal ini objek perjanjian yaitu perumahan itu sendiri yang menjadi objek jual beli.

4. Suatu sebab yang halal

Bahwa barang yang didapatkan harus dengan cara yang benar dan tidak menggunakan cara yang batil. Dalam hal ini perjanjian berkaitan dengan objek nya merupakan barang yang ada atau timbul bukan karena sengketa. Pihak PT. Sentani Wirakusuma menjamin akan hal tersebut pada saat sebelum terjadinya kegiatan jual beli. Dibuktikan dengan hasil wawancara kepada pihak direktur dan konsumen yang penulis peroleh pada saat melakukan penelitian.

Kedua syarat yang pertama disebut dengan syarat subyektif, karena dua syarat tersebut merupakan subjek perjanjian dan kedua syarat terakhir disebut dengan syarat objektif, karena berkaitan dengan objek dari perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian tersebut “Dapat Dibatalkan”. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Adapun apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah “Batal Demi Hukum”. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Bahwa dari uraian diatas dapat disimpulkan terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan yaitu dilihat adanya unsur sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu dua unsur yang menyangkut unsur subyektif dan dua unsur yang menyangkut unsur objektif dan pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.¹⁰ Setelah terpenuhinya ke empat syarat sahnya perjanjian jual beli tersebut maka pada umumnya dalam perjanjian dikenal dengan adanya subjek dalam perjanjian yaitu orang atau badan hukum. Sehingga dalam perjanjian jual

¹⁰ PN Tahuna, Perjanjian “Batal Demi Hukum” Dan “Dapat Dibatalkan”, April 2018, Diakses tanggal 14 Juni 2022, Pukul 22.46.

17
beli perumahan ini terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan diri yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Dalam hal ini pihak penjual merupakan penyelenggara pembangunan perumahan (developer) yaitu PT. Sentani Wirakusuma dan pihak pembeli atau konsumen biasanya orang perorangan.

Dari data yang didapatkan di lapangan pada saat penelitian penulis memperoleh dokumen berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Perjanjian Jual Beli antara PT. Sentani Wirakusuma dengan pihak konsumen. Salah satu produk yang sudah selesai dibangun adalah perumahan Graha Matoa. Ditemukan dalam akta jual beli perumahan Graha Matoa berisi sebagai berikut :

1. Bagian pembukaan

- a. Nama perjanjian : “Akta Jual Beli Tanah”
- b. Bahwa jual beli meliputi sebidang tanah pekarangan yang selanjutnya disebut sebagai objek perjanjian jual beli
- c. Bahwa berisi keterangan mengenai :
 - 15
1. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
 2. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerima uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi).
 3. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut. Syarat tersebut tertera di dalam isi / pasal-pasal dalam perjanjian.

2. Isi/Pasal-pasal dalam Perjanjian

- a. Pasal 1 : Obyek Perjanjian Akta Jual Beli
- b. Pasal 2 : Jaminan Pengembang
- c. Pasal 3 : Ketentuan Pihak Badan Pertanahan Nasional
- d. Pasal 4 : Jaminan Pengembang Atas Keaslian Identitas Dan
Pertanggungjawaban
- e. Pasal 5 : Domisili Hukum
- f. Pasal 6 : Pajak-Pajak Dan Biaya-Biaya

3. Bagian Penutup

“Akta ini ditandatangani / cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.”¹¹

Perbedaan antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Perjanjian Jual Beli yang paling umum terletak pada bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat pada saat sebelum terjadinya pelunasan oleh pihak pembeli kepada penjual. Adapun Akta Perjanjian Jual Beli dibuat setelah adanya pelunasan oleh pihak pembeli kepada penjual perumahan. Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan apabila

¹¹ Akta Jual Beli Perumahan PT. Sentani Wirakusuma

konsumen telah melunasi maka akan dilakukan balik nama yang semula adalah Hak Guna Bangunan kemudian ditingkatkan menjadi Hak Milik. Dimana hal tersebut mempengaruhi penggunaan perumahan secara kepemilikan pribadi.

Berkaitan dengan ⁸ Hak Milik, Hak milik merupakan hak yang dimiliki oleh seseorang secara turu ⁹ temurun, terkuat dan terpenuh. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat memiliki pengertian bahwa hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain karena tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Adapun terpenuh memiliki pengertian bahwa hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, karena Hak Milik tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain.

²² Adapun Hak Guna Bangunan adalah Hak Milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. ⁸ Dalam Pasal 30 undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

8
Uraian tentang HGB dan Hak Milik, menjadi landasan kuat kenapa seseorang harus meningkatkan status hak tanah tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh sedangkan HGB dibatasi oleh waktu tertentu. Artinya apabila tidak ditingkatkan statusnya, maka hak tersebut bisa hapus seiring dengan waktu.¹²

Di samping didapatkan data dokumen berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut, penulis juga melakukan wawancara dengan pihak direktur sekaligus karyawan/staff PT. Sentani Wirakusuma serta kepada beberapa konsumen perumahan. Dari hasil wawancara dengan direktur dan staff/karyawan PT. Sentani Wirakusuma diperoleh hasil bahwa PT. Sentani Wirakusuma adalah badan hukum yang bergerak di bidang usaha kontraktor, perdagangan, dan jasa. Fokus PT. Sentani Wirakusuma lebih kepada penjualan perumahan. Berdasarkan hasil wawancara diperoleh hasil lainnya, bahwa di kabupaten Temanggung apabila terdapat pemecahan lebih dari lima maka diharuskan memakai PT dan jika dibawah lima maka memakai perorangan. Dimana berdasarkan hal tersebut PT. Sentani Wirakusuma diharuskan memakai PT karena pada saat itu terdapat pemecahan lebih dari lima.

Terkait dengan Project yang dimiliki oleh PT. Sentani Wirakusuma yaitu perumahan Graha Matoa dan Grand Yotefa, serta memiliki satu

8
¹² Winanti, Atik, dkk, "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik", *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, Volume 3, Nomor 2, November 2020, Hlm. 434.

project perumahan lagi di daerah Tlogowono yang baru akan direalisasikan. Project yang sudah selesai dibangun yaitu perumahan Graha Matoa yang dijadikan objek penelitian penulis. Proses pembayaran atau pembelian perumahan dilakukan melalui KPR atau *cash tempo*. Hal yang terjadi di lapangan bahwa terkait harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli terkadang terlambat dibayarkan konsumen sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan. Konsumen yang melalui KPR dan terlambat melakukan pembayaran maka pihak bank yang turun tangan secara langsung untuk melakukan sita tersebut atau bank memiliki kebijaksanaan dalam pengambilan keputusan dibanding PT.

Dari hal diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat wanprestasi. Terkait penyelesaian sengketa atau permasalahan wanprestasi tersebut di antara para pihak dilakukan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat atau dengan cara damai. Adapun dari pihak PT. Sentani Wirakusuma menekankan adanya menghindari penyelesaian sengketa melalui litigasi atau pengadilan sebisa mungkin.

Hasil lainnya yang diperoleh oleh penulis pada saat melakukan penelitian di lapangan bahwa meskipun telah terjadi pelunasan oleh pihak konsumen, apabila terjadi kerusakan pada perumahan seiring berjalannya waktu ketika dilakukan pemakaian tetap menjadi tanggungjawab PT. Hal tersebut menunjukkan iktikad baik dari pihak PT. Menurut hemat penulis, seharusnya PT hanya bertanggungjawab sebatas fasilitas umum saja sesuai

yang telah diperjanjikan sejak awal, hal lain terkait dikarenakan perjanjian telah selesai apabila pembayaran telah dilunasi oleh pihak konsumen.¹³

Penulis melakukan wawancara dengan beberapa konsumen perumahan Graha Matoa sebagai data tambahan dalam proses analisa terkait pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan di PT. Sentani Wirakusuma. Adapun hasil yang diperoleh dari wawancara tersebut diperoleh hasil bahwa :

Konsumen A mengatakan masalah yang sedari awal dihadapi dan masih belum terselesaikan hingga saat ini yaitu terkait dengan fasilitas umum berupa jalanan perumahan yang bahan baku pembuatannya tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan di awal. Konsumen hanya melakukan komplek kepada pihak pengembang atau dalam hal ini yaitu PT. Sentani Wirakusuma sampai mendapatkan respon dan juga pembenahan. Terkait dengan penyelesaian permasalahan tersebut dilakukan dengan musyawarah bersama pengembang dan warga. Perjanjian yang telah ada di antara konsumen dan juga pengembang tidak begitu dipahami oleh konsumen. Hal tersebut menjadi hal yang patut untuk diperhatikan mengingat sangat berkaitan dengan hak yang seharusnya diperoleh oleh konsumen dengan adanya perjanjian tersebut.¹⁴

¹³ Wawancara dengan Lusya Kusumawati, Direktur PT. Sentani Wirakusuma di kantor PT. Sentani Wirakusuma, Senin 10 Mei 2022, 10.00 WIB.

¹⁴ Wawancara dengan Widhi, konsumen perumahan PT. Sentani Wirakusuma di perumahan Graha Matoa, Rabu 18 Mei 2022, 13.00 WIB.

Konsumen B mengatakan bahwa sejauh ini belum ada permasalahan yang terjadi atau hal yang merugikan dirinya selama berjalannya perjanjian jual beli tersebut. Mengenai aturan perlindungan konsumen yang telah ada, konsumen hanya sebatas mengetahui. Hal tersebut menjadi hal yang patut untuk diperhatikan mengingat sangat berkaitan dengan hak yang seharusnya diperoleh oleh konsumen dengan adanya perjanjian tersebut. Adapun dengan isi perjanjian Konsumen B mengatakan paham betul dengan isi perjanjian tersebut.¹⁵

Konsumen C mengatakan pernah mengalami ketidaksesuaian terkait dengan proses pembayaran. Hal tersebut berkaitan dengan nominal pembayaran awal tidak sesuai dengan seiring berjalannya perjanjian. Dari pihak konsumen C tidak berniat mengambil tindakan hukum dan hanya melakukan musyawarah dengan pihak pengembang.¹⁶

Dari hal yang telah disampaikan dapat disimpulkan bahwa dari beberapa konsumen tersebut dalam pelaksanaan pembelian perumahan ada beberapa hal yang tidak sesuai dengan hal yang diperjanjikan salah satunya adalah menyangkut fasilitas umum. Fasilitas umum yang tersedia masih kurang memuaskan karena tidak sesuai seperti, bahan yang digunakan dalam membangun jalan perumahan menggunakan bahan yang biasa saja dan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, tata letak tulisan perumahan Graha Matoa kurang strategis karena menutupi perumahan

¹⁵ Wawancara dengan Agus Fajar Widodo, konsumen perumahan PT. Sentani Wirakusuma di perumahan Graha Matoa, Rabu 18 Mei 2022, 13.20 WIB.

¹⁶ Wawancara dengan Rani Endang Wahyuningsih, konsumen perumahan PT. Sentani Wirakusuma di perumahan Graha Matoa, Rabu 18 Mei 2022, 13.45 WIB.

lainnya dan merusak nilai estetika, dan taman bermain anak yang kurang lengkap. Konsumen hanya dapat mengajukan keluhan dan permohonan perbaikan ke pihak pengembang atau PT. Sentani Wirakusuma. Tidak ada permasalahan yang ditempuh melalui jalur hukum selama masalah tersebut masih dapat diselesaikan secara kekeluargaan. Kerusakan perumahan menjadi hal yang realtif karena tidak semua konsumen mengalami hal yang sama.

Mengenai pertanggungjawaban perumahan, bahwa pihak PT. Sentani Wirakusuma bertanggungjawab penuh atas terjadinya kerusakan. Di dalam perjanjian tidak disebutkan secara pasti namun dari hasil wawancara diperoleh hasil bahwa pihak PT. Sentani Wirakusuma masih bertanggungjawab penuh apabila ada pelanggan yang melakukan keluhan atas kekurangan terkait dengan perumahan.

Sebelumnya kita juga perlu untuk mengetahui hak dan kewajiban yang didapatkan oleh pihak penjual maupun pembeli perumahan. ²¹ Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.
- b. Menanggung kenikmatan tentran atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi.¹⁷

Berkaitan dengan hal diatas, penulis mencoba untuk menganalisa kewajiban dari PT. Sentani Wirakusuma. Kewajiban pihak PT. Sentani Wirakusuma sebagai penjual perumahan/developer diantaranya sesuai

¹⁷ Prof. R. Subekti, S.H., *Op. Cit.* Hlm. 8.

pasal yang termuat ¹² dalam perjanjian jual beli atau akta jual beli perumahan yaitu :

1. PT. Sentani Wirakusuma ²¹ mempunyai kewajiban untuk menyerahkan objek perjanjian kepada pihak pembeli atau konsumen. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (1) yang berbunyi :
“Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.”
2. Pihak PT. Sentani Wirakusuma menjamin kebebasan objek perjanjian dari suatu sengketa dan diperoleh dengan cara yang benar. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (2) yang berbunyi : “Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.”
3. Pihak PT. Sentani Wirakusuma memberikan jaminan atas keaslian identitas penjual agar di kemudian hari tidak terjadi suatu permasalahan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (4) yang berbunyi :
“Penjual dengan ini menjamin kepada Pembeli bahwa identitas Penjual adalah benar adanya dan Penjual berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan dan jika dikemudian hari hal

tersebut tidak benar maka semuanya itu menjadi tanggungjawab Penjual dan membebaskan Pembeli dan PPAT dari segala tuntutan hukum.”

Adapun selain kewajiban, PT. Sentani Wirakusuma memiliki hak yang harus diterima dari pihak pembeli. Hak yang dimiliki oleh pihak PT. Sentani Wirakusuma sebagai penjual perumahan/developer diantaranya sesuai yang termuat dalam keterangan perjanjian jual beli atau akta jual beli perumahan yaitu bahwa : “Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerima uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi).” Dari keterangan tersebut Pihak Pertama atau penjual berhak menerima pembayaran dari pembelian perumahan oleh Pihak Kedua atau pembeli. Pembayaran berupa uang yang harus dibayarkan sejumlah yang tertera yaitu Rp. 200.000.000,-. Harga yang dibayarkan oleh pembeli disesuaikan oleh tipe dan harga perumahan. Berdasarkan hal tersebut PT. Sentani Wirakusuma selaku penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran atas objek perjanjian jual beli dari pihak konsumen.

Kewajiban pihak Konsumen/Pembeli diantaranya sesuai pasal yang termuat ¹² dalam perjanjian jual beli atau akta jual beli perumahan yaitu di dalam Pasal (6) yang berbunyi : “Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.” Berdasarkan pasal tersebut, konsumen memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran atas objek perjanjian jual beli kepada pihak penjual.

Hak pihak Konsumen/Pembeli diantaranya sesuai pasal yang ¹² termuat dalam perjanjian jual beli atau akta jual beli perumahan yaitu :

1. Konsumen atau pembeli berhak menerima objek perjanjian dari pihak PT.Sentani Wirakusuma selaku penjual. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (1) yang berbunyi : “Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.”
2. Konsumen berhak mendapatkan jaminan dari pihak penjual mengenai objek perjanjian yang terbebas dari suatu sengketa agar tidak mengalami kerugian. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (2) yang berbunyi : “Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.”
3. Konsumen berhak mendapatkan jaminan atas keaslian identitas penjual atau mengetahui identitas penjual. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (4) yang berbunyi : “Penjual dengan ini menjamin kepada Pembeli bahwa identitas Penjual adalah benar adanya dan Penjual berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan dan jika dikemudian hari hal tersebut tidak benar maka semuanya

itu menjadi tanggungjawab Penjual dan membebaskan Pembeli dan PPAT dari segala tuntutan hukum.”

Proses atau tahapan pelaksanaan jual beli perumahan di PT. Sentani Wirakusuma berdasarkan hasil wawancara dengan pihak staff/karyawan dan direktur dimulai dari perjanjian jual beli perumahan dibuat secara langsung di Notaris dan secara langsung dilakukan oleh Direktur dengan notaris. Berkaitan dengan hal itu ditandatangani oleh pembeli, direktur, notaris, dan saksi-saksi dari staff notaris. Dalam pelaksanaan tersebut sebelumnya masih berbentuk PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) yang kemudia ketika sudah dilakukan pelunasan maka akan dibuatkan AJB (Akta Jual Beli).

Terkait dengan metode pembayaran berdasarkan hasil dari wawancara yang penulis lakukan dengan direktur dan staff/karyawan dilakukan dengan KPR ataupun *cash tempo*. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk penyaluran dana dalam rangka peningkatan kesejahteraan oleh pihak Bank. ¹³ Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut seiring berjalannya waktu, pengertian KPR pun saat ini telah berkembang menjadi lebih luas, tidak saja untuk pembelian rumah namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada. Ada juga yang mengartikan Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah

perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹⁸ Pembelian perumahan di PT. Sentani Wirakusuma apabila melalui KPR maka 20% untuk uang muka terlebih dulu. Pada KPR terdapat pengambilan 5 tahun, ada yang 10 tahun, bahkan sampai 20 puluh tahun.

Adapun sistem pembayaran *cash tempo* yakni pembayaran bertahap dengan kurun waktu lebih singkat daripada angsuran KPR. Biasanya, sistem bayar ini membutuhkan waktu 6 hingga 24 bulan tanpa bunga tergantung kesepakatan yang dilakukan dengan developer. Kita dapat menyediakan uang muka (*down payment*) terlebih dahulu, lalu sisanya dibayarkan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pihak *developer*.

Diperoleh hasil penelitian bahwa kebanyakan dari konsumen perumahan PT. Sentani Wirakusuma melakukan pembayaran dengan *cash tempo*. Meskipun dari pihak PT. Sentani Wirakusuma mempermudah dalam hal pembayaran, fakta yang terjadi di lapangan adanya keterlambatan waktu pembayaran. Dimana konsumen terlambat melakukan pembayaran sebagaimana waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal tersebut merupakan wujud dari salah satu wanprestasi oleh pihak konsumen. Adapun tidak hanya konsumen saja yang dapat melakukan wanprestasi, pihak PT. Sentani Wirakusuma selaku penjual juga dapat melakukan wanprestasi diantaranya adalah pembangunan

¹⁸ Ristiana, Heni, dkk, "Tinjauan Hukum Terhadap Oper Kredit Kepemilikan Rumah KPR Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017. PN Unr", *Diponegoro Law Jurnal*, Volume 8, Nomor 3, Tahun 2019, Hlm. 2042.

jalan an perumahan yang tidak sesuai, taman yang kurang pas, dan penempatan tulisan perumahan Graha Matoa yang dinilai kurang strategis.

Dalam akta jual beli perumahan PT. Sentani Wirakusuma tidak mencantumkan adanya pasal yang memuat mengenai keadaan memaksa (*Overmacht*) atau disebut juga sebagai *force majeure*, yaitu keadaan yang memaksa salah satu atau beberapa pihak tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagai disepakati dalam perikatan yang telah dibuat, dan keadaan tersebut diluar prediksi, kendali, maupun kemampuannya secara fisik, psikis, maupun teknis.¹⁹ Misalnya saat dilaksanakan perjanjian tersebut terjadi bencana gempa bumi, tsunami, atau kecelakaan yang mengakibatkan objek perjanjian menjadi rusak.

B. Penyelesaian Permasalahan Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Pada PT. Sentani Wirakusuma

¹ Ingkar janji atau wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam Bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Pasal 1233 KUHPerduta, bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang”. Berdasar atas hal tersebut maka dalam ketentuan ini ada dua sumber perikatan yaitu pertama perikatan

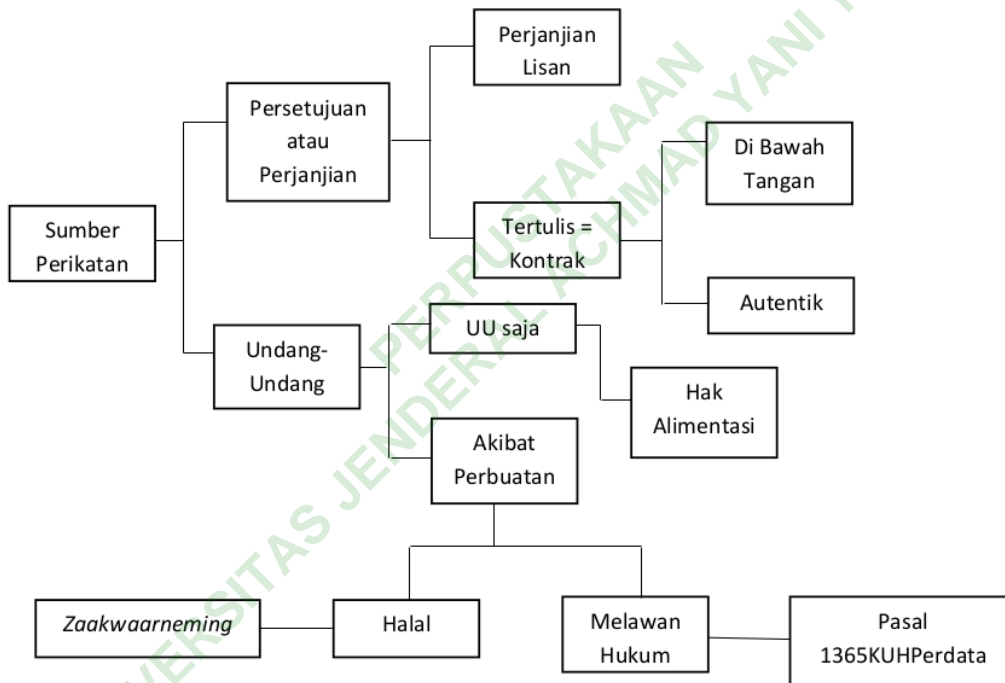
¹⁹ Natsir Asnawi, .M., S.HI., M.H., *Op. Cit.* Hlm. 26.

yang lahir dari persetujuan atau perjanjian, kedua perikatan yang lahir karena undang-undang.

Persetujuan atau perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. ³⁵ Dari peristiwa inilah timbul hubungan antara dua orang itu yang disebut dengan perikatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Undang-undang menjadi ³² sumber lain dari perikatan. Sumber ini dibedakan menjadi dua yaitu undang-undang saja (semata-mata) serta undang-undang yang berhubungan dengan akibat perbuatan manusia. Perikatan yang lahir karena undang-undang (semata-mata) misalnya, undang-undang meletakkan kewajiban kepada orangtua dan anak untuk saling memberi nafkah. Adapun ¹⁶ perikatan yang lahir karena perbuatan orang yang halal dijumpai dalam Pasal 1354 KUHPerdara yang berbunyi : “jika seorang dengan sukarela, dengan tidak mendapat perintah untuk itu, mewakili urusan orang lain dengan atau tanpa pengetahuan orang ini maka secara diam-diam mengikat dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan tersebut hingga orang yang diwakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu...”. Perikatan yang disebutkan dalam pasal itu disebut *zaakwarneming*.

Perikatan yang lahir karena akibat perbuatan melawan hukum dikenal dengan sebutan *onrechtmatige daad*, contohnya diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Untuk lebih mempermudah pemahaman tersebut, dibawah ini merupakan skema dari penjelasan tersebut.



Gambar 1.1 Skema Sumber Perikatan

Berkaitan dengan wanprestasi, maka berikut adalah unsur-unsur dari wanprestasi diantaranya yaitu :

1. Kesalahan

Berkaitan dengan “kesalahan”, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang di lakukan harus dapat dihindarkan.
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Unsur objektif dan subjektif dapat dijadikan ukuran untuk mengetahui suatu akibat itu apakah dapat diduga atau tidak. Objektif yaitu jika dalam keadaan normal suatu akibat sudah dapat diduga. Subjektif yaitu apabila seorang ahli telah menilai suatu akibat tersebut. Dalam arti luas kesalahan meliputi kesengajaan dan kelalaian, adapun kesalahan dalam arti sempit hanya menyangkut kelalaian saja.

2. Kelalaian

Kelalaian yakni keadaan dimana seseorang sudah mengetahui akibat dari perbuatannya yang mungkin akan merugikan orang lain. Penentuan unsur kelalaian tidak mudah dan perlu ada pembuktian karena terkadang tidak ada perjanjian secara tepat waktu dimana suatu pihak wajib untuk melakukan prestasi.

3. Kesengajaan

Kesengajaan yakni perbuatan seseorang dimana orang tersebut mengetahui dan menghendaki perbuatannya, maka pada saat terjadi kesengajaan tidak memerlukan adanya maksud yang menimbulkan orang

lain karena hanya cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut.

Cara mudah menentukan seseorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi.²⁰ Berdasarkan hasil penelitian yang terjadi di lapangan bahwa telah terjadi wanprestasi baik dari pihak pengembang atau PT. Sentani Wirakusuma maupun konsumen. Dimana pihak PT. Sentani Wirakusuma melakukan pembangunan fasilitas umum yang tidak sesuai dan menimbulkan ketidaknyamanan bagi konsumen perumahan. Fasilitas umum yang dimaksud ialah jalanan perumahan, letak tulisan perumahan Graha Matoa, dan taman bermain anak. Solusi yang ditawarkan oleh pihak PT. Sentani Wirakusuma yaitu melakukan perbaikan dan penggantian apabila dirasa kurang mengenai fasilitas umum tersebut.

⁴ Penyelesaian sengketa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 147 sampai dengan Pasal 149 Undang-undang No. 1 Tahun 2011. Ada 3 (tiga) cara penyelesaian sengketa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, yaitu :

1. Musyawarah untuk mufakat

²⁰ Adati, Medika Andarika, Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, *Lex Privatum*, Volume VI, Nomor 4, Juni 2018, Hlm. 10.

Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah mufakat.

2. Penyelesaian sengketa di pengadilan

⁴ Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan umum apabila penyelesaian sengketa di bidang perumahan tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah mufakat. ¹² Gugatan atas pelanggaran dapat dilakukan oleh orang per orang, ⁴ badan hukum, masyarakat, dan/atau pemerintah dan/atau instansi terkait. Penyelesaian sengketa ini dikenal dengan sebutan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan

Penyelesaian sengketa di bidang perumahan dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa dalam bentuk arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²¹ Berikut penjelasan lebih lanjut terkait bentuk penyelesaian sengketa tersebut diantaranya :

a. Arbitrase

Putusan sengketa sifatnya *final and binding* tersebut diputus oleh seorang majelis arbiter atau arbiter. Jika putusan telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri maka baru dapat dilaksanakan. Dalam hal para

²¹Rumokoy, Hizkia, "Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Indonesia, *Lex Crimen*, Volume VIII, Nomor 5, Mei 2019, Hlm. 7.

pihak sepakat untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka sengketa tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan.

b. Konsultasi

Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya

c. Negosiasi

Negosiasi sebagai sarana bagi para pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah, sehingga tidak ada prosedur baku, akan tetapi prosedur dan mekanismenya diserahkan kepada kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut. Penyelesaian sengketa sepenuhnya dikontrol oleh para pihak, sifatnya informal, yang dibahas adalah berbagai aspek, tidak hanya persoalan hukum saja. Dalam praktik, negosiasi dilakukan karena 2 (dua) alasan, yaitu :

(1) untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga, dalam hal ini tidak terjadi sengketa; dan

(2) untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak. Dengan demikian, dalam negosiasi, penyelesaian

sengketa dilakukan sendiri oleh pihak yang bersengketa, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah.

d. Mediasi

Mediasi yakni penyelesaian sengketa dibantu pihak ketiga (mediator) yang netral atau tidak memihak. Sebagai penengah (pasif) seorang mediator memberikan bantuan alternatif penyelesaian sengketa untuk selanjutnya ditetapkan sendiri oleh pihak yang bersengketa.

e. Konsiliasi

Konsiliasi yakni penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga (konsiliator) yang bersifat lebih aktif, dengan jalan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah penyelesaian yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa. Konsiliator tidak berwenang membuat putusan, hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya bergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa.

f. Penilaian Ahli

Yakni argumen dari para ahli mengenai suatu hal yang sifatnya teknis dan sesuai bidang yang didalamnya.

Terkait dengan hal diatas maka penyelesaian perselisihan yang terjadi di antara para pihak berdasarkan informasi yang diperoleh di lapangan pada saat penelitian menggunakan metode wawancara, diperoleh hasil bahwa terkait dengan penyelesaian perselisihan tersebut diselesaikan dengan jalur musyawarah untuk mencapai mufakat. Pihak PT. Sentani

Wirakusuma yaitu direktur biasanya terjun langsung untuk menemui konsumen dan melakukan diskusi bersama terkait permasalahan yang tengah dihadapi. Seperti misalnya terjadi kerusakan pada perumahan yang ditempati oleh pihak konsumen. Kerusakan yang umumnya terjadi seperti lantai keramik yang ambles dan ternet bocor. Hal tersebut terjadi karena tanah yang digunakan untuk membuat bangunan perumahan merupakan bekas area persawahan. Dimana tanah tersebut masih cenderung lembek.

Meskipun persoalan musyawarah tidak tercantum di dalam pasal perjanjian, namun di dalam Pasal 5 perjanjian jual beli disebutkan bahwa : “Kedua belah pihak dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Temanggung”. Yang artinya berarti dapat ditempuh jalur hukum apabila salah satu pihak menghendaki. Namun, selama ini jika terjadi perselisihan diselesaikan dengan cara bermusyawarah untuk mencapai mufakat karena dinilai lebih kekeluargaan dan efisien.

Berdasarkan hasil wawancara pihak penulis dengan pihak PT. Sentani Wirakusuma diperoleh hasil bahwa pihak PT. Sentani Wirakusuma memberikan kelonggaran waktu tanpa adanya pengenaan sanksi bagi konsumen yang terlambat melakukan pembayaran, adapun jika dikemudian hari hal tersebut disepelkan oleh pihak konsumen maka baru akan dikenakan teguran dan sanksi berupa denda sesuai yang ditentukan pihak PT.

¹ Dalam Pasal 1246 KUHPerdara yang berisi “Biaya, ganti rugi, dan bunga yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut dibawah ini”. Berdasarkan Pasal 1246 tersebut penghitungan ganti rugi harus dapat diatur berdasarkan jenis dan jumlahnya secara rinci seperti kerugian kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian tersebut dipenuhi dan ganti rugi bunga (*interest*), maka ganti kerugian yang diterima oleh kreditur terdiri atas :

1. Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata atau tegas telah dikeluarkan oleh pihak kreditur.
2. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan atau kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
3. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai dalam melaksanakannya.

Berkaitan dengan adanya wanprestasi dapat dikenakan peringatan kepada pihak debitur apabila tidak memenuhi prestasi. Peringatan tersebut dapat dilakukan dengan cara lisan, maupun dengan cara tertulis. Berikut penjelasan lebih lanjut mengenai peringatan tersebut.

⁵
a. Somasi

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah

dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Pengadilan yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Ingebrekestelling merupakan istilah pernyataan lalai atau somasi. Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata mengatur mengenai somasi. Adapun saat debitur tidak memenuhi prestasi maka menimbulkan somasi karena tidak sesuai dengan perjanjian. Ada tiga cara terjadinya somasi itu, yaitu :

1. Debitur melaksanakan prestasi yang keliru, misalnya kreditur menerima sekeranjang jambu seharusnya sekeranjang apel;
2. Debitur tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan. Tidak memenuhi prestasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kelambatan melaksanakan prestasi dan sama sekali tidak memberikan prestasi. Penyebab tidak melaksanakan prestasi sama sekali karena prestasi tidak mungkin dilaksanakan atau karena debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi.
3. Prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak lagi berguna bagi kreditur setelah lewat waktu yang diperjanjikan.

b. Bentuk dan Isi Somasi

Somasi berbentuk surat perintah atau akta yang sejenis yang dibuat kreditur kemudian disampaikan ke debitur. Yang berwenang

mengeluarkan surat perintah itu adalah kreditur atau pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang dimaksud yakni Juru sita, Badan Urusan Piutang Negara, dan lain-lain. Isi atau hal-hal yang harus dimuat dalam surat somasi, yaitu :

1. Apa yang dituntut (pembayaran pokok kredit dan bunganya);
2. Dasar tuntutan (perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur);
3. Tanggal paling lambat untuk melakukan pembayaran angsuran.

Disamping adanya suatu sebab timbulnya wanprestasi, maka ²ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

1. Perikatan tetap ada.
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu :

a. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata);

b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (pasal 1267 KUH Perdata);

c. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata);

d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR).²²

Terkait dengan pelaksanaan perjanjian jual beli PT. Sentani Wirakusuma dengan konsumen yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak direktur yaitu apabila terjadi di kemudian hari konsumen terlambat melakukan pembayaran utamanya yang membeli melalui KPR, maka akan dilakukan kebijaksanaan dari pihak bank. Dimana dapat dilakukan penyitaan ataupun denda. Mengacu pada hal tersebut dinilai sudah sesuai terkait dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut.

Tidak hanya dapat ditinjau melalui hukum perdata saja terkait dengan penyelesaian kasus wanprestasi tersebut, juga dapat ditinjau

²² Dsalimunthe, Dermina, Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), *Jurnal Al-Maqasid*, Volume 3, Nomor 1, Januari-Juni 2017, Hlm. 16.

melalui hukum perlindungan konsumen. Hukum perlindungan konsumen menawarkan perlindungan bagi konsumen melalui jalur di luar pengadilan dan di dalam pengadilan. Jalur di luar pengadilan dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan salah satu sarana hukum yang disediakan pemerintah bagi masyarakat. Konsumen yang akan mengajukan gugatan ke pengadilan umum dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Tuntutan yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen yaitu berupa tuntutan pidana ataupun ganti rugi. Hal tersebut dapat didasarkan pada acuan ⁶ bahwa konsumen tidak mengetahui secara pasti rangkaian produksi dari suatu produk sehingga rentan terhadap berbagai bentuk kecurangan oleh pihak developer perumahan. ⁶ Perlindungan konsumen yang dimaksud secara khusus diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, di dalam undang-undang tersebut ditentukan mengenai lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa konsumen yang timbul dari suatu transaksi konsumen. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah salah satu lembaga yang dimaksud.²³

²³ Murni dan Sri Maharani, "Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Sebagai Perwujudan Perlindungan Hak Konsumen", *Jurnal Arena Hukum*, Volume 8, Nomor 2, Agustus 2015, Hlm. 211.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Salah satu bentuk interaksi sederhana dan sering dilakukan oleh manusia setiap harinya yaitu kegiatan jual beli. Dengan melakukan jual beli maka dianggap sudah melakukan perbuatan hukum. Contoh dari pelaksanaan kegiatan jual beli tersebut yaitu jual beli perumahan yang dilakukan oleh pihak PT. Sentani Wirakusuma. Berikut pelaksanaan kegiatan jual beli perumahan yang dilakukan PT. Sentani Wirakusuma :

1. Pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan yang terjadi di PT.

Sentani Wirakusuma sudah sesuai dengan adanya penerapan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian. Materai tidak dijadikan tolok ukur dalam penentuan suatu perjanjian sah atau tidak karena fungsi sesungguhnya materai sebagai alat pembuktian di pengadilan dan pajak atas suatu dokumen. Sebelum terjadi pelunasan pembayaran oleh pihak konsumen disebut Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dan setelah pelunasan disebut dengan Akta Perjanjian Jual Beli Perumahan. Dari data keseluruhan yang didapatkan oleh penulis maka diambil kesimpulan bahwa terdapat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan antara PT. Sentani Wirakusuma dengan konsumen. Wanprestasi tidak hanya dilakukan oleh salah satu pihak melainkan kedua belah pihak. PT. Sentani Wirakusuma

melakukan wanprestasi berupa pembangunan jalanan perumahan yang tidak sesuai, taman yang kurang pas, dan penempatan tulisan perumahan Graha Matoa yang dinilai kurang strategis. Adapun konsumen melakukan wanprestasi berupa keterlambatan melakukan pembayaran pembelian perumahan.

2. Terkait penyelesaian sengketa atau permasalahan wanprestasi tersebut di antara para pihak berniat melakukan penyelesaian dengan dibawa ke jalur hukum apabila tidak ada iktikad baik. Adapun Pihak PT. Sentani Wirakusuma memberikan lampu hijau untuk melakukan penyelesaian dengan jalur damai dengan cara kekeluargaan meskipun sebenarnya dapat ditempuh dengan jalur litigasi/pengadilan.

B. Saran

1. Dalam perjanjian jual beli perumahan tersebut PT. Sentani Wirakusuma seharusnya memperhatikan secara detail mengenai kepentingan konsumen terkait dengan fasilitas umum agar di kemudian hari tidak terjadi suatu hal yang merugikan konsumen.
2. Konsumen seharusnya lebih teliti dalam mempelajari perjanjian jual beli dan melakukan survei perumahan sebelum melakukan pembelian perumahan untuk menghindari terjadinya kerugian di kemudian hari.

Cek Plagiarisme Skripsi_Final_Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan

ORIGINALITY REPORT

25%

SIMILARITY INDEX

24%

INTERNET SOURCES

9%

PUBLICATIONS

17%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	ejournal.unsrat.ac.id Internet Source	2%
2	repository.untag-sby.ac.id Internet Source	2%
3	www.faridhasan.com Internet Source	2%
4	repository.uin-suska.ac.id Internet Source	1%
5	jurnal.iain-padangsidimpuan.ac.id Internet Source	1%
6	media.neliti.com Internet Source	1%
7	eprints.ums.ac.id Internet Source	1%
8	journal.untar.ac.id Internet Source	1%
9	es.scribd.com Internet Source	1%

10	id.scribd.com Internet Source	1 %
11	ejournal.undiksha.ac.id Internet Source	1 %
12	repository.ub.ac.id Internet Source	1 %
13	core.ac.uk Internet Source	1 %
14	www.coursehero.com Internet Source	1 %
15	dspace.uii.ac.id Internet Source	1 %
16	123dok.com Internet Source	<1 %
17	text-id.123dok.com Internet Source	<1 %
18	kontrakhukum.com Internet Source	<1 %
19	repositori.usu.ac.id Internet Source	<1 %
20	Submitted to Universitas Jember Student Paper	<1 %
21	eprints.undip.ac.id Internet Source	<1 %

22	www.scribd.com Internet Source	<1 %
23	repository.usu.ac.id Internet Source	<1 %
24	leosiregar.com Internet Source	<1 %
25	idr.uin-antasari.ac.id Internet Source	<1 %
26	nanopdf.com Internet Source	<1 %
27	Submitted to Universitas Pamulang Student Paper	<1 %
28	Submitted to Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya Student Paper	<1 %
29	Submitted to Asosiasi Dosen, Pendidik dan Peneliti Indonesia Student Paper	<1 %
30	konsultaskripsi.com Internet Source	<1 %
31	repository.uir.ac.id Internet Source	<1 %
32	repository.unpas.ac.id Internet Source	<1 %

33

jdih.banyuwangikab.go.id

Internet Source

<1 %

34

Submitted to Universitas International Batam

Student Paper

<1 %

35

repository.uhn.ac.id

Internet Source

<1 %

Exclude quotes On

Exclude matches < 25 words

Exclude bibliography On

UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANITYOGYAKARTA
PERPUSTAKAAN