

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, kesejahteraan masyarakat erat kaitannya dengan kebutuhan pokok atau primer. Kebutuhan pokok tersebut merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi dalam proses kehidupan manusia, antara lain kebutuhan akan pangan atau makanan, sandang atau pakaian dan papan atau rumah. Jumlah penduduk Indonesia saat ini semakin bertambah yang berarti kebutuhan pokok masyarakat pun akan semakin tinggi, misalnya saja kebutuhan papan, yaitu kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menyebutkan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pada dasarnya, merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri untuk memenuhi akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian. Namun, pemerintah, pemerintah daerah dan perusahaan swasta yang terlibat dalam pembangunan perumahan didorong untuk membantu masyarakat memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.

“Rumah yang merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia dan menjadi idaman setiap keluarga untuk memilikinya adalah tidak mudah untuk diperoleh dan di Indonesia jumlahnya masih belum mencukupi kebutuhan terutama di kota-kota besar. Kita semua menyadari bahwa di rumah yang sehat, lingkungan yang baik, merupakan tempat untuk

membentuk manusia Pancasila seutuhnya dan dari sini pulalah produktivitas kerja dan ketahanan nasional dapat ditingkatkan.”¹

Dalam ketentuan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”. Dari ketentuan pasal tersebut, jelaslah bahwa salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, dimana rumah merupakan kebutuhan pokok bagi seluruh warga Negara Indonesia.

Sehubungan dengan itu, dalam ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberi pengertian bahwa “perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Sedangkan dalam Pasal 1 Angka 5 undang-undang ini menentukan bahwa “pemukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan”.

Salah satu tujuan dan penyelenggaraan kegiatan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman terdapat dalam Pasal 3 huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pengawasan pemukiman, yaitu

¹ Sumantoro, *Hukum Ekonomi*, Cet-1, UI-PRESS, Jakarta, 1986, hlm. 303.

menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengembang perumahan masuk dalam kategori penyelenggara atau pengembang pembangunan perumahan dan pemukiman yang penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga Negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.²

Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.³ Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut Subekti, bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁴ Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan

² Andi Pontjo Wiyono, “Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman”. *e-Jurnal THE SPIRIT OF LOW*, Vol. 1 No.1, Universitas Narotama, Surabaya, Maret 2015. Hlm. 30.

³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 1992, hlm. 93.

⁴ Subekti, *Hukum perjanjian*, cet-12, PT. Intermedia, Jakarta, 1990, hlm. 1.

mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.⁵

Syarat sahnya suatu perjanjian dapat ditemukan di Pasal 1320 KUHPerdota. Terdapat 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu dan;
4. Suatu sebab yang halal.

Pelaksanaan perjanjian melalui hubungan kerja salah satunya yaitu perjanjian jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya.⁶

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.⁷ Maka dari itu, barang yang diperjual-belikan statusnya harus jelas dan sah menurut hukum.

Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hlm 78.

⁶ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 79.

⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet-8, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm 2.

sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Dengan “disepakati”nya hal tersebut perjanjian jual beli mengikat kedua belah pihak, artinya perjanjian tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan pihak lain, pembatalan secara sepihak tersebut otomatis melanggar sifat konsensual yang ada dalam perjanjian atau dengan kata lain pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian.

Menurut Subekti, bahwa wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁸

Untuk membangun sebuah rumah dibutuhkan biaya yang tidak sedikit, orang yang akan membeli rumah seringkali kesulitan mendapatkan dana untuk membangun sebuah rumah. Oleh karena itu, saat ini banyak orang yang membeli rumah menggunakan sistem pembayaran dengan cara mencicil atau kredit, yang biasanya disebut dengan Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disingkat KPR). Berkaca pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, KPR merupakan bentuk kredit atau penyediaan dana untuk membeli rumah berdasarkan kesepakatan atau persetujuan antara bank penyelenggara KPR

⁸ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 45.

dan pihak peminjam (nasabah) dengan jangka waktu tertentu.⁹

Menurut Kasmir, prosedur pemberian KPR adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum sesuatu kredit diputuskan untuk dikucurkan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit, prosedur pemberian kredit dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda.¹⁰

Kredit Pemilikan Rumah merupakan serangkaian proses yang panjang dan melibatkan paling tidak ada 4 unsur terkait yang saling menunjang dan saling melengkapi, yakni :

1. Bank, dalam hal ini Bank BTN, selaku pemberi kredit.
2. Developer atau perusahaan pengembang, yang menyediakan dan membangun konstruksi serta sarana dan prasarana pendukung lainnya.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota, yang menerbitkan berbagai perizinan pembangunan perumahan.
4. Masyarakat umum selaku pembeli/debitur.¹¹

Seperti halnya jual beli perumahan melalui sistem pembayaran kredit secara KPR, konsumen juga dapat melakukan sistem pembayaran secara *cash tempo* atau angsuran *developer*. *Cash tempo* merupakan proses pembelian barang antar penjual dan pembeli, yang mana bila konsumen berminat untuk membeli rumah, maka konsumen terlebih dahulu bertemu dengan pihak *developer* untuk menentukan kesepakatan harga. Setelah harga disepakati maka konsumen berkewajiban membayar uang muka/*down payment* kepada pihak *developer*

⁹ Mahfudzotin Nikmah, Hari Sutra Disemadi, Ani Purwanti, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan", *JCH*.

¹⁰ Wiranti, Zahruddin Hodsay, Chandra Kurniawan, "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat", *Jurnal Neraca*, Vol.3 No.1, Universitas PGRI, Palembang, Juni 2019, hlm. 120.

¹¹ Yenny, Y. S., Alissa, E., & Suryahartati, D, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Perumahan Villa Bogor Indah 6 Yang Dikelola Oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor", *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 3 No.1, Universitas Jambi, Jambi, Februari 2022, hlm. 145.

sebesar 30% dari harga yang telah disepakati dan sisanya dibayar secara angsur selama 36 bulan.

Pendanaan untuk angsuran ini dibiayai sendiri oleh pihak *developer*. Namun, tidak semua *developer* sanggup menyediakan dana talangan sebesar ini karena secara tidak langsung *cash flow* akan terganggu sebagai akibat adanya penundaan pembayaran atau pembayaran dengan penundaan dari pembeli.¹²

Perjanjian yang diadakan oleh pihak konsumen dan pihak *developer* atau yang disebut dengan perjanjian jual beli cash tempo/angsuran adalah mengikat dan merupakan Undang-undang bagi kedua belah pihak. Pihak *developer* sesuai dengan perjanjian akan membangun rumah menurut permintaan konsumen dan dilain pihak konsumen harus memberikan imbalan prestasi sesuai dengan perjanjian dengan melakukan pembayaran secara angsuran.

PT. Pantasiru Leguna Tjjar berdiri sejak tahun 2010 yang beralamat di Jalan Mulyo I No. 45, RT. 40 Kelurahan Talang Bakung Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi. Perseroan Terbatas (PT) Perusahaan ini bergerak di bidang Pengembang Perumahan (*Developer*) dan perumahannya bernama Perumahan Nayla Putri Residence yang beralamat di RT. 28, Tanjung Nangko, Desa Kasang Puduk, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi yang merupakan salah satu perumahan yang dibangun oleh PT. Pantasiru Leguna Tjjar.

Pada dasarnya masyarakat melakukan pembelian terhadap perumahan dengan konsep perjanjian jual beli perumahan dimana pihak *developer* sebagai pelaku usaha terlebih dahulu melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

¹² Agung Herutomo, *Rahasia KPR yang Disembunyikan Para Bankir*, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010, hlm. 34.

Perumahan sebelum melakukan perjanjian lainnya dalam proses jual beli perumahan dengan Konsumen.

Perjanjian jual beli pada PT. Pantasiru Leguna Tjjar ini masih sangat sederhana, yaitu perjanjian hanya memuat ketentuan tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan yang merupakan realisasi dari perjanjian. Kesepakatan yang dilakukan di PT. Pantasiru Leguna Tjjar ini merupakan perikatan yang mengikat kedua belah pihak.

Dalam praktik perjanjian jual beli yang dilakukan PT. Pantasiru Leguna Tjjar menggunakan perjanjian kontrak baku yang mana tipe rumah, harga rumah, dan juga waktu pelunasannya sudah tertera dalam surat perjanjian yang telah disediakan dari pihak perusahaan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pelaksanaannya, karena perusahaan hanya perlu menyerahkan surat perjanjian kepada pembeli, pembeli dapat memilih untuk menyetujui atau menolak perjanjian tersebut.

Dalam jual beli tentu mengandung resiko didalam proses pembayaran seperti pembeli tidak mampu membayar angsuran tepat pada waktunya, pembeli tidak membayar sama sekali ataupun pembeli melakukan pembatalan secara sepihak atas perjanjian jual beli perumahan yang telah dibuat sehingga diperlukan upaya hukum untuk mengatasi hal tersebut.

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap

bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendak untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.¹³

Data yang peneliti dapatkan di PT. Pantasiru Leguna Tjjar adalah pada perumahan Nayla Putri Residence yang secara keseluruhan populasi berjumlah 53 (lima puluh tiga) konsumen. Dari populasi tersebut, diambil sampel penelitian dengan menggunakan teknik *Purposive Sampling* sebanyak 3 (tiga) konsumen yang mana 3 (tiga) konsumen tersebut telah memenuhi kriteria penelitian yaitu melakukan wanprestasi perjanjian jual beli rumah dengan pembayaran secara *cash tempo*/angsuran.

Tabel 1

Jangka Waktu Pembayaran DP Rumah Sampai Pembatalan Perjanjian

No.	Nama Konsumen	Jangka waktu Pembayaran DP sampai Pembatalan perjanjian
1.	Darsiman	1 Tahun 3 Bulan
2.	Siti Fatimah	1 Tahun 2 Bulan
3.	Heri Lutfi	1 Tahun 7 Bulan

Sumber data: Penelitian Tahun 2021

3 (tiga) orang konsumen tersebut memiliki jangka waktu yang berbeda dari pembayaran DP sampai dengan melakukan pembatalan perjanjian. Konsumen yang pertama yaitu Bapak Darsiman dengan jangka waktu pembayaran *Down Payment*/DP hingga melakukan pembatalan perjanjian selama 1 Tahun 3 Bulan terhitung sejak tanggal 4 September 2020-10 November 2021, konsumen yang kedua yaitu Ibu Siti Fatimah dengan jangka waktu pembayaran *Down*

¹³ Pahlefi Pahlefi, Raffles Raffles, Herlina Manik, "Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia", *Gorontalo Law Review*, Volume 2 No. 2, Universitas Gorontalo, Gorontalo, Oktober 2019, hlm. 75.

Payment/DP hingga melakukan pembatalan perjanjian selama 1 Tahun 2 Bulan terhitung sejak tanggal 22 September 2020-24 Oktober 2021, dan Bapak Heri Lutfi dengan jangka waktu pembayaran *Down Payment/DP* hingga melakukan pembatalan perjanjian selama 1 tahun 7 bulan terhitung sejak tanggal 3 Februari 2020-13 Agustus 2021.

Pada pelaksanaan jual beli rumah antara Konsumen dengan *developer* di PT. Pantasiru Leguna Tjajar maka terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak, yaitu:

1. Hak pihak pengembang
 - a. Berhak menerima angsuran pembelian setiap bulannya dan berhak menerima uang atas harga rumah yang dibeli oleh konsumen (Pasal 2 Surat Perjanjian Jual Beli Rumah)
 - b. Berhak menegur pembeli dalam penunggakan pembayaran angsuran kredit dan berhak memanggil konsumen ke kantor apabila terlambat pembayaran selama 6 (enam) bulan berturut-turut. (Pasal 6 Surat Perjanjian Jual Beli Rumah)
 - c. Berhak menarik kembali rumah jika konsumen tidak melaksanakan kewajibannya. (Pasal 6 ayat 4 Surat Perjanjian Jual Beli Rumah)
 - d. Berhak menahan surat-surat, dokumen rumah dan tanah yang akan dibeli sebagai jaminan (Pasal 7 Surat Perjanjian Jual Beli Rumah)
2. Kewajiban pihak pengembang
 - a. Menyediakan dan membangun rumah yang layak huni. (Pasal 4 Surat Perjanjian Jual Beli Rumah)

- b. Menyerahkan barang yang akan dijual (rumah). (Pasal 5 Surat Perjanjian Jual Beli Rumah)
- c. Wajib menyerahkan kembali kepada pembeli semua surat-surat atau dokumen mengenai rumah berikut tanahnya serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan dan dikuasai oleh Pihak Developer, apabila angsuran rumahnya telah dilunasi sampai akhir. (Pasal 7 Surat Perjanjian Jual Beli Rumah)

Dalam penjelasan tersebut hak dan kewajiban *developer* sudah jelas dipaparkan, sebaliknya konsumen pun juga terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi akan tetapi konsumen tidak melaksanakan kewajibannya dengan maksimal. Konsumen melakukan wanprestasi yaitu tersendat atau tidak melakukan pembayaran sesuai waktu yang telah disepakati pada awal atau terjadinya pembayaran macet yang dilakukan secara berturut-turut sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain dalam perjanjian jual beli secara angsuran tersebut. Setelah tunggakan angsuran rumah yang cukup lama, pihak konsumen merasa tidak sanggup untuk membayar angsuran rumah tersebut dan membatalkan perjanjian jual beli rumah.

Adanya kasus wanprestasi ini akan mengakibatkan pada kerugian ekonomi pengusaha, dimana pengusaha tidak mendapat keuntungan sebagaimana yang diharapkannya dikarenakan konsumen lalai tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran jual beli rumah dan melakukan pembatalan perjanjian jual beli tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh tentang perjanjian jual beli pada PT. Pantasiru Leguna Tajar dan ingin membahasnya dalam skripsi dengan judul : **“Perjanjian Jual Beli Secara Angsuran Antara Konsumen dengan PT. Pantasiru Leguna Tajar Sebagai Pengembang Perumahan”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang dikemukakan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Apa yang menjadi faktor penyebab wanprestasi perjanjian jual beli rumah di PT. Pantasiru Leguna Tajar?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari wanprestasi perjanjian terhadap jual beli rumah secara angsuran oleh konsumen di PT. Pantasiru Leguna Tajar sebagai pengembang perumahan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis apa yang menjadi faktor penyebab terjadinya wanprestasi perjanjian jual beli rumah di PT. Pantasiru Leguna Tajar.

- b. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana akibat hukum apabila terjadi wanprestasi oleh konsumen dengan pembayaran secara Angsuran di PT. Pantasiru Leguna Tjjar.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian dalam penulisan proposal skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan bahwa dapat menambah wawasan penulis maupun pembaca dibidang wanprestasi perjanjian khususnya tentang pembelian rumah secara Angsuran di PT. Pantasiru Leguna Tjjar
- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran kepada pihak-pihak yang terkait dalam wanprestasi perjanjian jual beli rumah secara Angsuran di PT. Pantasiru Leguna Tjjar.

D. Kerangka Konseptual

Supaya tidak terjadi kerancuan dalam memahami maksud yang terkandung dalam judul skripsi ini, maka penulis memakai beberapa landasan sebagai konsep untuk lebih memahami apa yang diteliti dan ditulis. Adapun kerangka konseptual yang digunakan adalah:

1. Perjanjian Jual Beli Secara Angsuran

Jual beli secara angsuran atau cicilan, dalam bahasa Inggris disebut dengan *Credit Sale* atau dalam bahasa Belanda disebut *Koop en Verkoop of afbetaling*. Bentuk jual beli semacam ini berbeda dengan jual beli pada

umumnya karena cara pembayarannya tidak dilakukan secara tunai. Dasar hukum dari jual beli secara angsuran adalah ketentuan-ketentuan hukum perikatan (*Verbintenissen Rechts*).

Ketentuan jual beli secara angsuran terdapat dalam Pasal 1576 sampai 1576x BW Belanda. Pengertian jual beli angsuran dinyatakan sebagai berikut: “Jual beli secara angsuran ialah jual beli dimana para pihak telah bersepakat bahwa barang akan dibayar secara angsuran setelah barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli, baik dalam hak milik maupun tidak.”¹⁴

Jual beli secara angsuran ini termasuk dalam perjanjian tidak bernama (*In Nominat*) karena tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi karena didasari atas adanya asas kebebasan berkontrak yang mana setiap orang boleh membuat perjanjian dalam berbagai bentuknya baik yang sudah diatur dalam KUHPerdara maupun yang belum ada aturannya dalam KUHPerdara asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Ketertiban Umum dan Kesusilaan.

2. Konsumen

Pengertian Konsumen menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam pasal 1 angka (2) yakni: Konsumen adalah "setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

¹⁴ Suryodiningrat RM, *Perikatan-perikatan yang Bersumber Perjanjian*, Penerbit Tarsito, Bandung, 1980, hlm. 27

Dalam hal ini, konsumen yang dimaksud adalah seseorang yang melakukan perbuatan membeli dalam jual beli perumahan di PT. Pantasiru Leguna Tajar.

3. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan suatu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Dengan demikian seorang debitur tersebut berada dalam keadaan wanprestasi, apabila seseorang dalam melakukan wanprestasi melakukan kesalahan dan telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal/waktu yang telah ditentukan ataupun melakukan tetapi tidak sepatutnya.¹⁵

4. Pengembang Perumahan

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa disingkat pengembang (*developer*) adalah orang perorang atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang (*developer*) dapat pula bekerja membangun atau mengubah perumahan atau bangunan yang sudah ada sehingga menjadi perumahan/ bangunan yang lebih baru, lebih baik, dan memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi.¹⁶

Berdasarkan uraian diatas, yang dimaksud dengan “Perjanjian Jual Beli Secara Angsuran Antara Konsumen dengan PT. Pantasiru Leguna Tajar sebagai Pengembang Perumahan” adalah untuk mengetahui faktor penyebab

¹⁵ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

¹⁶ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, PPHBI, Jakarta, 2016, hlm. 19.

konsumen tidak membayar angsuran rumah dan membatalkan perjanjian yang akan menimbulkan dampak serta akibat bagi PT. Pantasiru Leguna Tjajar sebagai pengembang perumahan maupun konsumen itu sendiri.

E. Landasan Teoretis

1. Teori Perjanjian

Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian adalah suatu perhubungan yang terjadi antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam bidang harta kekayaan, dengan mana pihak satu berhak atas prestasi dan pihak lain wajib memenuhi kewajiban itu.¹⁷ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Perikatan yang lahir karena perjanjian harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, cakap berbuat, objek tertentu dan causa (sebab) yang halal. Terhadap saat-saat terjadinya perjanjian ada beberapa ajaran, yaitu, Teori kehendak (*wilstheorie*), Teori pengiriman (*verzendtheorie*); teori pengetahuan (*vernemingstheorie*), teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*).¹⁸

Hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara menganut asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ketentuan pasal tersebut masih dibatasi dengan ketentuan Pasal 1337

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, 1994, hlm. 3.

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2006, hlm 98.

KUHPerdata yang menentukan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”

2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan karena untuk mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti, tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis dalam arti, menjadi suatu sistem antara satu norma dengan norma lain sehingga tidak terjadi benturan dan tidak menimbulkan konflik norma.

Teori kepastian hukum yang terdapat dalam perjanjian adalah penekanan pada sanksi yang jelas sehingga memberikan adanya kesetaraan kedudukan antar subyek hukum yang melakukan perjanjian. Kepastian

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm 158.

hukum memberikan kejelasan dalam suatu perbuatan hukum seperti halnya dalam pelaksanaan perjanjian yang diwujudkan dengan bentuk prestasi dan bahkan dalam hal saat terjadinya wanprestasi.

3. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁰

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut, begitupun sebaliknya.

Akibat hukum itu dapat berwujud:

- a. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.
- d. Akibat hukum yang timbul karena adanya kejadian-kejadian darurat oleh hukum yang bersangkutan telah diakui atau dianggap sebagai akibat hukum, meskipun dalam keadaan yang wajar tindakan-tindakan tersebut mungkin terlarang menurut hukum.

²⁰ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 295.

Jika telah ditetapkan bahwa suatu perbuatan hukum bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, terhadapnya tersedia sejumlah alternatif sanksi (Pasal 3:40 BW).

Kemungkinan atau alternatif sanksi tersebut ialah: ²¹

- a. Perbuatan hukum dimaksud batal demi hukum (*nietig*)
- b. Perbuatan hukum dimaksud dapat dibatalkan, khususnya bila ketentuan tersebut hanya ditujukan untuk melindungi kepentingan salah satu pihak.
- c. Perbuatan hukum dimaksud tetap dianggap absah dan mengikat.

Menurut BW ketentuan pokok (a) berarti bahwa suatu perbuatan hukum yang bertentangan dengan aturan perundang-undangan yang bersifat memaksa akan batal demi hukum. Di sini ihwalnya ialah suatu pembentukan kehendak, beranjak dari pola pengharapan tertentu, yang ternyata mengakibatkan dirugikannya kepentingan umum. Pengecualian dari butir (b) berlaku dalam hal ketentuan perundang-undangan bertujuan untuk melindungi kepentingan salah satu pihak dalam perbuatan hukum berganda, terutama yang berbentuk perjanjian bertimbal balik. Perbuatan hukum dimaksud menjadi dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) dan hanya pihak yang dilindungi berhak mengajukan tuntutan pembatalan tersebut. Dengan demikian, ada tiga kemungkinan: perbuatan hukum dapat batal demi hukum; ada kemungkinan munculnya bentuk antara dari batal demi hukum dengan dapat dibatalkan, dan terakhir (c) juga dimungkinkan tidak munculnya opsi

²¹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 457.

batal demi hukum sebagai konsekuensi dari sistem perundang-undangan yang berlaku.²²

Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berupa:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi);
- b. Pembatalan perjanjian;
- c. Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa:

- a. Pemenuhan perjanjian.
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi.
- c. Ganti rugi saja
- d. Pembatalan perjanjian.
- e. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.²³

F. Metode Penelitian

Untuk mengetahui dan memahami secara terperinci metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini, berikut ini penulis menguraikan unsur-unsur sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang dilakukan penulis termasuk ke dalam jenis penelitian hukum yuridis empiris (*socio-legal research*). Yuridis Empiris adalah penelitian tentang fakta-fakta sosial masyarakat, atau fakta tentang

²² *Ibid*

²³ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 293.

berlakunya hukum di tengah-tengah masyarakat. Penelitian Yuridis Empiris bertujuan untuk mengetahui sejauhmana bekerjanya hukum di dalam masyarakat.²⁴

Metode ini dilakukan untuk mempelajari kesenjangan hukum yang terjadi antara *das sollen* (harapan) dan *das sein* (kenyataan) yaitu meneliti apa yang menjadi faktor penyebab terjadinya wanprestasi perjanjian jual beli rumah secara angsuran di PT. Pantasiru Leguna Tjajar yang dilakukan oleh konsumen dan melihat apa saja akibat dari wanprestasi perjanjian jual beli tersebut.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di kota Jambi khususnya di PT. Pantasiru Leguna Tjajar yang berlokasi di Jl. Mulyo 1 No. 45 RT.40 Kel. Talang Bakung Kec. Jambi Selatan, Kota Jambi. Alasan penulis memilih penelitian di sini, karena PT. Pantasiru Leguna Tjajar merupakan perusahaan yang telah terbentuk cukup lama dan perusahaan ini juga merupakan *developer* perumahan yang memadai untuk konsumen kelas menengah kebawah.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu memberikan gambaran tentang objek yang diteliti. Alasan memilih penelitian ini karena penulis ingin mengungkapkan masalah dan keadaan objek sebagaimana adanya, yang menggambarkan secara objektif masalah yang dihadapi oleh konsumen Perumahan Nayla Putri Residence.

²⁴ Bahder John Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm 123.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi

Populasi diartikan sebagai keseluruhan atau himpunan obyek dengan karakter yang sama.²⁵ Populasi dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Direktur dan Staf Administrasi PT. Pantasiru Leguna Tajar sebanyak 2 orang.
- 2) Seluruh konsumen Perumahan Nayla Putri Residence yang berjumlah 53 orang.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian himpunan bagian atau sebagian dari populasi.²⁶ Sampel yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel yang ditujukan kepada responden yang dikehendaki dan dianggap mewakili serta dapat memberikan keterangan yang mengarah sehingga memperoleh data yang faktual. Dari populasi penelitian berjumlah 53 orang diambil sampel penelitian yang memenuhi kriteria sebagai konsumen yang wanprestasi sebanyak 3 orang.

4. Sumber data

Untuk memperoleh bahan-bahan guna penulisan skripsi ini, penulis mengumpulkan data melalui:

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid*

a. Data Primer

Data yang penulis dapat langsung dari lapangan yaitu dari narasumber atau orang yang dianggap mengetahui tentang masalah yang diteliti, dalam hal ini yaitu 3 orang konsumen yang melakukan wanprestasi perjanjian jual beli rumah serta pengelola PT. Pantasiru Leguna Tjjar.

b. Data Sekunder

Data yang tidak diperoleh dari sumber pertama, melainkan data yang diperoleh dari bahan pustaka.²⁷ Di dalam penulisan penelitian ini, data sekunder yang digunakan adalah:

- 1) Peraturan perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan penulisan skripsi ini, yaitu:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
 - c) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 2) Buku, jurnal atau bacaan-bacaan ilmiah yang berkenaan dengan judul.
- 3) Perjanjian Jual Beli PT. Pantasiru Leguna Tjjar.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2015, hlm 52.

c. Data Tersier

Sedangkan data tersiernya adalah beberapa bahan pendukung lainnya seperti Kamus Hukum dan Kamus Umum Bahasa Indonesia.

5. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara wawancara dan studi dokumen.

a. Wawancara

Penulis menggunakan teknik wawancara langsung (interview) yang dilakukan secara bebas terpimpin yaitu secara terstruktur dengan menyiapkan pertanyaan lebih dahulu kepada konsumen serta informan. Selain itu penulis juga memberikan pertanyaan secara bebas dan tidak terstruktur diluar daftar pertanyaan, tetapi masih berhubungan dengan hal yang diteliti.

Konsumen di Perumahan Nayla Putri Residence terdiri dari 53 konsumen, namun konsumen yang melakukan wanprestasi terdiri dari 3 konsumen. Responden dalam penelitian ini adalah 3 konsumen yang melakukan wanprestasi serta Direktur dan staf administrasi PT. Pantasiru Leguna Tijar.

b. Studi dokumen

Studi dokumen dalam penelitian ini digunakan untuk mempelajari dokumen-dokumen terkait dengan pelaksanaan perjanjian jual beli rumah secara angsuran antara konsumen dengan PT. Pantasiru Leguna Tijar.

6. Pengolahan dan analisis data

Metode analisis data dalam penulisan ini diperoleh dari penelitian yang akan dianalisis secara:

- a. Deskriptif, yaitu menjelaskan atau menggambarkan kenyataan-kenyataan yang terjadi pada obyek penelitian secara tepat dan jelas untuk memperoleh kejelasan tentang masalah yang timbul
- b. Analisis, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian baik data primer maupun data sekunder yang diolah berupa tabulasi data, selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dibahas dalam bentuk penjabaran secara tertulis, kemudian ditarik kesimpulan dalam bentuk pernyataan yang disusun dalam bentuk deduktif dalam bab pembahasan.
- c. Penarikan kesimpulan, penelitian ini dalam menarik kesimpulan menggunakan metode deduktif melalui peraturan perundang-undangan yang dihubungkan dengan penelitian yang sedang diteliti sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan yang diharapkan dapat menjawab permasalahan yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mengetahui gambaran secara umum penulisan skripsi ini, maka penulis menggambarkannya dalam suatu rangkaian yang disusun secara sistematis. Maka sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

Bab I. Pendahuluan. Dalam bab ini, akan diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka

konseptual, landasan teoretis, metode penelitian dan sistematika penulisan. Bab ini merupakan landasan berpikir bagi penulisan bab-bab selanjutnya.

Bab II. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Perumahan. Pada bab ini, Tinjauan umum yang menjelaskan mengenai pengertian Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi, Pengembang (*Developer*), Perumahan.

Bab III. Pembahasan. Pada bab ini, penulis akan menguraikan tentang hasil penelitian dari pokok permasalahan yaitu tentang faktor penyebab terjadinya wanprestasi perjanjian jual beli rumah secara angsuran serta akibat hukum dari wanprestasi perjanjian jual beli rumah secara angsuran oleh konsumen di PT. Pantasiru Leguna Tijar.

Bab IV. Penutup. Dalam bab ini, berisikan penutup dari penulisan skripsi yang merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dalam bentuk jawaban atas masalah yang telah dirumuskan, diikuti saran yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.