

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Hukum merupakan segala sesuatu yang dapat menggerakkan suatu peraturan hukum dan mampu berjalan secara efektif serta menunjukkan potensinya untuk hal mengatur. Kondisi ini menuntut optimalisasi peran strategis yang dipikul oleh dunia hukum dalam membangun kesejahteraan dilingkungan masyarakat, serta terciptanya pergaulan hidup manusia yang sejalan dengan aturan atau kaidah yang benar.<sup>1</sup>

Pergaulan hidup yang semakin maju seperti sekarang ini tidak cukup dengan suatu aturan adat kebiasaan yang bersifat turun-temurun. Karena diperadaban yang sangat modern ini, suatu kelompok masyarakat yang hidup dalam suatu negara diperlukan aturan-aturan secara tertulis, yang sering disebut dengan hukum.

Di era globalisasi, rumah bukanlah sekedar kebutuhan dasar sebagai tempat tinggal yang memberikan perlindungan, fungsi rumah sudah mengalami peralihan menjadi gaya hidup (*life syle*). Di Indonesia, kebutuhan akan rumah meningkat pesat terutama masyarakat di kota, karena populasinya yang besar. Tuntutan perumahan juga dapat dilihat

---

<sup>1</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 15.

sebagai perwujudan dari Undang-Undang Dasar 1945 yang di dalam pasal 28 H, yaitu :<sup>2</sup>

1. Setiap orang berhak menikmati kesejahteraan jasmani dan rohani, lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak atas pelayanan kesehatan;
2. Setiap orang memiliki fasilitas dan pelayanan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama untuk mencapai kesetaraan dan keadilan.

Selain digunakan sebagai tempat pengembangan sumber daya alam manusia dan interaksi dalam lingkungan sosial, rumah atau apartemen juga bergungsi sebagai penyedia lapangan kerja melalui industri perumahan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan mendorong pembentukan modal dalam jumlah besar. Banyaknya bisnis perumahan di perkotaan maupun di pinggiran kota ialah sektor yang sangat menjanjikan. Tak heran apabila perusahaan pembangunan perumahan/ *developer* swasta menjamur disetiap kota.

Pemukiman sejatinya ialah kebutuhan primer yang wajib dipenuhi oleh manusia . Dalam hal ini, bagi sektor masyarakat terutama kelompok berpenghasilan rendah, pentingnya meningkatkan dan memperluas keberadaan perumahan yang layak dan terjangkau. Semakin banyaknya perusahaan pembangunan perumahan/ *developer*, sering terjadi permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan terhadap hak-hak konsumen,

---

<sup>2</sup>Undang-Undang Dasar 1945, *Ketentuan Pasal 28H merupakan hasil amandemeeen ke2, sebaga hasil Sidang Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Tahun 2000* tanggal 7-8 Agustus 2000.

di mana konsumen berada di posisi yang dirugikan. Banyak kasus dalam bisnis properti/perumahan antara lain menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal penyerahan rumah yang terlambat. Peristiwa tersebut menimbulkan protes dari pembeli sebagai konsumen, yang pada akhirnya menuntun pertanggung jawaban kepada *developer*.

Jual-beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolahan hak milik tersebut.<sup>3</sup>

Dalam penelitian ini peneliti menganalisis suatu peristiwa perjanjian jual beli yang berakibat pada wanprestasi dalam pembelian unit apartemen di daerah Kota Bekasi. Pihak pembeli membeli 1 (satu) unit apartemen pada tahun 2014 seharga Rp. 228.937.500 (dua ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) sesuai Surat Pengikatan Pemesanan dengan persyaratan diangsur selama 2 tahun dan sisanya dibayar lunas. Pada tahun 2016 pihak pembeli menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimana pada pasal 7 ayat 2 dan 3 disebutkan batas waktu serah terima unit adalah 31 Maret 2017 dengan toleransi perpanjangan selama 9 (sembilan) bulan atau selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2017. Namun hingga bulan Januari 2018 tidak ada kelanjutan dalam penyelesaian pembangunan

---

<sup>3</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian cet.12*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 1.

apartemen oleh penjual. Pihak pembeli berulang kali mempertanyakan kepada penjual namun penjual hanya menyampaikan mengenai teknis pembangunan. Sebelumnya, pihak pembeli pernah ditawarkan oleh penjual untuk melakukan serah terima unit apartemen namun ditolak oleh pembeli dikarenakan unit apartemen masih dalam penyelesaian serta belum siapnya sarana dan prasarana pendukung unit apartemen lainnya. Perhitungan denda keterlambatan atas penyerahan unit apartemen sebesar 1% perbulan menjadi 19 bulan (1 Januari 2018 s/d 31 Juli 2019) dikalikan dengan pembelian 1 (satu) unit sebesar Rp. 228.937.500 (dua ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) menjadi Rp.43.498.125 (empat puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu seratus dua puluh lima rupiah).

Perjanjian agar dapat dinyatakan sah secara hukum yaitu dengan memenuhi persyaratan hukum perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KUHPerduta sebagai alat untuk memeriksa keabsahan perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi 4 (empat) persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain :

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian;
2. Kecakapan para pihak yang membuat perikatan;
3. Adanya suatu hal tertentu; dan
4. Adanya alasan hukum atau diizinkan.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)* Edisi I, Ctk.Pertama, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 157.

Persyaratan pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif, karena berhubungan dengan subjek perjanjian. Sedangkan persyaratan ketiga dan keempat berhubungan dengan objek perjanjian yang sering disebut dengan syarat objektif. Dalam pasal ini dimaksudnya sebagai persesuaian kehendak pembuatnya, yaitu adanya penerimaan dan penawaran.

Pasal 1338 KUHPerdara menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan hukum berlaku sebagai hukum bagi mereka yang menyetujui perjanjian tersebut. Perjanjian itu tidak dapat dicabut kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh hukum. Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dibuatnya suatu perjanjian tidak menutup kemungkinan bahwa salah satu pihak lalai atau gagal mencapai prestasi yang dijanjikan oleh para pihak. Prestasi yang dimaksud adalah isi daripada perikatan yang wajib dilakukan debitur dalam setiap perikatan. Jika debitur gagal melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah ditentukan bisa dikatakan “wanprestasi”.

Prestasi penjual berupa bentuk yang berbuat sesuatu dan menyerahkan atas sesuatu dalam hal berupa batas waktunya ditentukan di perjanjian maka di dalam Pasal 1238 KUHPerdara, penjual dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak

ditentukan waktu yang tepat mengenai batas waktunya, maka penjual dikatakan melakukan wanprestasi.

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti akan membahas lebih dalam tentang wanprestasi yang dilakukan oleh penjual kepada salah satu pembeli di Apartemen "X" Kota Bekasi di pertengahan tahun 2019. Karena pembeli merasa dirugikan, maka pembeli mengajukan gugatan kepada Badan Penyelesaian Sengketa di Kota Bekasi. Dalam gugatannya, pembeli menuntut penjual dengan memberikan ganti rugi berupa sejumlah uang sebesar Rp. 332.748.457,- sesuai di dalam tuntutan Pasal 1267 KUHPerdara yaitu pembatalan berupa pengembalian uang milik pihak pembeli.

Berdasarkan kronologis diatas, dapat disimpulkan bahwa terjadi suatu permasalahan yang dilakukan oleh penjual yaitu wanprestasi kepada pembeli. Permasalahan ini sangat menarik sehingga mendorong peneliti untuk mengkaji lebih dalam mengenai bagaimana pertanggungjawaban penjual berdasarkan kronologis tersebut serta peraturan hukum lainnya serta menganalisis data. Sehingga peneliti memutuskan untuk meneliti permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul :

**“PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER AKIBAT  
WANPRESTASI TERHADAP PIHAK PEMBELI DALAM  
PERJANJIAN JUAL-BELI DIHUBUNGAN DENGAN BUKU III  
KUHPERDATA”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Atas dasar uraian pada latar belakang diatas, maka peneliti merumuskan rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pertanggungjawaban *developer* akibat wanprestasi terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual-beli dihubungkan dengan Buku III KUHPerdato?
2. Bagaimanakah akibat hukum *developer* dari wanprestasi terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual-beli dihubungkan dengan Buku III KUHPerdato?
3. Bagaimanakah penyelesaian sengketa *developer* akibat wanprestasi terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual-beli?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak peneliti lakukan berdasarkan permasalahan diatas yaitu :

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis aturan pertanggungjawaban *developer* akibat wanprestasi terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual-beli dihubungkan dengan Buku III KUHPerdato.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum pertanggungjawaban *developer* dari wanprestasi terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual-beli dihubungkan dengan Buku III KUHPerdato.

3. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa *developer* akibat wanprestasi terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual-beli.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, kemudian penelitian ini dapat memberikan kegunaan serta manfaat bagi para pihak yang bersangkutan.

1. Secara Teoritis

Dalam penelitian ini peneliti berharap dapat memberikan sumber manfaat secara teoritis, yang berguna untuk mengembangkan ilmu hukum di khususnya dalam ruang lingkup hukum perdata mengenai wanprestasi. Untuk memahami dan mengetahui aspek apa saja yang dilakukan oleh *developer* kepada pihak pembeli sehingga mengakibatkan wanprestasi, serta mampu memberikan kepastian, kemanfaatan, yang mana bisa dijadikan dasar tujuan dari hukum itu sendiri.

2. Secara Praktis

Dalam penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan manfaat praktis antara lain :

- a. Bagi Pihak Developer

Dapat memberikan suatu rekomendasi bagi pelaku usaha dibidang pembangunan *property* apartemen, terlebih lagi dalam mematuhi isi dari Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) agar tidak terjadi

wanprestasi yang dapat merugikan calon pembeli sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau KUHPerdara.

b. Bagi pihak pembeli

Dapat memberikan suatu pengetahuan bagi calon pembeli sebagai pemilik *property* atas isi dari perjanjian yang mana berisi hak-haknya dapat digunakan apabila mengalami kerugian atas wanprestasi.

### **E. Kerangka Pemikiran**

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Negara Hukum. Tertuang jelas pada Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945, hal tersebut berimplikasi terhadap seluruh kegiatan masyarakat khususnya pada bidang pemerintahan di Indonesia harus mematuhi aturan dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Negara hukum dalam arti materiil ialah Negara yang terkenal dengan istilah *welfare state* yang dalam arti sempit hanya bertugas menjaga keamanan, yaitu keamanan secara sosial (*social security*) sertanya menyelenggarakan kesejahteraan umum, berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang adil dan benar.

Konsep Indonesia ialah berasal dari Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang dibuat baik secara materiil maupun hukum formal. Substansi tersebut didasarkan cara pada pandangan bangsa Indonesia yaitu negara persatuan yang merupakan ciri khas Indonesia ialah asas kekeluargaan yang bermakna bahwa adalah mayoritas masyarakat

Indonesia, namun harkat dan martabat manusia tetap dihargai, dan paradigma tentang hukum yang berfungsi pengayoman yaitu menegakkan demokrasi termasuk hukum demokrasi, keadilan sosial dan kemanusiaan.<sup>5</sup>

Pembangunan nasional adalah rangkaian upaya pembangunan yang berkesimbangan yang meliputi aspek-aspek dalam kehidupan masyarakat, bangsa dan negara adalah tugas dari tujuan nasional sebagaimana dirumuskan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 berbunyi :

Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Sebelum bangunan apartemen ingin/selesai dibangun, strategi pemasaran adalah kegiatan pertama yang dilakukan oleh pengembang apartemen dengan membuat beberapa unit percontohan bagi konsumen. Agar terpenuhinya hak-hak bagi kedua belah pihak, perlu dibuatkannya perjanjian yang menimbulkan suatu perikatan bagi kedua belah pihak.

Kegiatan yang dilakukan oleh pelaku usaha sebagai penjual yang dijalankan ditengah lingkungan masyarakat tidak terlepas dari munculnya kesepakatan yang terjadi antara penjual dan pembeli. Setiap kesepakatan dibuat merupakan dasar dari perjanjian. Perjanjian yang dilakukan

---

<sup>5</sup> Padmo Wahjono, *Pembangunan hukum di Indonesia*, Ind-hill co., Jakarta, 1989, hlm. 153-155.

dijelaskan di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Bentuk perjanjian ialah rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji yang ditulis dan merupakan sumber perikatan yang sering disebut sebagai persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan sesuatu.

Perjanjian diatur didalam pasal 1313 KUHPerdata berbunyi :

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

Pasal ini menjelaskan tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang suatu hal.<sup>6</sup>

Perjanjian agar dapat dinyatakan sah secara hukum yaitu dengan memenuhi persyaratan hukum perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata. Pasal 1320 KUHPerdata sebagai alat untuk memeriksa keabsahan perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi 4 (empat) persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain :

- a. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian;
- b. Kecakapan para pihak yang membuat perikatan;
- c. Adanya suatu hal tertentu; dan
- d. Adanya alasan hukum atau diizinkan.

---

<sup>6</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 63.

Menurut Achmad Ichsan perjanjian diambil dari istilah *verbinten* yang mengandung makna bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum kekayaan terhadap suatu harta benda dua orang atau lebih yang memberi hak kepada salah satu pihak untuk mendapatkan prestasi sekaligus memberikan kewajiban kepada pihak lainnya untuk memenuhi prestasi tersebut.

Perjanjian terdapat prestasi berupa suatu objek dari suatunya perikatan yang tidak adanya prestasi maka perjanjian tersebut tidak sah dimata hukum, Pihak yang harus berprestasi disebut “debitur”, dan pihak yang berhak atas prestasi disebut “kreditur”.

Perjanjian dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu, Pertama perjanjian tanpa akibat hukum, ialah perjanjian yang dilihat dari perspektif hukum perdata tidak adanya akibat hukum yang mengikat. Lalu yang Kedua tidak ada perjanjian dengan akibat hukum. Kecacatan terlihat dari sanksi yang wajib, yaitu ketika kreditur tidak mampu untuk mencapai prestasi, tidak ada hukum yang dapat membantu atau menegakkan atas pemenuhan prestasi tersebut. Oleh karena itu, prestasi tetap tidak bisa dipaksakan untuk dilakukan. Kemudian yang Ketiga ada perjanjian dengan akibat hukum sempurna. Perjanjian dengan akibat hukum yang sempurna Jika debitur menolak untuk melaksanakan perjanjian, dia dapat memaksa pelaksanaan perjanjian. Kreditor berhak menjatuhkan sanksi atas kompensasi moneter paksa melalui eksekusi dan eksekusi sesuai dengan hukum.

Ketentuan jual beli dalam Perjanjian Indonesia diadopsi dari kata Belanda *koop en verkoop*. Pada saat yang sama, hukum Belanda mengikuti konsep "kekosongan" dalam hukum Romawi (yaitu, penjualan). *Emptio* sama dengan beli, *venditio* berarti jual. Dapat dilihat dari istilah ini bahwa penjualan adalah hubungan timbal balik antara dua pihak yang memiliki hubungan hukum yang berbeda, dimana satu pihak melakukan tindakan hukum untuk menjual, dan pihak lainnya melakukan tindakan hukum untuk membeli.<sup>7</sup>

Menurut KUHPerduta, dalam pasal 1457 Perjanjian jual beli dilandasi oleh perjanjian yang mengikat bagi pembeli dan penjual. Penjual diharuskan untuk menyerahkan suatu kewajiban berupa barang yang disepakati bersama, dan pembeli terikat untuk membayar harga yang telah disepakati bersama. Sementara itu, Hartono Soerjopratiknjo menjelaskan, perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan jenis dan kategori perjanjian tukar menukar dan salah satu pencapaiannya adalah pembauaran dengan cara pembayaran yang sah. Istilah harga didalam KUHPerduta memiliki makna netral, namun menurut Pasal 1457 KUHPerduta, harga tidak memiliki arti selain dari jumlah alat pembayaran yang sah.<sup>8</sup>

Sifat konsensualis dari jual beli dijelaskan pula dalam Pasal 1458 KUHPer yakni:

---

<sup>7</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Ctk. 1, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 1.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 3.

“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”

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 III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang perikatan.<sup>9</sup>

KUHPerdata memiliki 4 prinsip penting dalam perjanjian, yaitu Asas kebebasan berkontrak Asas konsensualisme, Asas kepastian hukum, dan Asas itikad baik.

Pertama adanya Asas Kebebasan Berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPer, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara hukum adalah sah bagi mereka yang

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 98.

membuatnya.perjanjian.” Asas ini merupakan suatu prinsip yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (a.) mencapai atau gagal mencapai kesepakatan; (b) membuat kesepakatan dengan siapa pun; (3) menentukan isi, pelaksanaan, dan persyaratan kesepakatan tersebut, (4) baik bentuknya secara tertulis maupun lisan .

Kedua, Asas Konsensualisme. Asas konsensualisme diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPer. Salah satu untuk menentukan keabsahan perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang mengatur bahwa secara umum kesepakatan bukanlah kesepakatan formal, melainkan kesepakatannya yang disepakati oleh kedua belah pihak . Perjanjian adalah kesepakatan antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Ketiga, Asas Kepastian Hukum. Asas kepastian hukum adalah asas yang berkaitan dengan akibat dari perjanjian. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati isi kesepakatan di dalam kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah peraturan perundang-undangan. Mereka tidak boleh melakukan mengganggu substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Hal tersebut dapat mengikuti ketentuan dari pasal 1338 ayat (1) KUHPer. Perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak ialah perbuatan yang suci dan dapat dikaitkan dengan unsur kerohanian. Tetapi, dalam perkembangan zaman asas kepastian hukum /*pacta sunt servanda* diberi arti sebagai *pactum*,

yang bermakna sepakat yang tidak perlu diimbangi dengan sumpah dan. Lalu istilah *nudus pactum* cukup dengan sepenggal kata sepakat.

Keempat ada, Asas Itikad Baik. Pasal 1333 ayat 3 KUHPer menyatakan: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam sebuah perjanjian sangat jelas adanya para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur yang dilandasi berupa keyakinan yang kokoh dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi *itikad baik nisbi* dan *itikad baik mutlak*. Pertama, penilaian seseorang dilihat dari sikap dan perilaku yang sebenarnya. Lalu yang kedua, Kedua yaitu dapat dilihat dari cara berfikir secara akal sehat serta memiliki jiwa keadilan secara nyata untuk menilai suatu kejadian sesuai dengan norma objektif.

Kehidupan sekarang, suatu perikatan tidak menutup kemungkinan terjadinya kelalaian ataupun tidak terpenuhinya suatu prestasi yang dijanjikan oleh salah satu pihak. Prestasi yang dimaksud adalah isi daripada perikatan yang harus dilaksanakan dalam setiap perikatan. Jika debitur gagal memenuhi prestasi maka bisa dikatakan “wanprestasi”.

Sementara itu Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah tidak ada tercapainya sesuatu prestasi yaitu tidak ada kesepakatan.<sup>10</sup> Tokoh J Satrio mengungkapkan pendapat mengenai wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat memenuhi

---

<sup>10</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas – asas Hukum Perjanjian*, Bandung, 1999, hlm. 17.

janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya atau yang sudah diperjanjikan. Hal ini menjelaskan macam-macam dari wanprestasi antara lain tidak terlaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tapi terlambat, melaksanakan prestasi tapi tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan ataupun debitur melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>11</sup>

Pihak dapat dinyatakan wanprestasi tercantum dengan jelas dari ketentuan pasal 1238 KUHPdata, debitur telah melakukan wanprestasi ketika terjadi dua hal, yang pertama apabila debitur telah dinyatakan lalai oleh kreditur melalui surat-surat perintah atau dikenal dengan somasi. Kreditur melakukan somasi untuk memperingatkan debitur untuk memenuhi perikatannya. Yang kedua apabila menurut sifat perjanjian dengan dilewatinya suatu jangka waktu berarti telah membuat debitur dianggap telah wanprestasi. Untuk yang kedua ini yang dilihat adalah sifat perjanjiannya, bukan sekedar apakah dalam perjanjian telah disepakati jangka waktu tertentu.<sup>12</sup>

Konsekuensi yang sangat penting dari wanprestasi ialah bahwa kreditur dapat menuntut atas biaya, kerugian serta bunga yang timbul. Undang-undang berkewajiban untuk memberikan kompensasi kepada debitur, dan undang-undang menetapkan bahwa harus terlebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*).

---

<sup>11</sup> R. Subekti, *Op Cit*, hlm. 59.

<sup>12</sup> <https://fjp-law.com/id/membahas-wanprestasi-lebih-dalam/> diunduh pada hari kamis 02 Februari 2021 pukul 22.27 WIB.

Prestasi yang disebabkan salah satu pihak tidak dapat dikatakan sepenuhnya merugikan pihak lainnya, karena pihak lain yang dirugikan akibat pelanggaran kontrak harus menanggung akibat yang diminta pihak yang dirugikan dan dapat berupa ganti rugi.

Ketentuan di dalam pasal 1267 KUHPerdara berbunyi bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak terpenuhi, yaitu dengan memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian serta bunga.

Dalam proses tanggung jawab yakni berupa ganti rugi dilakukan oleh penjual. Menurut teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen bahwa:<sup>13</sup>

“seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”

Pertanggungjawaban hukum memiliki pengertian yaitu suatu macam pertanggungjawaban yang diberatkan kepada subjek hukum sehingga yang bersangkutan dapat dituntut membayar kompensasi . namun pada dasarnya, teori ini mengkaji serta menganalisis tentang kesediaan dari subjek hukum dalam membayar kompensasi.

Bidang perdata melahirkan teori tersebut yang disebabkan oleh adanya subjek hukum yang tidak melaksanakan prestasinya dan/atau melakukan

---

<sup>13</sup> Hans Kelsen (a) , 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh i, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81.

perbuatan melawan hukum. Kesepakatannya berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila itu jika tidak melaksanakan prestasi, maka subjek hukum dapat dituntut atau dimintai pertanggungjawabannya secara perdata, dengan membayar kompensasi kepada orang yang sudah dirugikan sesuai dalam Pasal 1246 KUH perdata.

Setelah munculnya teori tersebut di khususkan bagi penjual, maka dari itu sisi pembeli memiliki keadilan yang benar. Kata keadilan memiliki makna terkandung nilai kejujuran secara nyata didalam pelaksanaannya yang bertujuan untuk menghasilkan seimbang hak serta kewajiban agar tercapai manfaat hidup baik banyak orang (masyarakat).

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>14</sup>

Jika ditautkan dengan teori kepastian hukum, dalam suatu perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdara serta adanya hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli, berfokus pada penjelasan serta sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/ kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama dan jelas bagi penjual dan pembeli. Kepastian hukum memiliki upaya berupa kejelasan di dalamnya lakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian/kontrak jual beli.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penulis menggunakan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis, dimana menggambarkan suatu peraturan yang berlaku serta dikaitkan dengan teori-teori hukum itu sendiri mengenai praktik pelaksanaan yang menyangkut permasalahan dalam skripsi ini.<sup>15</sup>

Berdasarkan gambaran deskriptif analisis untuk memecahkan masalah yang berkaitan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh developer kepada konsumen dikaitkan dengan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen *joncto* Buku III tentang Perikatan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

<sup>15</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97.

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian ini dilakukan dengan sebuah metode pendekatan ialah yuridis normatif. Sementara itu, Soerjono Soekanto, menjelaskan bahwa:<sup>16</sup>

“Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data atau bahan perpustakaan yang merupakan data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan baku hukum tersier”.

Sesuai dengan pendapat di atas, maka peneliti menggunakan metode pendekatan yang memfokuskan pada data sekunder berupa bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan bagaimana tanggungjawab penjual kepada konsumen sebagai penghuni apartemen tersebut.

## 3. Tahap Penelitian

Untuk mendapatkan data primer dan data sekunder, dalam penelitian ini dikumpulkan penulis melalui dua tahap, yaitu:

### a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini diperuntukkan untuk mendapatkan data sekunder, berupa mempelajari literatur maupun artikel yang berhubungan dengan penulisan peneliti. Data sekunder dalam

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2002, hlm. 82.

bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>17</sup>

- 1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri atas beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti.

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a) Undang-undang Dasar Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen
- d) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas;
- e) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahan Atas Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan;
- f) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

---

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op, Cit*, hlm. 11

- g) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
  - h) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI No. 11/SKPTS/1988 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
- 2) Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang, hasil penelitian, atau pendapat para pakar hukum.<sup>18</sup>
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum.<sup>19</sup>
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah salah satu cara memperoleh data yang bersifat primer. Penelitian yang menghasilkan data dengan melakukan wawancara secara langsung di Kantor Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang merupakan lembaga yang langsung menangani perkara ini. Tahap ini didasarkan atas tujuan untuk menunjang data sekunder.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Amarudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, CV Rajawali, Jakarta, 1985, hlm. 15.

<sup>20</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, hlm. 98..

#### 4) Teknik Pengumpulan Data

##### a. Studi Kepustakaan

Teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti dengan telaah data yang di kumpulkan dengan membaca, mencatat dan mengutip dari berbagai buku-buku dan peraturan perundang-undangan<sup>21</sup>, yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti oleh peneliti.

##### b. Studi Lapangan

Studi lapangan yang digunakan penulis secara kualitatif, dengan melakukan wawancara. Wawancara merupakan cara untuk memperoleh informasi dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sudah dipersiapkan oleh peneliti agar mendapatkan hasil berupa jawaban-jawaban yang relevan, dengan masalah penelitian kepada seorang responden.<sup>22</sup>

Wawancara yang akan dilakukan peneliti kepada Lembaga Badan Penyelesaian Sengketa, serta developer apartement “X” guna mengetahui proses pertanggungjawaban developer kepada konsumen yang wanprestasi.

---

<sup>21</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op, Cit*, hlm. 52.

<sup>22</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Op, Cit*, hlm 82.

## 5) Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulam data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian skripsi. Alat pegumpulan data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini yaitu:

### a. Studi Dokumen

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan kepustakaan yang didokumentasikan antara lain; buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti oleh peneliti menggunakan Alat Tulis Kantor (ATK) serta laptop yang berguna untuk mengetik dan menyimpan data penelitian.

### b. Panduan Wawancara

Alat pengumpulan data berisikan pertanyaan dibuat berdasarkan identifikasi masalah yang dilakukan di lapangan menggunakan alat perekam, kamera, flashdisk dan laptop.

## 6) Analisis Data

Peneliti menggunakan analisis data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan hasil penelitian lapangan ini akan di analisis menggunakan metode Yuridis Kualitatif. Yuridis karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai sumber hukum positif. Kualitatif yaitu analisis data yang bertitik tolak

pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi,<sup>23</sup> tentang pertanggungjawaban *developer* akibat wanprestasi terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual beli dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara.

## 7) Lokasi Penelitian

### a. Lokasi Studi Perpustakaan (*Library research*)

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam No.17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, Jl. Medan Merdeka Selatan No. 11, DKI Jakarta.

### b. Instansi

- 1) Perusahaan STARINDO KAPITAL INDONESIA, Jalan Lingkar Utara(Kaliabang) Perumahan Telaga Mas,, Teluk Pucung, RT.012/RW.014, Harapan Baru, Kec. Bekasi Utara, Kota Bks, Jawa Barat 17121
- 2) Kantor Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi, Jl. Jend. Ahmad Yani No.1, Komplek WaliKota Bekasi Gedung Ex.Satpol PP Bks, Jawa Barat.

---

<sup>23</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Op, Cit*, hlm 98.