

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan diri dan menampakkan jati dirinya.

Perkembangan bidang properti di Indonesia membawa konsekuensi timbulnya berbagai aktivitas bisnis yang dilakukan oleh para pelaku bisnis properti. Ada banyak jenis usaha properti yang membuka peluang usaha besar seperti proyek pembangunan hotel, villa, apartemen dan perumahan. Pertumbuhan bisnis properti di Indonesia memiliki prospek yang sangat baik. Presiden Direktur PT *American Standard Indonesia-LIXIL Corporation*, Iwan Dwi Irwanto, mengatakan pasar properti Indonesia mengalami kenaikan sangat signifikan, sekitar 20 persen setiap tahun. Angka ini memiliki prospek yang potensial ke depan.<sup>1</sup> Pertumbuhan ekonomi di bidang

---

<sup>1</sup> Amri Mahbub, 2013, "Pasar Properti Indonesia Tumbuh 20 Persen", Serial Online June, (8 April 2016, Pukul 14:25 wib), available from: <http://www.tempo.co/read/news/2016/04/08/090489218/Pasar-Properti-IndonesiaTumbuh-20-Persen.>

properti ini tentu membutuhkan peranan hukum untuk melindungi dan menjadi legalitas dalam menjalankan perusahaan.

Pembangunan perumahan yang pada dasarnya merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah daerah, usaha swasta dan masyarakat dewasa ini masih dihadapkan pada berbagai hambatan, terutama terbatasnya keterjangkauan sebagian besar masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan sehat dan teratur.

Mengingat masih banyak warga masyarakat yang belum memiliki rumah tempat tinggal, terutama bagi yang berpenghasilan kurang mampu membeli rumah yang layak, maka penyelenggaraan pembangunan perumahan perlu diadakan pengklasifikasian jenis tipe rumah dengan memperhatikan aspek pendapatan dan keterjangkauan serta perlindungan terhadap konsumen.

Dengan semakin banyaknya pengembang-pengembang atau perusahaan-perusahaan dibidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih pengembang/pengusaha yang sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing.

Dalam pembangunan rumah tinggal, sering kali dibutuhkan jasa pembangunan dari perusahaan kontraktor. Kontraktor menyiapkan perencanaan pembangunan rumah tinggal sesuai dengan permintaan konsumen baik dari desainnya hingga anggaran sesuai dengan spesifikasi bahan yang diminta oleh konsumen. Semua kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak

melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat.<sup>2</sup> Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku mengikat bagaikan undang-undang. Dengan demikian, apa yang dituangkan dalam perjanjian tersebut harus dipatuhi oleh kontraktor sebagai penyedia jasa dan konsumen sebagai penerima jasa. Perjanjian tersebut membawa akibat hukum bagi kedua belah pihak.

Perjanjian merupakan jembatan aktivitas bisnis yang menghubungkan hak dan kewajiban dari masing-masing pelaku usaha sebagai upaya pembangunan kepastian hukum dalam mencapai sasaran bisnisnya. Pengertian tersebut menggambarkan betapa pemahaman terhadap perjanjian menjadi suatu hal yang sangat penting bagi setiap pelaku usaha disetiap aktivitas bisnis yang digelutinya tanpa melihat besar kecilnya ukuran dari aktivitas bisnis tersebut.

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.<sup>3</sup> Syarat dari sebuah perjanjian itu adalah adanya persetujuan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Perjanjian terdiri dari berbagai jenis, salah satunya adalah perjanjian bernama dan tidak bernama. Salah satu contoh dari perjanjian bernama adalah perjanjian jual beli pembangunan perumahan.

Perjanjian jual beli dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika unsur sahnya perjanjian tersebut dipenuhi, maka para pihak yang membuat kontrak kemudian

---

<sup>2</sup> Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, Hlm. 8.

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), Hlm.225

juga akan tunduk pada pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup itu, dengan demikian orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih jenis perjanjian yang akan dipakai untuk perjanjian itu dan inilah yang disebut kebebasan berkontrak.

Prinsip bahwa orang terikat pada persetujuan mengasumsikan adanya suatu kebebasan tertentu didalam masyarakat untuk turut serta dalam lalu lintas yuridis dan hal ini mengimplementasikan pula prinsip kebebasan berkontrak.<sup>4</sup> Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi kontrak.

Namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Hal inilah yang memberi wewenang kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan.

Asas kebebasan berkontrak yang dimaksud meliputi isi perjanjian, bentuk perjanjian berupa kata sepakat (*consensus*) saja sudah cukup, dan apabila dituangkan dalam suatu akta (surat) hanyalah dimaksud sekedar sebagai alat pembuktian semata

---

<sup>4</sup> Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, 2003, Hlm. 99

saja. Sedangkan mengenai isinya, para pihak yang pada dasarnya bebas menentukan sendiri apa yang mereka inginkan.

Tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya.

Sepakat yang diberikan dengan paksa adalah *Contradictio interminis*. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian dengan akibat transaksi yang diinginkan tidak terlaksana (*take it or leave it*).<sup>5</sup>

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa<sup>6</sup> :

1. Tidak dipenuhi prestasi, karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi obyek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan, baik oleh debitur maupun oleh kreditur, jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitur.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> <http://www.legal.akses/wanprestasi> diakses tanggal 10 April 2016, 13:20 Wib.

<sup>6</sup> Pasal 1244 KUH-Perdata menamakan keadaan memaksa itu sebab yang halal.

<sup>7</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, Hlm.80.

Perjanjian atau kontrak yang mengatur kesepakatan-kesepakatan para pihak dalam hal ini adalah, pihak yang mengerjakan disebut pemborong (Penyedia Barang/Jasa), dengan pihak yang memborongkan pekerjaan disebut pengguna barang/jasa (*Owner*), inilah yang disebut pemborongan pekerjaan.

Bila kontraktor berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan pemberi tugas akan ditolak oleh hakim dan si kontraktor terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian maupun untuk membayar penggantian kerugian.

Dalam keadaan yang demikian permasalahan yang akan timbul adalah masalah resiko, terjadinya risiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian diluar kesalahan satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam kontrak. Disini berarti beban memikul tanggung jawab dari risiko itu hanyalah kepada salah satu pihak saja, alangkah baiknya dalam setiap resiko diletakkan dan menjadi tanggung jawab kedua belah pihak akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan resiko maupun membayar biaya perkara, dalam hal demikian maka dapat terjadi perselisihan diantara para pihak.

Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Nasional yang diatur dalam Undang-Undang RI No. 17 Tahun 2007 adalah dokumen perencanaan pembangunan nasional yang merupakan jabaran dari tujuan dibentuknya Pemerintah Negara Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam bentuk visi, misi dan arah pembangunan



nasional untuk masa 20 tahun ke depan yang mencakupi kurun waktu mulai dari tahun 2005 hingga tahun 2025 yang disepakati bersama, sehingga seluruh upaya yang dilakukan oleh pelaku pembangunan bersifat sinergis, koordinatif, dan saling melengkapi satu dengan lainnya didalam satu pola sikap dan pola tindak.

Maka dari itu Muhammad Faisal Bancin, ST sebagai salah satu pengusaha yang bergerak dalam bidang usaha Property atau pengembangan perumahan di kota Medan yang teralokasi di Perumahan Cita Griya, Kelurahan Tanjung Sari Medan, dalam hal ini sebagai salah satu pihak yang terkait dengan jual beli rumah dengan pihak swasta atau perorangan. Tentu dapat dilihat adanya hubungan hukum antara Muhammad Faisal Bancin, ST (pemborong) dengan pihak perorangan yang melalukan perjanjian jual beli rumah. Hubungan antara kedua belah pihak adalah merupakan hubungan hukum keperdataan, sehingga kedua belah pihak mempunyai posisi dan kedudukan yang sama dalam perjanjian jual beli rumah. Dalam pelaksanaan perjanjian antara Muhammad Faisal Bancin, ST dengan pihak pemberi pekerjaan tersebut, selama ini berlangsung secara baik, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang berkaitan dengan tanggung jawab para pihak. Permasalahan yang sering timbul menyangkut masalah batas waktu penyelesaian kontrak, dimana pihak pemborong yaitu Muhammad Faisal Bancin, ST belum dapat memenuhi batas waktu yg sudah diberikan dengan kemudian mengingkari perjanjian yang telah dibuat dan disetujui, maka hal tersebut akan menghambat penyelesaian pekerjaan yang dilaksanakan.

Hal ini amat mungkin terjadi karena jual beli rumah yang diberikan oleh pihak perorangan yang melakukan pembelian dan diperoleh oleh Muhammad Faisal Bancin, ST cenderung didasari rasa percaya, karena adanya hubungan yang sudah terjalin dengan baik.

Menyadari pentingnya penyelesaian masalah tersebut, maka penulis sangat tertarik untuk membahas **“Tinjauan Yuridis Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah (Putusan 193/Pdt.G/2012/PN. Mdn)”**.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Dalam dewasa ini wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pembangunan perumahan sering kali terjadi di dalam pembangunan perumahan sehingga mengakibatkan masalah, terutama salah satu pihak yang terkait merasa dirugikan.

Adapun identifikasi masalah sejauh mengenai penulisan skripsi ini yaitu masalah batas waktu, wanprestasi atau ingkar janji, tidak terselesaikannya pembangunan perumahan, kerugian oleh pihak pembeli, proses hukum terhadap perjanjian jual beli rumah, apa yang menjadi pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dan lain-lain.

## **1.3. Perumusan Masalah**

Berdasarkan dari uraian diatas, wanprestasi atau ingkar janji dapat terjadi karena tidak dapat ditepatinya suatu perjanjian yang telah ditentukan atau disepakati/diperjanjikan sebelumnya.



Dari identifikasi masalah dan pembatasan masalah maka adapun perumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah pada Perumahan Cita Griya, Kelurahan Tanjung Sari Medan?
2. Bagaimana hambatan yang terjadi dalam perjanjian jual beli rumah di Perumahan Cita Griya, Kelurahan Tanjung Sari Medan?
3. Bagaimana proses hukum dan pertimbangan hukum oleh hakim dalam penyelesaian masalah ataupun putusan tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah?

#### **1.4. Pembatasan Masalah**

Sesuai dengan penulisan skripsi ini, adapun judul yang akan diajukan oleh penulis adalah **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH”**. Dalam identifikasi masalah dalam penulisan ini, penulis melakukan pembatasan masalah bertujuan agar tidak terjadinya perluasan masalah-masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Adapun beberapa dari identifikasi masalah dalam penulisan ini hanya membahas tentang, yaitu:

1. Bagaimana perjanjian jual beli rumah pada Perumahan Cita Griya, Kelurahan Tanjung Sari Medan.
2. Bagaimana hambatan yang terjadi dalam perjanjian jual beli rumah di Perumahan Cita Griya, Kelurahan Tanjung Sari Medan.

3. Bagaimana proses hukum dan pertimbangan hukum oleh hakim dalam putusan masalah mengenai tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah.

### **1.5. Tujuan penelitian**

Pada setiap penelitian dilakukan pada umumnya mempunyai suatu tujuan, sama halnya dalam penulisan skripsi ini juga mempunyai suatu tujuan yang ingin dicapai pembahasan.

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian dalam pemborongan bangunan pada Perumahan Cita Griya, Kelurahan Tanjung Sari Medan.
2. Untuk mengetahui apa saja hambatan yang terjadi di dalam perjanjian pemborongan tersebut.
3. Untuk mengetahui bagaimana Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah (putusan No.193/Pdt.G/2012/PN.Mdn).

### **1.6. Manfaat Penelitian**

#### **1.6.1. Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis dari penelitian ini atas ketertarikan penulis untuk menambah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata yang berkaitan dengan wanprestasi dalam perjanjian yang sering terjadi karena sebab-sebab tertentu suatu

yang mengakibatkan adanya kerugian dari salah satu pihak yang terkait dalam perjanjian.

### **1.6.2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan berguna untuk:

1. pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata yang berkaitan dengan wanprestasi dalam perjanjian.
2. Sebagai salah satu bentuk pemikiran untuk masyarakat umum agar dapat mengetahui permasalahan tentang wanprestasi dalam perjanjian.

