

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan dunia usaha di Negara Indonesia mengalami perubahan yang stabil, menandakan kemajuan ekonomi negara. Perkembangan ini menyebabkan berbagai jenis usaha berkembang. Pelaku usaha memiliki motif untuk mendapatkan keuntungan, sedangkan konsumen mengkonsumsi produk dari pelaku usaha untuk memenuhi kebutuhannya.

Hubungan pelaku usaha dengan konsumen merupakan hubungan keperdataan yang berada dalam ranah Hukum Privat (perseorangan), hanya saja seiring dengan meningkatnya kebutuhan di bidang hukum. Hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen pun dilindungi oleh peraturan perundang-undangan, karena biasanya konsumen dirugikan pelaku usaha. Perjanjian yang dibuat dalam hubungan konsumen dengan pelaku usaha pada prinsipnya mengutamakan itikad baik (*goodwill*) sebagai dasar dari perjanjian.

Pelaku usaha yang memberikan janji terlebih dahulu kepada konsumen agar mendapatkan keuntungan, meskipun pada awalnya beritikad baik dan tanpa unsur penipuan, tetapi jika terjadi keteledoran, akan menyebabkan kerugian pada konsumen. Seperti terjadi dalam kasus yang sedang diteliti penulis mengenai *wanprestasi* developer kepada konsumen yang telah melakukan pembayaran cash atau pembayaran cicilan untuk membeli unit apartemen Grand Dago.

Apartemen Grand Dago yang dibangun oleh *developer* PT. Mutiara Dago yang masih bagian dari Kagum Group. Sejak tahun 2013 telah melakukan pemasaran untuk 2800 unit apartemennya. Pemasaran yang dilakukan terbilang langkah yang tidak melindungi kepentingan konsumen. Karena pihak *developer* pada saat itu belum memiliki izin prinsip, sehingga izin sampai tahun 2016 belum terbit. Rencananya tahun 2015 akan mulai dilakukan pembangunan yang tahun 2016 sudah dapat dihuni.

Keberadaan apartemen yang berada di wilayah KBU (Kawasan Bandung Utara) harus memiliki izin prinsip yang berasal dari Gubernur Jawa Barat, menjadikan kendala dalam pembangunan. Hanya saja banyak konsumen ataupun *broker* properti yang mengeluhkan karena sudah melakukan pembayaran atau cicilan untuk pembayaran unit apartemen.

Keluhan yang berasal dari *broker* properti era pun pernah disampaikan kepada Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, karena sudah membayar uang muka dan melakukan pembayaran cicilan.¹ Pihak *developer* tidak memenuhi janjinya dengan baik, bahkan ada unsur penipuan terhadap konsumen. Seharusnya, sebelum melakukan penjualan terlebih dahulu mengurus izinnya, minimal sudah mengetahui Rencana Tata Ruang dan Wilayah di daerah.

Dasar perjanjian adalah kesepakatan para pihak yang akan menimbulkan prestasi, apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam

¹ Keluhan Masyarakat di website <https://www.lapor.go.id/pengaduan/1186159/peninjauan-kembali-imb-apartemen-grand-dago.html>, diakses pada tanggal 28 Maret 2016, jam 02.34 WIB.

perjanjian akan menimbulkan ingkar janji (*wanprestasi*) jika memang dapat dibuktikan bukan karena *overmacht* atau keadaan memaksa.

Perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud *wanprestasi* adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian.² Kelalaian atau kesalahan debitur/*developer* tersebut juga bukan karena *overmach* atau keadaan memaksa.

Perikatan lahir karena adanya suatu perjanjian, dari suatu perjanjian yang merupakan suatu pertemuan kehendak para pihak yang berjanji akan menimbulkan prestasi. Arti prestasi sendiri dapat dilihat dari Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.”

Kata “memberikan sesuatu” sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1235 KUHPerdata tersebut dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:

1. Penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
2. Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan yuridis.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan

² indyo Pramono, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003, hlm. 221.

berdasarkan kesepakatan dan kehendak tanpa ada pihak yang dirugikan. Terkadang perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena tidak berprestasinya salah satu pihak atau debitur.

Untuk mengatakan bahwa debitur salah dan melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, terkadang tidak mudah. Hal sulit untuk menyatakan wanprestasi karena tidak dengan mudah dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Bentuk prestasi debitur dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya, maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, terdapat tata cara menyatakan wanprestasi oleh kreditur terhadap debitur atau kepada pihak yang mengingkari janji, yaitu melalui *sommatie* dan *ingebreke Stelling*.³

Sommatie adalah pemberitahuan atau pernyataan tertulis dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan

³ Qodhi, Wanprestasi, Ganti Rugi, sanksi dan keadaan memaksa, tersedia di website <http://yogiikhwan.wordpress.com/2008/03/20/wanprestasi-sanksi-ganti-kerugian-dan-keadaan-memaksa/>, diakses tanggal 28 Maret 2016, jam 02.06 WIB

prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu dan dilakukan melalui pengadilan.⁴

Ingebreke Stelling artinya peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri atau langsung secara lisan, hanya melalui teguran saja dan tidak ada tindak lanjut. Keadaan tertentu *sommatie* tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya *wanprestasi*.⁵

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai bentuk tanggung jawab *developer* kepada konsumen secara perdata dan juga upaya perdata yang dapat dilakukan konsumen agar kerugian yang dideritanya tertanggulangi.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan yang akan dibahas ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh developer terhadap pembeli apartemen dalam perjanjian jual beli apartemen?
2. Bagaimanakah pertanggungjawaban *developer* atas tindakan wanprestasi berupa keterlambatan pembangunan?

⁴ *Idem.*

⁵ *Idem.*

3. Bagaimanakah bentuk ganti rugi yang dilakukan *developer* terhadap kerugian konsumen akibat terlambatnya pembangunan apartemen?

C. Maksud dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menentukan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* terhadap pembeli apartemen dalam perjanjian jual beli apartemen.
2. Untuk memecahkan masalah mengenai pertanggungjawaban *developer* atas tindakan wanprestasi berupa keterlambatan pembangunan.
3. Untuk merumuskan bentuk ganti rugi yang dilakukan *developer* terhadap kerugian konsumen akibat terlambatnya pembangunan apartemen.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini memiliki kegunaan dari segi teoretis dan praktis, antara lain:

1. Kegunaan Teoretis

Penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan pemikiran di bidang penelitian mengenai hubungan keperdataan antara *developer* apartemen dengan konsumen. Selain itu menambah *khazanah* keilmuan Hukum Perdata khususnya, mencakup hukum perjanjian, perizinan *developer*,

Hukum Perusahaan, dan regulasi dari pemerintah.

2. Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah untuk:

- a. Penelitian ini diharapkan dapat diaplikasikan bagi masyarakat yang membuat kontrak dengan pelaku usaha. Pertanggungjawaban perusahaan dalam hubungan keperdataan kepada konsumen pun diharapkan dapat menyadarkan masyarakat terhadap hak yang dimilikinya.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran pelaku usaha, untuk senantiasa beritikad baik kepada konsumen. Pelaku usaha pun mampu menerapkan manajemen perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

E. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Amandemen Keempat ditegaskan bahwa:

“Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.”

Usaha bersama menunjukkan bahwasannya usaha yang dijalankan di Indonesia muncul dari berbagai kerjasama baik itu usaha yang muncul dari usaha berbadan hukum ataupun usaha bersama yang tidak berbadan hukum. Kekeluargaan menunjukkan keinginan konstitusi untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam bisnis dengan cara kekeluargaan tanpa

mengenyampingkan profesionalisme.

Pembangunan di bidang ekonomi menyebabkan tumbuhnya berbagai macam bidang usaha. Usaha yang bergerak di bidang *propety* pun mengalami kemajuan pesat. Terlebih lagi dikarenakan kepadatan yang telah terjadi di kota besar, sangat sulit untuk dikembangkan perumahan yang dibangun secara *horizontal*. Sehingga pembangunan dibangun dengan perumahan *vertikal* atau rumah susun. Hal ini sebagai jalan keluar atas kekurangan tanah di kota besar.

Kegiatan usaha yang dijalankan masyarakat tidak terlepas dari munculnya kesepakatan yang terjadi pihak-pihak. Tiap kesepakatan yang dibuat merupakan dasar adanya perjanjian. Perjanjian yang terjadi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga.

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian maka perjanjian jual beli akan ada saat terjadinya atau tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Sebagaimana diketahui bahwa hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut asas konsensualisme, artinya bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsesus atau sepakat.

Dalam Hukum Perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme, yang artinya pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila para pihak sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok untuk diperjanjikan, dan tidaklah

diperlukan sesuatu formalitas.

Asas konsensualisme didasarkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi : Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. suatu hal tertentu.
4. suatu sebab yang halal.

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kesepakatan yang telah tercapai, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti mengikat para pihak) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian itu.⁶

Sepakat muncul dari keinginan diri sendiri tanpa adanya paksaan, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1321 KUH Perdata, yang menyebutkan:

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”

Sifat konsesual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”

⁶ <http://legalstudies71.blogspot.co.id/2015/07/sistem-terbuka-dan-asas-konsensualisme.html>, diakses tanggal 14 Januari 2017, pukul 14.04 WIB.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan tiga asas penting dalam suatu perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas kepastian hukum, dan asas itikad baik. Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas kebebasan berkontrak menggambarkan bahwa hukum perjanjian yang dianut oleh Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat terbuka, artinya bahwa para pihak diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur maupun perjanjian jenis baru yang belum diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

1. membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
4. menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, menegaskan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak melainkan harus ada sepakat dari

kedua belah pihak. Dalam suatu perjanjian dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.⁷

Asas itikad baik yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata membahas mengenai pelaksanaan suatu perjanjian yang berbunyi :

”Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas ini mengajarkan bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama di dalam membuat perjanjian, maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik.

Mengutip Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata di atas, maka dapat dikatakan bahwa kejujuran (itikad baik) tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, sehingga kejujuran disini bersifat dinamis. Kejujuran dalam arti dinamis atau kepatutan ini berakar pada sifat peranan hukum pada umumnya, yaitu usaha untuk mengadakan keseimbangan dari berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat.⁸

Perjanjian yang dibuat tanpa adanya kejujuran, untuk menguntungkan salah satu pihak tidak memiliki kekuatan hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdata, yang menyatakan:

⁷ Erza Pahlevi, Hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata Dalam Perjanjian, <http://semuatentanghukum.blogspot.com>, diakses pada tanggal 28 Maret 2016, pukul 20.30 WIB.

⁸ Ismijati Jenie, Itikad Baik Sebagai Asas Hukum, <http://www.ugm.ac.id>, diunduh pada tanggal 28 Maret 2016, pukul 18.44 WIB.

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”

Perjanjian karena sebab yang terlarang karena bertentangan dengan ketertiban umum atau ada suatu tindak pidana. Ditegaskan dalam Pasal 1337 KUHPerdata, yaitu:

“Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.”

Proses jual beli antara *developer* dengan konsumen dilakukan dengan perjanjian. Perjanjian apartemen yang dibuat secara massal dikategorikan sebagai perjanjian baku atau perjanjian standar. Pada kerangka pemikiran ini akan diulas mengenai perjanjian dari awal hingga teori dasar perjanjian pihak *developer* dengan konsumen.

Perjanjian merupakan salah satu bagian terpenting dari hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang di dalamnya menerangkan mengenai perjanjian, termasuk di dalamnya perjanjian khusus yang dikenal oleh masyarakat seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian pinjam-meminjam, dan lain-lain.

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* yang berasal dari bahasa Belanda atau *contract* yang berasal dari bahasa Inggris.⁹ Pengertian perjanjian secara umum adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk

⁹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW): Cetakan Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 173.

melaksanakan sesuatu hal. Suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seseorang yang lain atau lebih akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, jadi perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan di samping sumber lainnya.

Perjanjian merupakan suatu perikatan yang lahir karena adanya persetujuan. Perikatan memiliki arti yang lebih luas daripada perjanjian karena dapat timbul dari Undang-Undang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1233 KUHPerdara, yang menegaskan bahwa:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.”

Perikatan yang muncul, akan memberikan suatu prestasi. Prestasi yang harus dipenuhinya diatur di dalam Pasal 1234 KUHPerdara, yaitu:

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Perikatan yang tidak dipenuhi dengan baik oleh debitor, kreditor dapat meminta ganti kerugian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 dan Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan:

Pasal 1267 KUHPerdara

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Pasal 1243 KUHPerdato

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.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. “

Pengertian perjanjian di atas mempunyai pengertian yang sangat luas dan tidak lengkap. Dikatakan tidak lengkap karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja dan dianggap sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” maka tercakup juga di dalamnya mengenai perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.¹⁰

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan arti perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹¹ Dalam perjanjian, ada beberapa ajaran untuk menentukan telah terjadinya kata sepakat antara pihak.

Perjanjian yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari memiliki bentuk

¹⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1977, hlm. 49.

¹¹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1983. , hlm. 9.

yang beragam, diantaranya adalah perjanjian jual beli. Jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹²

Pengertian jual beli ditegaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian Pasal 1457 KUHPerdata di atas dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa :

1. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut;
2. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan atau menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya berhak mendapatkan atau menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran;
3. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak yang lain;
4. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 95.

oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Jual beli senantiasa terletak pada dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran pada pihak lainnya. Pada sisi hukum perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Walaupun demikian, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatan semata-mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan, dari masing-masing pihak secara bertimbal balik, oleh karena itu jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan.¹³

Akibat adanya perkembangan zaman yang menuntut untuk dilakukan perjanjian dengan cepat dan secara masal, maka muncul perjanjian standar. Perjanjian ini terkadang merugikan konsumen, karena dibuat secara sepihak pelaku usaha. *Marketing* pelaku usaha secara lisan memberikan janji yang dapat menarik konsumen untuk membeli, akan tetapi secara tertulis tidak dilakukan. Hal ini tentunya akan menyulitkan konsumen dalam pembuktian.

Mariam Darus Badruzaman mendefinisikan perjanjian standar sebagai perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.¹⁴

¹³ *Ibid*, hlm. 98.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman dalam Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo. Jakarta. 2000, hlm 119.

Sutan Remi Sjahdeni mengartikan perjanjian standar sebagai perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.¹⁵

Pada saat sekarang sangatlah tidak mungkin bagi kreditur untuk membuat perjanjian dengan debitur satu persatu, karena jumlah debitur sangatlah banyak, jika harus membuat satu persatu perjanjiannya akan menyita banyak waktu, tenaga dan biaya. Oleh karena itu kreditur membuat suatu perjanjian yang telah dibuat sebelumnya lalu diberikan kepada debitur dalam bentuk formulir dan debitur hanya tinggal menandatangani saja tanpa bisa mendiskusikannya terlebih dahulu isi dari perjanjian tersebut.

Dalam hal ini debitur masih diberi kesempatan untuk memilih apakah dia setuju dengan perjanjian tersebut atau tidak setuju, jika debitur tidak setuju maka ia boleh tidak menandatangani perjanjian tersebut, dengan konsekwensi bahwa debitur tidak mendapatkan pinjaman yang diperlukannya (*take it or leave it contract*).

Jika ada yang perlu dikhawatirkan dengan kehadiran perjanjian ini adalah tidak lain karena dicantumkannya klausula eksonerasi (*exemption clause*) dalam perjanjian tersebut. Klausula eksonerasi adalah klausula yang mengandung kondisi membatasi, atau bahkan menghapus sama sekali

¹⁵ Sutan Remi Sjahdeni, dalam Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, 2000, hal. 199-120.

tanggung jawab yang mestinya dibebankan kepada pihak produsen atau penjual.¹⁶

Mariam Darus Badruzaman mendefinisikannya sebagai perjanjian yang di dalamnya dibakukan syarat eksonerasi dan dituangkan dalam bentuk formulir, dengan ciri-ciri sebagai berikut:¹⁷

1. isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif lebih kuat dari debitur ;
2. debitur sama sekali tidak menentukan isi perjanjian ;
3. terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
4. bentuknya tertulis ;
5. dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individu.

Perjanjian baku yang dibuat secara sepihak pelaku usaha, jika tidak dipenuhi perjanjian tersebut, maka pelaku usaha dapat dikatakan melakukan wanprestasi.

Bagi *developer* yang belum melaksanakan kewajibannya yang dianggap *wanprestasi*. Bentuk atau wujud *wanprestasi* dapat dibedakan menjadi beberapa, antara lain:¹⁸

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;

¹⁶ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta. Hlm. 45.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung. 1994, hlm. 47.

¹⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Putra Abadin, Jakarta, 1999, hlm.18.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya; dan
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Pernyataan atas lainnya dalam menjalankan kewajiban kepada kreditur dapat dipilih perikatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1276 KUHPerdara, yaitu:

“Jika dalam hal-hal yang disebutkan dalam pasal lalu pilihan diserahkan kepada kreditur dan hanya salah satu barang saja yang hilang, maka jika hal itu terjadi di luar kesalahan debitur, kreditur harus memperoleh barang yang masih ada; jika hilangnya salah satu barang tadi terjadi karena salahnya debitur, maka kreditur dapat menuntut penyerahan barang yang masih ada atau harga barang yang telah hilang. Jika kedua barang lenyap, maka bila hilangnya barang itu, salah satu saja pun, terjadi karena kesalahan debitur, kreditur boleh menuntut pembayaran harga salah satu barang itu menurut pilihannya.”

Debitur dapat melakukan lima kemungkinan pelaksanaan prestasi kepada kreditur dengan melakukan pilihan perikatan, yaitu:

1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;

2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Membatalkan perjanjian; dan
5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Pertanggungjawaban atas prestasi yang tidak terpenuhi, diupayakan selesai dengan cara musyawarah/negosiasi. Permasalahan keperdataan, upaya dengan litigasi, adalah upaya terakhir, jika para pihak tidak dapat menyelesaikan dengan negosiasi, mediasi, dan arbitrase.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis,¹⁹ yaitu untuk mendeskripsikan atau menjelaskan peristiwa dan kejadian yang ada pada masa sekarang. Masalah penelitian yang tepat dikaji melalui metode deskriptif bisa mendeskripsikan satu variabel atau lebih dari satu variabel penelitian. Sehingga dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis mengenai tanggung jawab developer atas kelalaian yang menyebabkan keterlambatan pembangunan.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif karena menggunakan data sekunder sebagai sumber utama. Termasuk di dalamnya adalah dengan melakukan konstruksi hukum, filsafat hukum,

¹⁹ Nana Sudjana, *Tuntunan Penyusunan Karya Ilmiah Makalah Skripsi Tesis-Disertasi*, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2005, hlm. 52.

sejarah hukum, dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder. Selain itu di dalam penelitian digunakan pula data primer (empiris) yaitu bahan yang bukan undang-undang sebagai data pendukung dalam menemukan permasalahan yang diteliti. Pendekatan untuk menjawab permasalahan ini dengan studi kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Perdata mengenai tanggung jawab atas tindakan wanprestasi yang dilakukan developer.

3. Tahap Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*).

- 1) Bahan hukum sekunder yang dijadikan sebagai obyek penelitian adalah berupa bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer seperti buku-buku, literatur-literatur dan berupa doktrin (pendapat para ahli terkemuka), hasil-hasil penelitian/karya ilmiah, yang terkait dengan pokok permasalahan yang diteliti.
- 2) Bahan hukum primer yang dijadikan sebagai obyek penelitian adalah berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji, terdiri dari:
 - a) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV;
 - b) Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen; dan
 - d) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan

Terbatas.

3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus, ensiklopedia.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer sebagai data tambahan yang dilakukan dengan menghubungkan sumber-sumber yang dianggap kompeten.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan, yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan disebut data sekunder. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang mempergunakan sumber data sekunder.²⁰ Sumber kepustakaan merupakan sumber utama dari penelitian ini, sedangkan studi lain merupakan pelengkap bagi penelitian.

b. Pengamatan atau Observasi

Pengamatan yang dilakukan dengan pengamatan tidak terlibat, pengamat tidak beralih menjadi anggota kelompok yang diamati. Hal ini kerap kali menimbulkan kesulitan bagi pengamat karena hubungan antara pengamat dengan yang diamati menjadi formal dan kaku, dan mungkin pula timbul kecurigaan-kecurigaan pada pihak yang diamati.

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 52.

Agar sikap curiga dan prasangka dapat dihilangkan, pengamat harus memiliki keterampilan tertentu.²¹

c. Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan memengaruhi arus informasi. Faktor pada penelitian mengenai apartemen,²² meliputi: peneliti, yang diwawancarai, topik mengenai permasalahan wanprestasi yang tertuang dalam daftar pertanyaan dan situasi wawancara.

5. Alat Analisis Data

Metode analisis yang digunakan pada penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif tidak menggunakan alat statistik, namun dilakukan dengan menginterpretasi tabel-tabel, grafik-grafik, atau angka-angka yang ada kemudian melakukan uraian dan penafsiran.²³

Penafsiran yang digunakan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum, untuk menganalisis permasalahan yang terjadi. Alat analisis ini untuk kesesuaian dengan metode kualitatif non-matematis yang menyajikan data dengan menggunakan pendapat dari hasil penelitian.

6. Metode Analisis Data

Analisis dapat diartikan sebagai suatu proses penguraian secara

²¹ *Ibid.*, hlm. 55.

²² *Ibid.*, hlm. 57.

²³ Abdul Razak, "Macam-Macam Metode Analisis," <http://razak-berbagi-sesama.blogspot.co.id/2015/01/macammacam-metode-analisis.html>, diakses tanggal 10 Mei 2016, pukul 08.30 WIB.

sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.²⁴ Metode analisis data dalam penelitian ini bersifat yuridis kualitatif, Data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari penelitian lapangan akan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.²⁵

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian meliputi :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian melalui pencaharian bahan-bahan hukum sekunder yang dilakukan pada beberapa perpustakaan, yaitu :

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan;
- 2) Perpustakaan Daerah Provinsi Jawa Barat, Jalan Soekarno Hatta.

b. Penelitian Lapangan

Bahan-bahan hukum primer diperoleh dengan melakukan penelitian berupa wawancara dengan dinas yang berwenang, konsumen, developer, juga pandangan ahli yang berkaitan dengan permasalahan ini.

²⁴ Soerjono Soekamto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982 hlm. 137

²⁵ Ronny Hanitjo Soemitro, *op.cit.*, hlm 11