

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.¹

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR (Masyarakat Bepenghasilan Rendah) yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat

¹ Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

keterbatasan lahan di perkotaan.²

Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman. Ketentuan mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.³

Undang-undang ini menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.⁴

Dalam undang-undang ini penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Pengaturan

² *ibid*

³ *ibid*

⁴ *ibid*

dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi MBR serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun.⁵

Melihat kebijakan-kebijakan yang telah ada, Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer bagi manusia. Masalah tempat tinggal erat kaitannya dengan perumahan dan kependudukan, Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air.

Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan terutama di kota-kota besar seperti Bandung yang nota bene penduduknya bukan hanya dari Bandung saja akan tetapi dari luar Bandung.

Makin banyaknya penduduk di Bandung maka pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat, sedangkan persediaan tanah bagi pemukiman tetap. Oleh karena itu perlu di upayakan adanya pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan tersebut dengan peningkatan daya guna hasil tanah bagi pembangunan perumahan serta peningkatan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi tersedia luas tanah yang terbatas.

Perumahan dan pemukiman adalah kebutuhan manusia yang paling mendasar dalam rangka peningkatan produktivitas dan merupakan salah

⁵ *ibid*

satu alasan mengapa hukum nasional kita yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.⁶

Pembangunan Nasional merupakan upaya untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, adalah rangkaian pola pembangunan yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat secara utuh dan menyeluruh.⁷

Berdasarkan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional bahwa tujuan dari Pembangunan Nasional adalah:⁸

- a. mendukung koordinasi antar pelaku pembangunan;
- b. menjamin terciptanya integrasi, sinkronisasi, dan sinergi baik antar daerah, antar ruang, antar waktu, antar fungsi pemerintah maupun antara Pusat dan daerah;
- c. menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, dan pengawasan;
- d. mengoptimalkan partisipasi masyarakat; dan
- e. menjamin tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategis pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan social dalam rangka pemantapan ketahanan Nasional.⁹

⁶ Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

⁷ *ibid*

⁸ *ibid*

⁹ *ibid*

Pembangunan rumah susun merupakan alternatif dalam menjawab kebijakan-kebijakan yang telah ada dalam permasalahan Pembangunan Nasional di bidang perumahan dan pemukiman. Dengan pembangunan rumah susun pemanfaatan dan penggunaan tanah dapat dikurangi, namun kebutuhan akan perumahan tetap tersedia.¹⁰

Pembangunan pemukiman kearah atas (*vertical*) berupa rumah susun dengan sistem *condominium* saat ini banyak dilirik oleh sekelompok masyarakat. Karena dengan berbagai kemudahan dan keuntungan bisa mereka dapatkan, khususnya bagi rumah susun menengah keatas atau lebih dikenal dengan apartemen dengan berbagai macam fasilitas bisa didapatkan seperti tempat belanja, tempat hiburan, dan fasilitas keamanan yang terjamin.¹¹

Antusias masyarakat untuk memesan apartemen ternyata cukup tinggi, hal ini dapat dilihat dari banyaknya pemesanan dan permintaan apartemen yang walaupun masih dalam tahapan pembangunan fisik apartemen belum dilaksanakan, bahkan pada tahap perencanaan dan pematangan tanah. Sehingga dalam hal ini timbullah jual beli secara pesan lebih dahulu, yang menyebabkan adanya perjanjian pendahuluan (*preliminary purchase*).

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm. 358

¹¹ *ibid*

Perjanjian pendahuluan tersebut, menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan Perjanjian. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.¹²

Hukum perjanjian dalam apartemen tersebut dinamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang secara khusus diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, ditulis :

“Bahwa untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait yang diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun. Pengawasan dan pengendalian terhadap keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional, melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman daerah.”

Dengan meningkatannya daya jual beli yang tinggi, merupakan suatu keberhasilan dalam bidang pemasaran dari pihak pengembangan. Hanya dengan gambar dan iklan para pengembangan sudah dapat menarik calon konsumennya.

Konsumen yang tertarik selanjutnya dinamakan sebagai calon pembeli, saat terjadi kesepakatan maka pihak pengembang memberikan perjanjian-perjanjian yang mengikat bagi calon pembeli. Dengan

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Edisi Revisi , PT.Intermasa, Jakarta, 2005, Hlm. 1

timbulnya perjanjian antara para pihak tersebut maka dalam hal ini akan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak.

Ketentuan tentang kewajiban penyelenggara pembangunan satuan rumah susun baru boleh mulai dijual, jika pembangunan fisik rumah susun yang bersangkutan dan segala bagian serta peralatan perlengkapannya sudah selesai seluruhnya, sesuai dengan izin membangun bangunan (IMB) yang diterbitkan serta dipenuhi segala persyaratan administratifnya.¹³

Perjanjian jual beli satuan unit apartemen merupakan suatu perjanjian yang isi dan bentuknya ditetapkan oleh pihak pengembang dan calon pembeli, calon pembeli menerima dan menyetujuinya. Seharusnya isi perjanjian memberikan keuntungan dan perlindungan kepada dua belah pihak dan dituntut tercapainya suatu perjumpaan kehendak (*konsensus*), sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap keduanya.

Begitupun yang terjadi di sejumlah apartemen di kota besar dimana pihak pengembang yang membangun dan memasarkan memberikan perjanjian terlebih dahulu dalam perjanjian pengikat jual beli (PPJB) atas satuan unit apartemen tersebut masih dalam tahap perencanaan pembangunan, dan dipasarkan dalam bentuk gambar. Akan tetapi calon pembeli tetap menerima dan menyetujui perjanjian tersebut, sehingga timbul suatu hak dan kewajiban yang mengikat calon pembeli.

¹³ Boedi Harsono, *Op.cit*, Hlm. 363

Setelah timbul kesepakatan dari kedua belah pihak, maka calon pembeli segera memenuhi kewajibannya yaitu dengan membayar sejumlah uang dengan harga yang telah ditetapkan oleh pihak pengembang. Seharusnya pihak pengembang menjalankan pula kewajibannya yaitu melakukan penyerahan hak milik atas satuan unit apartemen yang telah dibayarkan oleh calon pembeli, akan tetapi pihak pengembang dalam hal ini tidak memenuhi kewajibannya dan telah melakukan wanprestasi.

Hal inilah yang mendorong penulis untuk membahas masalah ini dalam skripsi yang berjudul :

AKIBAT HUKUM WANPRESTASI YANG DILAKUKAN PT KAGUM KARYA HUSADA DALAM PENJUALAN SATUAN UNIT APARTEMEN JARRDIN BERDASARKAN BUKU III KUH PERDATA DIHUBUNGGKAN DENGAN PUTUSAN PENGADILAN NIAGA NO. 20/PDT.SUS/PKPU/2013/PN.NIAGA.JKT.PST.

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka penulis Mengidentifikasi masalah yang akan di bahas dalam skripsi ini, yaitu :

1. Bagaimana Prosedur Perjanjian Jual Beli antara pihak pengembang dengan Calon pembeli satuan unit Apartemen Jarrdin?
2. Mengapa PT Kagum Karya Husada melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli satuan unit Apartemen Jarrdin?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam perkara wanprestasi penjualan satuan unit Apartemen Jarrdin berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga No. 20/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.jkt.pst ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penulis melakukan penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa Prosedur Perjanjian Jual Beli antara pihak pengembang dengan Calon pembeli satuan unit Apartemen Jarrdin;
2. Untuk mengetahui hal-hal apa saja yang dilakukan PT Kagum Karya Husada hingga dikategorikan sebagai Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli satuan unit Apartemen Jarrdin;
3. Untuk mengetahui Pertimbangan hakim dalam perkara wanprestasi penjualan satuan unit Apartemen Jarrdin berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga No. 20/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.jkt.pst.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baik secara teoritis maupun praktis, yaitu :

1. Secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baik dalam pengembangan hukum perdata pada umumnya, maupun hukum perjanjian pada khususnya, terutama yang menyangkut mengenai Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen.
2. Secara praktis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baik bagi calon pembeli, para konsumen, dan pihak pengembang.

E. KERANGKA PEMIKIRAN

Hukum perdata itu sendiri adalah ketentuan-ketentuan yang mengatur dan membatasi tingkah laku manusia dalam memenuhi kepentingan (kebutuhan) nya. Hukum perdata material yang diatur dalam hukum eropa dengan tertulis dan dikodifikasikan, ketentuan-ketentuannya terdapat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).¹⁴

Para pelaku dalam dunia bisnis dan dunia usaha hubungan kerjasama adalah suatu hal yang tidak asing lagi. Kerjasama itu sendiri

¹⁴ R Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet IV, PT Grafindo Persada, Jakarta, 1999, Hlm. 136

tercipta karena adanya perjanjian antara para pelaku yang terkait. Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* yang berasal dari bahasa Belanda atau *contract* yang berasal dari bahasa Inggris.¹⁵

Pengertian perjanjian dapat diketahui dari Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :¹⁶

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Rumusan tersebut selain kurang lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, sangat luas karena dengan dipergunakan kata “perbuatan” tercakup juga perbuatan suka rela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum dan menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata, sehingga perumusannya menjadi suatu Perbuatan Hukum yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁷

Selain memberikan pengertian mengenai apa itu perjanjian, dalam Buku III KUH Perdata dikenal juga lima macam Asas hukum dalam

¹⁵ Salim HS, *Pengantar Hukum perdata Tertulis (BW)*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 173

¹⁶ R Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ketiga Puluh Lima, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, Hlm. 338

¹⁷ R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, Hlm. 49

bidang perjanjian yaitu Asas Konsesualisme, Asas *Pacta sunt Servanda*, Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Itikad Baik dan Asas Kepribadian.¹⁸

Dalam KUH Perdata syarat sahnya Perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:¹⁹

“ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.”

Untuk berlakunya suatu perjanjian maka keempat syarat tersebut harus terpenuhi bagi pihak yang hendak melakukan suatu perjanjian. Asas Konsesualisme tercermin dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri, cukup hanya dengan suatu kesepakatan kedua belah pihak saja.²⁰ Menurut Asas konsesualisme bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, akan tetapi perjanjian ini belum sah, hal ini hanya berlaku bagi para pihak namun demikian harus dengan suatu itikad baik.²¹

¹⁸ R Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, Hlm. 4

¹⁹ R Subekti, *Op.cit*, Hlm. 339

²⁰ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hlm. 10

²¹ *Ibid*

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa:²²

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

Selanjutnya ada Asas kebebasan berkontrak yang tercermin pada Pasal 1338 (1) KUH Perdata, Asas ini memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, menentukan bentuk perjanjian dan menerima atau menyimpangi hukum perjanjian yang bersifat hukum pelengkap atau pengatur. Perlu diingat walaupun para pihak bebas membuat perjanjian dan bebas menentukan isi perjanjian, namun perjanjian tersebut tidak boleh melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.²³

Asas Kepastian Hukum atau *pacta sunt servanda* tercermin dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas ini dikenal juga sebagai Asas kepastian hukum yang

²² R Subekti, Op.cit, Hlm. 342

²³ Sultan Remy Sjandeimi, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Cetakan Pertama, Institut Bahkir Indonesia, Jakarta, 1993, Hlm. 47

berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara Sah menjadi hukum yang mengikat bagi pihak yang membuatnya.²⁴

Asas Itikad Baik tercantum dalam Pasal 1338 (3) KUH Perdata yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan kemauan baik dari para pihak. Dalam perkembangannya Asas itikad baik juga tidak hanya berlaku dalam pelaksanaan kontrak, namun berlaku juga pada tahap pra kontraktual.²⁵

Didasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata itu berarti bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian asal memenuhi syarat.²⁶

Menurut ketentuan Pasal 1223 KUH Perdata Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian diatur dalam tittle II (Pasal 1313 s.d. 1351) dan tittle V s.d. XVIII (Pasal 1457 s.d. 1864) BUKU III KUH Perdata. Sedangkan

²⁴ Salim H.S dan Abdullah, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 2

²⁵ Ridwan Khairandy., *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta 2003

²⁶ R Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet IV, Grafindo Persada, Jakarta, 1999, Hlm. 149

perikatan yang bersumber dari Undang-Undang diatur dalam tittle III (Pasal 1352 s.d. 1380) BUKU III KUH Perdata.²⁷

Jual – Beli diatur dalam tittle V tentang jual beli (Pasal 1457-1546) Buku III KUH Perdata.²⁸

Yang dimaksud persetujuan jual beli dapat kita lihat dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.”²⁹

Tentang persetujuan jual beli telah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli , apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang “*keadaan benda*” dan “*harga*” barang tersebut; sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUH Perdata). Jual beli tiada lain dari pada “*persetujuan kehendak*” antara penjual dan pembeli mengenai “*barang*” dan “*harga*”. Barang dan hargalah yang menjadi *essensialia* perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang dijual, tak mungkin terjadi jual beli. Jika obyek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.³⁰

²⁷ H. Riduan Syahrani, *Seluk-beluk dan Asas Hukum Perdata*, Cetakan kesatu, Alumni, Bandung, 2010, Hlm. 201

²⁸ R Subekti, Op.cit, Hlm. 364-380

²⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm. 181

³⁰ *ibid*

Wanprestasi tidak bisa terlepas dari masalah “penyataan lalai” dan “kelalaian. Pengertian umum tentang “Wanprestasi” adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.³¹

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya disebut ingkar kewajiban atau melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Istilah ingkar janji cocok untuk perikatan atau yang kewajiban hukumnya bagi debitur (*moradebitoris*) dan hanya bersumber pada perjanjian saja.³²

Menurut Pasal 1236 KUH Perdata :

“Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”

Menurut Pasal 1236 KUH Perdata Wanprestasi adalah keadaan debitur yang bersalah sehingga tak dapat menyerahkan bendanya ataupun dapat menyerahkan bendanya tetapi dalam keadaan cacat atau penyerahannya terlambat, berkewajiban mengganti kerugian kepada krediturnya.³³

Untuk menentukan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi diperlukan tenggang waktu dan adanya “pernyataan lalai”, juga terhadap

³¹ *idem*, Hlm. 60

³² Abdulwahab Bakri, *Hukum Benda dan Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Bandung, 1999, Hlm 49

³³ *ibid*

perjanjian dimana telah ditentukan tenggang waktu pemenuhan prestasi berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada Pemberitahuan atau Sommasi (*in gebreke stelling*.)³⁴

Apabila debitur melakukan wanprestasi maka akan membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak itu debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari ingkar janji tersebut. Berapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut dalam Pasal 1267 KUH Perdata:³⁵

- 1) Pemenuhan Perikatan, walaupun pelaksanaannya terlambat;
- 2) Pemenuhan Perikatan dengan ganti rugi;
- 3) Ganti rugi, berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi atau bunga;
- 4) Pembatalan persetujuan timbal balik, berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata;
- 5) Pembatalan dengan ganti rugi.

³⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, Hlm 8.

³⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, cet 6, Putra Abadin, Jakarta, 1999, hal.18

Kewajiban “ganti rugi” tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif setelah debitur “dinyatakan lalai”. Harus ada pernyataan lalai dari kreditur atau disebut somasi. Pernyataan ganti rugi berada dalam keadaan lalai ini ditegaskan oleh Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi: “Penggantian perongsokan, kerugian dan bunga, baru merupakan kewajiban yang harus dibayar debitur setelah ia untuk itu “ditegor kealpaannya” melaksanakan perjanjian”. Dari ketentuan diatas untuk lahirnya kewajiban “ganti rugi” debitur harus lebih dulu diletakkan/ ditempatkan dalam “keadaan lalai” melalui prosedur “peringatan”/ “pernyataan lalai”.³⁶

Dalam hal ini antara pengembang dan calon pembeli timbul jual beli secara pesan lebih dahulu, yang menyebabkan adanya perjanjian pendahuluan (*preliminary purchase*).

Perjanjian pendahuluan tersebut, menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan Perjanjian. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.³⁷

Jual Beli merupakan hal yang dilakukan manusia dalam kehidupan sehari-hari tak kecuali jual beli hak katas tanah dan bangunan. salah satu proses jual beli yang banyak dilakukan oleh para pelaku usaha perumahan adalah *Pre Project Selling*. *Pre Project Selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang objeknya akan ada di masa mendatang. *Pre*

³⁶ M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm 61-62

³⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Edisi Revisi, PT.Intermasa, Jakarta, 2005, Hlm. 1

Project Selling terdapat 2 perjanjian, yaitu Perjanjian Pengikat Jual Beli dan Perjanjian Jual Beli.³⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian yang bersifat Obligator yang masuk dalam Hukum Perjanjian, sedangkan Perjanjian Jual Beli termasuk dalam Lingkup Hukum Tanah Nasional yang tunduk pada Undang-undang No.5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang dilakukan oleh para pihak ketika objek tersebut belum ada yang merupakan kesepakatan untuk melaksanakan Perjanjian Jual Beli di hadapan PPAT bila bangunan telah selesai dan bersertifikat layak huni,³⁹ atau yang dibuat dengan Akta Notaris/PPAT dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB).

Dalam hukum apartemen perjanjian tersebut dinamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang secara khusus diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, ditulis :⁴⁰

“Bahwa untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait yang diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun. Pengawasan dan pengendalian terhadap keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan

³⁸ Adrian Sutedi, *Tanggung jawab produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Pertama, Ghalia, Bogor, 2008, Hlm.127

³⁹ *ibid*

⁴⁰ Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Perumahan dan Pemukiman Nasional, melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman daerah.”

Pihak pengembang Apartemen seharusnya bertanggung jawab pada saat Penyerahan hak milik satuan Unit Apartemen kepada Pembeli apartemen dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Apartemen Jarrdin akan tetapi Pembangunan Apartemen belum selesai.

Dengan adanya putusan PKPU PT Kagum Karya Husada sesuai Pasal 222 (1) dan (3) Undang-Undang Nomer 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor; 20/PDT.SUS/PKPU/2013PN.Niaga.jkt.pst hal ini membuat PT Kagum Karya Husada mengajukan Permohonan Perdamaian dengan segala kewajiban sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomer 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 224 ayat (3) “Dalam hal pemohon adalah kreditor, Pengadilan wajib memanggil Debitor melalui juru sita dengan surat kilat tercatat paling kambat 7 (tujuh) hari sebelum sidang.” Debitor/PT Kagum Karya Husada telah mengajukan Rencana Perdamaian pada tanggal 19 mei 2013.

Hari Rabu, tanggal 22 Mei 2013 dengan ini tim pengurus PT Kagum Karya husada (dalam PKPU) mengumumkan Putusan

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 20/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.jkt.pst yang dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum tanggal 20 Mei 2013 yang amar bunyinya, antara lain:

- a) Mengabulkan permohonan PKPU;
- b) Menyatakan termohon PKPU (PT Kagum Karya Husada) dalam keadaan PKPU sementara selama 45 hari (empat puluh lima) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan;

Bahwa pada tanggal 19 Juni 2013 bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah dinyatakan rapat pencocokan piutang yang dihadiri hakim pengawas, panitera pengganti, tim pengurus, debitur beserta kuasanya dan para kreditur (sesuai daftar dalam berita acara). Bahwa komposisi jumlah kreditur dan jumlah tagihan diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- a) PT Kagum Karya Husada memiliki kewajiban kepada pihak konsumen berupa penyerahan Unit Rusunami;
- b) Total jumlah kreditur 407 (empat ratus tujuh) kreditur terdiri 2 (dua) kreditur Separatis dan 405 (empat ratus lima) kreditur konkuren;
- c) Total tagihan kreditur adalah **Rp. 174.865.413.363** (seratus tujuh puluh empat milyar delapan ratus enam puluh lima juta empat ratus tiga belas ribu tiga ratus enam puluh tiga rupiah) yang terdiri :

- 1) Tagihan Kreditur Separtis (PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk dan PT. Bank Panin, Tbk) sejumlah **Rp. 25.109.635.500** (dua puluh lima milyar seratus sembilan juta enam ratus tiga puluh lima ribu tiga ratus rupiah)
- 2) Tagihan Kreditur Konkuren sejumlah **Rp. 149.755.778.063** (seratus empat puluh Sembilan milyar tujuh ratus lima puluh lima juta tujuh ratus tujuh delapan ribu enam puluh tiga rupiah);
- 3) Tagihan kepada Pihak Kontraktor sebesar **Rp. 73.974.731.941** (tujuh puluh tiga milyar sembilan ratus tujuh puluh empat juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu Sembilan ratus empat puluh satu rupiah).

F. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian dalam skripsi ini, terdiri dari :

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis-Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan data sekunder, penelitian ini dinamakan juga penelitian hukum kepustakaan.⁴¹

Penelitian ini mengkaji dan menguji permasalahan Wanprestasi yang dilakukan PT Kagum Karya Husada dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Jarrdin berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang ada.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat Deskriptif Analitis⁴², yaitu menggambarkan dan menerangkan secara jelas mengenai permasalahan dan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan permasalahan. Penelitian ini menggambarkan masalah hukum, fakta dengan gejala lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian yaitu Wanprestasi PT Kagum Karya Husada dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Jarrdin. yang bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa Prosedur Perjanjian Jual Beli antara pihak pengembang dengan Calon pembeli satuan unit Apartemen

⁴¹ Soerjono soekanto dan sri maudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 13-14

⁴² Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hlm 105.

Jarrdin, Untuk mengetahui hal-hal apa saja yang dilakukan PT Kagum Karya Husada hingga dikategorikan sebagai Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikat Jual beli satuan unit Apartemen Jarrdin; Untuk mengetahui Pertimbangan hakim dalam perkara wanprestasi penjualan satuan unit apartemen berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga No. 20/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.jkt.pst.

3. Tahapan Penelitian

Untuk memperoleh data yang berkaitan dengan poligami dilakukan melalui tahapan:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian dilakukan oleh penulis dalam hal ini menekankan kepada penelitian kepustakaan⁴³ Penelitian Kepustakaan merupakan semua buku yang relevan dengan tema atau permasalahan yang terdiri dari data-data sekunder, meliputi bahan-bahan hukum sekunder, bahan-bahan hukum primer, bahan-bahan hukum tersier terhadap data yang diperoleh dari penelitian yang berkaitan dengan Wanprestasi. Penelitian Kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep, teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari penulis pendahulu baik berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah lainnya.⁴⁴

⁴³Cholid Narbuko, *Metode Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2001, Hlm 182.

⁴⁴ Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, 2006, Hlm 192

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dimaksudkan untuk memperoleh Data Primer guna mendukung atau untuk melengkapi data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini difokuskan dengan studi dokumen terhadap data sekunder untuk mendapatkan bahan kajian teori-teori berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli dan Wawancara untuk mencari keterangan sejelas-jelasnya mengenai Wanprestasi PT Kagum Karya Husada dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Jarrdin. Penelitian ini menggunakan data yang diperoleh sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan yang dimaksudkan untuk membandingkan apa yang disebut didalam teori dengan kenyataan yang ada di lapangan. Adapun Pengumpulan data yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas⁴⁵ yaitu Peraturan Perundang-undangan, Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-IV, Buku III KUH Perdata, Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Rumah Susun, Undang-Undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan

⁴⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, Hlm 24.

dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU), Putusan Pengadilan Niaga No. 20/PDT.SUS/PKPU/2013/PN.JKT.PST dan hasil investigasi atau Wawancara dari lembaga yang berhubungan dengan masalah yang dikaji dalam penelitian tentang Wanprestasi PT Kagum dalam Penjualan Apartemen Jarrdin.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang berupa buku-buku teks, dokumen, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang berkaitan dengan Wanprestasi.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu kamus hukum, ensiklopedia, Koran, majalah, dan artikel-artikel dari internet yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Dalam menganalisis data kajian yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan penulis, maka digunakan analisis *Yuridis Normatif Kualitatif*⁴⁶ dimaksudkan agar penulis mendapatkan kejelasan dari permasalahan yang diteliti dengan berpedoman

⁴⁶Cholid Narbuko, *Loc.cit*, Hlm 182.

kepada perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif dengan menyesuaikan pada fakta-fakta dan data-data yang diperoleh dilapangan, yang pada bentuk hasil analisis data penelitian berupa kalimat-kalimat, tidak menggunakan rumus maupun data statistik.

