

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. LATAR BELAKANG**

Rumah atau papan merupakan kebutuhan dalam kehidupan manusia. Pada awalnya masyarakat melihat rumah sebagai sarana bernaung saja, akan tetapi lambat laun persepsi masyarakat tersebut semakin terkikis dengan kebutuhan sebagai lambang kesejahteraan hidup. Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Pengadaan perumahan bagi 50% dari 200 juta penduduk Indonesia merupakan suatu tugas besar dari pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan terutama dibidang perumahan, guna mewujudkan tujuan Pemerintah Republik Indonesia yang termaktub dalam Pasal 33 (3) Undang-Undang Dasar 1945 dimana dikatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.<sup>1</sup>

Pembangunan perekonomian Nasional pada era globalisasi, harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha, sehingga mampu menghasilkan beraneka barang/jasa yang memiliki kandungan teknologi dan dapat meningkatkan

---

<sup>1</sup> *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 33 ayat (1).

kesejahteraan serta sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh di pasar.

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, dimana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Sejak tahun 2005 Indonesia mengalami peningkatan dalam pembangunan properti dimana tumbuh ratusan pengembang atau developer di seluruh Indonesia yang ikut meramaikan pengadaan perumahan untuk masyarakat kelompok atas, menengah maupun kelompok bawah. Adanya rumah layak huni merupakan lahan bisnis bagi para pelaku usaha yang menginginkan keuntungan yang sebesar-besarnya.

Permasalahan lain yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, dimana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan.

Kini setelah beberapa tahun berlalu dari krisis ekonomi, dunia properti mulai menggeliat kembali banyak bermunculan pengembang-pengembang (developer) baru, hanya sayang banyak para pengembang/developer tersebut menyesatkan dengan memberikan janji (dalam brosur-brosur) tidak sesuai dengan kenyataannya, maka disinilah sering timbul permasalahan. “Wanprestasi dalam

perjanjian jual beli ” dalam hal ini para konsumen tidak lagi diperlakukan sebagai obyek hukum. Pada beberapa kasus yang terjadi, umumnya pihak konsumen tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, karena tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-haknya masih rendah, minimnya tingkat pengetahuan konsumen itu sendiri, baik terhadap aspek hukumnya yang berlaku saat ini, belum mampu secara optimal mengatasi permasalahan dalam perlindungan konsumen, belum lagi fungsi pengawasan dari REI (Real Estate Indonesia) sangat lemah, karena belum ada suatu tindakan yang konkrit dari REI terhadap anggotanya para pengembang/developer yang nakal tersebut, sehingga tetap saja konsumen yang dirugikan.<sup>2</sup>

Namun setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka menurut Pasal 6 disebutkan bahwa “Pelaku Usaha diwajibkan memberikan informasi yang benar mengenai tersedianya barang dan jasa yang diiklankan, bahkan dalam Pasal 62 dapat dikenakan sanksi pidana paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak dua milyar rupiah.”

Secara perdata berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara “Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”. Secara lebih spesifik Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, guna menjembatani kebutuhan akan perlindungan hukum bagi konsumen, dengan mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha, sehingga tercipta perekonomian yang sehat, termasuk aspek-aspek perumahan. Namun berbagai

---

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzman, *Aneka Hukum Bisnis*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 2005), h. 27.

macam peraturan tidak akan berjalan dengan efektif, apabila tidak dilaksanakan secara optimal, disamping minimnya kesadaran konsumen terhadap hak-haknya dalam hukum.<sup>3</sup>

Permasalahan wanprestasi seringkali terjadi karena ada beberapa aspek dalam pembuatan perjanjian yang tidak dipenuhi sehingga syarat sahnya sebuah perjanjian seringkali dipertanyakan oleh hakim ketika permasalahannya telah menjadi kasus di pengadilan. Suatu perjanjian bisa dikatakan sah dan berlaku mengikat para pihak yang melakukan perjanjian apabila perjanjian itu sudah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Obyek perjanjian itu harus jelas;
4. Suatu sebab yang halal.<sup>4</sup>

Akan tetapi pada kenyataannya di lapangan banyak ditemui perjanjian-perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan pada Pasal 1320 KUHPerdara tersebut. Permasalahan hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti meminjam uang, membeli tanah padahal belum terjadi kesepakatan final antara mereka mengenai kontrak bisnis yang dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaruh harapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh pengembang/developer yang tercantum di dalam iklan, dan/atau promosi perjanjian itu batal demi hukum. Ada beberapa alasan yang mendukung

---

<sup>3</sup> Elsi Kartika Sari, *Hukum dalam Ekonomi*, edisi kedua, cet ke 5, (Jakarta: Grasindo, 2008), h. 44.

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, cet. 3, (Bandung: Alumni, 2006), h. 140.

pencantuman klausula ini misalnya berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, “Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,” sehingga pencantuman klausula ketentuan Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara harus ditaati oleh para pihak. Selain itu jalan yang ditempuh jika melalui pengadilan akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama sehingga hal ini tidak efisien bagi pelaku bisnis.<sup>5</sup>

Berdasarkan pembahasan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai jual beli rumah tersebut, dengan judul **“Tinjauan Yuridis Jual beli Rumah Antara Developer PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata dengan Konsumen.”**

## **2. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah akta jual beli yang dibuat antara developer dengan konsumen telah melindungi konsumen?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam melakukan jual beli tersebut antara PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata dengan konsumennya?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa antara developer PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata dengan konsumennya apabila terjadi wanprestasi?

---

<sup>5</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, cet. 8, (Bandung: Mandar Maju, 2000), h. 37.

### 3. RUANG LINGKUP PENULISAN

Dalam penelitian ini penulis membatasi pembahasan mengenai perlindungan hukum bagi konsumen, hambatan-hambatan dalam jual beli, dan penyelesaian sengketa antara developer PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata dengan konsumen.

### 4. TUJUAN dan MANFAAT PENULISAN

#### a) Tujuan Penulisan

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program kekhususan perdata Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

#### b) Manfaat Penulisan

Adapun manfaat penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui perlindungan perjanjian bagi konsumen dalam perjanjian jual beli oleh developer PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata.
- 2) Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam melakukan jual beli antara developer PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata dengan konsumen.
- 3) Untuk mengetahui penyelesaian sengketa antara developer PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata dengan konsumen apabila terjadi wanprestasi.

## 5. KERANGKA TEORI dan KONSEPTUAL

### a) Kerangka Teoritis

Perikatan menurut Pasal 1233 KUHPerdara dinyatakan bahwa perikatan dilahirkan baik karena perjanjian ataupun persetujuan maupun karena undang-undang. Dengan perkataan lain, bahwa sumber dari perikatan tersebut adalah perjanjian dan undang-undang. Adapun sesuatu yang menjadi obyek perikatan dinamakan “prestasi”, dimana menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara dinyatakan “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu”, oleh karenanya Mariam Darus Badruzaman memberikan definisi mengenai perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.

Ditinjau dari isinya ternyata perikatan itu ada selama seseorang itu (debitur) harus melakukan prestasi yang mungkin dapat dipaksakan terhadap kreditur, kalau perlu dengan bantuan hakim.

Dari rumusan di atas perikatan mempunyai 4 (empat) unsur yaitu:<sup>6</sup>

#### 1) Hubungan hukum

Hubungan yang didalamnya melekat hak pada salah satu pihak dan melekat kewajiban pada pihak lainnya. Apabila satu pihak tidak mengindahkan ataupun melanggar hubungan tersebut, maka hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi ataupun dipulihkan

---

<sup>6</sup> Suharnoko, *Teori dan Analisa Kasus*, edisi pertama, cet. 5, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), h. 15.

kembali. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.

## 2) Kekayaan

Yang dimaksud dengan kriteria perikatan itu adalah ukuran-ukuran yang dipergunakan terhadap sesuatu hubungan hukum sehingga hubungan hukum itu dapat disebut suatu perikatan, di dalam perkembangan sejarah, apa yang dipakai sebagai kriteria itu tidak tetap. Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum benda. Dahulu yang menjadi kriteria ialah apakah sesuatu hubungan hukum itu dapat dinilai dengan uang atau tidak.

## 3) Pihak-pihak

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara orang-orang tertentu yaitu kreditur dan debitur. Para pihak pada suatu perikatan disebut subyek-subyek perikatan, yaitu kreditur yang berhak dan debitur yang berkewajiban atas prestasi. Kreditur biasanya disebut sebagai pihak yang aktif sedangkan debitur biasanya pihak yang pasif. Di dalam perikatan pihak-pihak kreditur dan debitur dapat diganti, penggantian debitur harus diketahui atau dengan persetujuan kreditur, sedangkan penggantian kreditur dapat terjadi secara sepihak, bahkan untuk hal-hal tertentu pada saat suatu perikatan lahir antara pihak-pihak, secara apriori disetujui hakikat penggantian kreditur itu dan pada setiap perikatan sekurang-kurangnya satu orang debitur.

#### 4) Prestasi (obyek hukum)

Obyek dari perikatan adalah apa yang harus dipenuhi oleh si berutang dan merupakan hak si berpiutang. Biasanya disebut penunaian atau prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Pada debitur terdapat dua unsur, yaitu *schuld* dan *haftung*. *Schuld* adalah utang debitur kepada kreditur. Setiap debitur mempunyai kewajiban menyerahkan untuk membayar utang. Sedangkan *haftung* adalah harta kekayaan debitur yang dipertanggungjawabkan bagi pelunasan utang debitur tersebut. Debitur itu berkewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak utang debitur, guna pelunasan utang tadi, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar utang tersebut. Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara).<sup>7</sup> Pemenuhan prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, adakalanya prestasi tidak dapat terpenuhi yang disebabkan oleh salah satu yang disebut wanprestasi. Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>7</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cet. 34, (Jakarta: Intermedia, 2010), h. 122.

## b) Kerangka Konseptual

Sesuai dengan judul dalam penelitian ini, yaitu tentang “Tinjauan Yuridis Jual beli rumah antara developer PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata dengan Konsumen”, maka penulis akan memberikan istilah-istilah tentang pembahasan yang terkait, sebagai berikut:

### 1) Jual beli adalah:

Menurut hukum syariat, memiliki pengertian 'tukar-menukar harta dengan harta, dengan tujuan memindahkan kepemilikan, dengan menggunakan ucapan ataupun perbuatan yang menunjukkan terjadinya transaksi jual beli.<sup>8</sup>

### 2) Wanprestasi adalah:

Suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.<sup>9</sup>

### 3) Developer adalah:

Pembuat, pengembang, pemilik atau pengelola perumahan baik instansi atau perorangan.<sup>10</sup>

### 4) Konsumen adalah:

Setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Aris Munandar, *Taisir 'Allam*, jilid 2, (Jakarta: Bina Aksara, 2002), h. 125.

<sup>9</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, cet. 6, (Jakarta: Putra Abadin, 1999), h.18.

<sup>10</sup> Terdapat dalam situs [http://orchid-realty.com/thecompany/dewan\\_ps.php](http://orchid-realty.com/thecompany/dewan_ps.php), diakses tanggal 21 September 2011.

<sup>11</sup> Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 1 butir 2.

5) Pelaku Usaha adalah:

Setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.<sup>12</sup>

## 6. METODE PENELITIAN

Pada hakekatnya masalah mendasar penelitian ini adalah tentang akibat hukum dari wanprestasi dalam jual beli khususnya bagaimana implementasi pada praktek peradilan dalam sistem hukum perdata di Indonesia. Kemudian sebagai pendekatan penelitian, metode pendekatan yang diterapkan untuk membahas permasalahan penelitian adalah melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan komparatif (*comparative approach*) dengan menggunakan penalaran deduktif dan/atau induktif guna mendapatkan dan menemukan kebenaran obyektif.

Penelitian ini berdasarkan penelitian hukum normatif dipergunakan dengan titik berat penafsiran hukum dan konstruksi hukum untuk mendapatkan kaidah-kaidah hukum, konsepsi-konsepsi, inventarisasi peraturan hukum serta penerapan hukum yang melandasi akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli. Konsekuensi logis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau hukum dogmatik (*dogmatic law research*).

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, Pasal 1 butir 3.

Untuk mencapai hasil yang maksimal dalam penelitian ini, penulis mengusahakan sedapat mungkin atas informasi dan data-data yang ada relevansinya untuk mendukung penelitian ini. Dengan demikian, dalam rangka penelitian ini, digunakan beberapa pendekatan penelitian guna memperoleh bahan-bahan yang diperlukan. Metode pendekatan analisa data di dalam penelitian ini ada pengolahan dan analisa penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan suatu penelitian dari norma-norma yang tertulis maupun norma-norma hukum yang tidak tertulis.

Jenis penelitian ini meliputi data primer dan sekunder, akan tetapi penelitian ini lebih menitikberatkan pada data sekunder, sedangkan data primer bersifat penunjang dan pelengkap agar hasil penelitian menjadi relatif lebih komprehensif. Adapun sumber data sekunder, berasal dari penelitian kepustakaan dilakukan terhadap berbagai macam sumber bahan hukum yang dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer berupa beberapa peraturan perundang-undangan, KUHPerdata, UU nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan lainnya.
2. Bahan hukum sekunder (*secondary research* atau *not authoritat*) berupa bahan-bahan hukum yang dapat memberikan kejelasan terhadap bahan hukum primer, hasil-hasil penelitian, makalah-makalah dalam seminar, artikel-artikel yang berkaitan dengan pengaturan dan implementasi terhadap asas perlindungan konsumen dalam wanprestasi dari sebuah perjanjian.

3. Bahan hukum tersier, berupa bahan-bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk dan kejelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder seperti berasal dari kamus/leksikon, ensiklopedia dan sebagainya yang terutama berkaitan dengan asas perlindungan konsumen dalam akibat hukum wanprestasi dari sebuah perjanjian.

## **7. SISTEMATIKA PENULISAN**

Untuk memberikan gambaran secara garis besar masalah-masalah dalam penulisan skripsi ini, memudahkan pembahasan dan supaya dapat dipahami permasalahannya secara jelas, maka sistematika penulisan ini disusun dalam bab dan sub-sub bab sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, serta sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN HUKUM JUAL BELI DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Bab ini menguraikan mengenai perjanjian menurut KUHPerdara :

#### **A. Perjanjian pada umumnya**

1. Definisi Perjanjian
2. Syarat-syarat Perjanjian
3. Wanprestasi

#### **B. Perjanjian Jual Beli**

1. Definisi Jual Beli

2. Syarat-syarat Jual Beli

3. Tanggung Jawab

4. *Force Majure*

C. Perlindungan Konsumen Menurut Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999

### BAB III ANALISA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA DEVELOPER PT. GRIYA PERMATA NUSAPERSADA PERUMAHAN VILLA PERMATA DENGAN KONSUMEN

Bab ini penulis akan menganalisa perjanjian jual beli rumah antara developer PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata dengan konsumen.

### BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA DEVELOPER PT. GRIYA PERMATA NUSAPERSADA PERUMAHAN VILLA PERMATA DENGAN KONSUMEN

Bab ini penulis akan menguraikan perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli oleh developer PT. Griya Permata Nusapersada Perumahan Villa Permata, hambatan-hambatan dalam jual beli dan penyelesaian sengketa antara para pihak jika terjadi wanprestasi.

### BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.