

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang Masalah

Perkembangan dunia usaha di Negara Indonesia mengalami perubahan yang stabil, menandakan kemajuan ekonomi negara. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD NKRI1945 menyatakan bahwa : “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”.

Kemudian Pada pokoknya substansi perjanjian itu merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan.<sup>1</sup> Dengan demikian susbtansi perjanjian 4dapat mencakup objek, hak dan kewajiban para pihak dan lainnya. Setelah itu dalam Pasal 1315 KUH Perdata memberikan kita suatu pedoman terhadap siapa sajakah, suatu perjanjian mempunyai pengaruh langsung bahwa perjanjian mengikat para pihak sendiri adalah logis dalam arti hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian hanyalah untuk para pihak sendiri.

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.<sup>2</sup> Kelalaian atau kesalahan debitur/developertesebut juga bukan karena overmach atau keadaan memaksa.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik perjanjian secara lisan dan tertulis. Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari dimensi pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, artinya hukum perjanjian adalah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi kepentingan yang timbul dalam pembuatan persetujuan demi perubahan masa datang yang bervariasi seperti jual beli.

---

1 Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Memorandum of Understanding (MOU)*, Jakarta:Sinar Grafika, 2007, hlm. 7.

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

Adapun yang menjadi sebuah Perikatan yang 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 KUH Perdata 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.

Berdasarkan pada Suatu kesepakatan kehendak terhadap suatu kontrak dimulai dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, diikuti oleh penerimaan penawaran (*acceptance*) dari pihak lainnya, sehingga terjadilah suatu perjanjian yang terutama untuk perjanjian bisnis seperti Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang dilakukan secara tertulis.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat dihadapan notaris. Teori kontrak yang modern cenderung untuk menghapuskan syarat syarat formal bagi kepastian hukum (Jack Beatson dan Daniel Friedman) sehingga perlu adanya pengaturan hukum yang tegas dalam menangani hal ini. Negara yang menganut sistem common law, seperti di Amerika Serikat yang menerapkan doktrin *promissory estoppels* untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan karena percaya dan menaruh pengharapan (*reasonably relied*) terhadap janji janji yang diberikan lawannya.<sup>3</sup>

Adapun yang menjadi contoh atas pembatalan perjanjian secara sepihak pada Putusan Nomor 208/K/Pdt.Sus-BPSK/ 2019, yang dimana para pihak nya adalah Deswita Ibrahim selaku Direktur Utama PT Desindo Wijaya Tama sebagai pemohon kasasi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maulana Yusuf, Elizabeth Retno Wuri sebagai termohon Kasasi, yang mana majelis hakim Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Deswita Ibrahim.

---

3 Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media, 2004, hlm. 2.

Namun ada yang menjadi permasalahan pada putusan Nomor Putusan Nomor 539/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN Bks, para pihak yang bersengketa pada perkara ini adalah PT. TRIPUTRI NATATAMA yang diwakili oleh Tuan Leonardi Setiawan dan Tuan Go Hengky Setiawan dalam jabatannya sebagai Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Patrisia Anggre Ikawaty dan Rukhiyat Auditar disebut sebagai pemohon keberatan melawan Tanti Herawati dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhardi, majelis hakim memberikan suatu putusan atas dasar pertimbangan-pertimbangan yang ada, menerima Eksepsi Termohon Keberatan, dan atau menyatakan Permohonan Pemohon Keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi Nomor 015/BPSK-BKS/2017 tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Kasus wanprestasi yang terjadi pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, menyebabkan penulis berminat untuk melakukan penelitian ini, adapun sengketa yang terjadi antara pembeli dan penjual pada Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt Utr, yang dimana pemohon keberatan selaku penjual telah melakukan perjanjian jual beli terhadap termohon keberatan selaku pembeli apartement cervino village, yang dimana kemudian perjanjian jual-beli itu di batalkan secara sepihak oleh pemohon keberatan yang menyebabkan kerugian terhadap termohon keberatan, adanya pembatalan sepihak ini karena pemohon keberatan telah mengalihkan unit kepada pihak ke tiga tanpa sepengetahuan termohon

Berdasarkan uraian tersebut di atas menarik bagi penulis untuk membahas mengenai perkara ini lebih lanjut dan menuangkannya dalam sebuah karya tulis. Dalam penulisan Skripsi ini, penulis akan menganalisisnya lebih lanjut untuk itu dalam Skripsi berjudul **“Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Atas Pembatalan Sepihak Oleh Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Apartement Cervino Village Berdasarkan pasal 1320-1338 Kuhper (Studi Kasus Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt Utr)”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Permasalahan**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas penulis akan mengidentifikasi masalah terkait pada Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Jkt.Utr, yang dimana Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta mengikut sertakan pihak ketiga dalam perkara aquo untuk dapat mempertahankan haknya terkait Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A dan B yang sudah menjadi milik pihak ketiga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 97/2017 tertanggal 19 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 98/2017 tertanggal 19 Desember 2017. Adapun selama proses pemeriksaan sampai dengan putusan, BPSK DKI Jakarta tidak pernah melibatkan pihak ketiga dalam perkara aquo padahal BPSK DKI Jakarta telah mengetahui bahwa Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A dan B sudah menjadi milik pihak ketiga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 97/2017 tertanggal 19 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 98/2017 tertanggal 19 Desember 2017.

Namun pada putusan BPSK DKI Jakarta telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan dalam menjatuhkan putusan yang menghukum Pemohon Keberatan untuk menyerahkan unit Apartemen Cervino Village unit GF A dan B yang sudah beralih kepada pihak ketiga tanpa mengikutkan pihak ketiga. Sedangkan dalam peralihan hak pembelian appartamen yang seharusnya diketahui oleh kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat 2 KHUPerdata

### **1.2.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Mengalami Pembatalan Perjanjian Jual Beli Secara Sepihak Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia?
2. Bagaimana Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Jkt.Utr apa telah Sesuai dengan Rasa Keadilan yang Dilihat dari Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan, bahwa masalah yang hendak dibahas pada karya tulis ini adalah mengenai:

**1.** Untuk mengetahui Bagaimanakah Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Mengalami Pembatalan Perjanjian Jual Beli Secara Sepihak Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia.

**2.** Untuk Membahas Apakah Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt.Utr apa telah Sesuai dengan Rasa Keadilan yang Dilihat dari Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Selain mempunyai 2 (dua) tujuan pokok seperti tersebut di atas, penelitian ini juga mempunyai Manfaat, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis:

#### **a. Manfaat teoritis**

Penelitian ini adalah, untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya serta Perihal Peradilan Negeri dalam memeriksa, mengadili, memutus perkara adanya pembatalan sepihak dalam wanprestasi yang dilakukan debitur

#### **b. Manfaat praktis**

Penelitian ini adalah sebagai masukan ilmiah kepada penegak hukum dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara hukum pada umumnya serta Perihal Pengadilan Negeri dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara sengketa wanprestasi, penelitian ini juga bermanfaat untuk menambah literatur atau bacaan di perpustakaan berkenaan dengan Hukum Perlindungan Konsumen serta yang paling terpenting manfaat tulisan ini digunakan dalam rangka mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya (UBHARA JAYA).

## **1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran**

### **1.4.1 Kerangka Teoritis**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori-teori yang bertujuan meninjau masalah yang ada, adapun teori-teori yang digunakan yaitu:

#### **Teori Keadilan**

Menurut Thomas Hobbes dalam bukunya Muhammad Syukri Albani Nasution, keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian duapihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhan putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.<sup>4</sup>

#### **1.4.2 Kerangka Konseptual**

Dalam Kerangka Konseptual ini penulis berusaha memberi batasan mengenai hal-hal yang dianggap penting yang berhubungan dengan penelitian Skripsi ini sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.
2. Perjanjian adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.<sup>5</sup>
3. Debitur adalah orang atau badan usaha yang memilki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.<sup>6</sup>
4. Kreditur pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua, Jakarta :Kencana, 2017, hlm 217-218.

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Bandung: Alumni, 2002, hlm. 6

<sup>6</sup> Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, "*Kamus Istilah Perbankan*", Jakarta: Atalya Rileni Sudeco, 2003, hlm .118

<sup>7</sup> *Ibid*

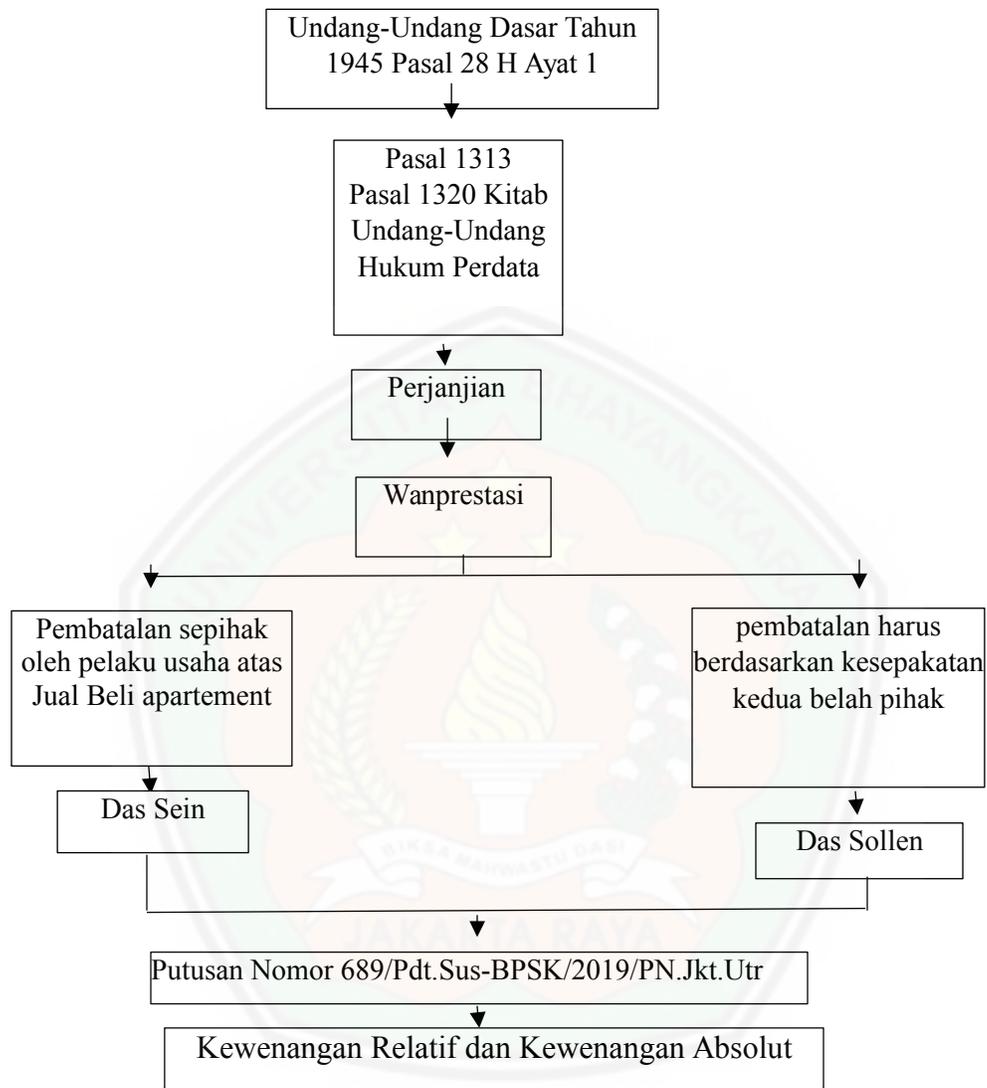
5. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>8</sup>
6. Pembatalan Sepihak adalah perjanjian harus timbal balik, terdapat wanprestasi, dan pembatalannya harus dimintakan kepada hakim.



---

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op City*, hlm 243

### 1.4.3 Kerangka Pemikiran



## **1.5 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab I tentang pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konsep, dan kerangka pemikiran, metode penelitian serta sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab II tentang tinjauan pustaka membahas mengenai teori-teori yang dipergunakan sebagai landasan penelitian yaitu, teori Kepastian Hukum, Perlindungan hukum, Perikatan, Perjanjian, Wanprestasi.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab III Dalam bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian, Pendekatan penelitian, sumber bahan hukum, metode analisis bahan hukum

### **BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN**

Bab IV membahas mengenai pembahasan penelitian serta pembahasan dan analisa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Mengalami Pembatalan Perjanjian Jual Beli Secara Sepihak Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia?
2. Bagaimana Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Jkt.Utr apa telah Sesuai dengan Rasa Keadilan yang Dilihat dari Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

### **BAB V PENUTUP**

Berisikan Kesimpulan dan Saran dari Penelitian ini.