

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai Negara hukum Indonesia dibangun dengan mengembangkan instrument perangkat hukum sebagai suatu sistem yang fungsional dan berkeadilan dalam mewujudkan ketertiban hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Adanya ketentuan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, artinya secara eksplisit ketentuan tersebut menjelaskan Negara Indonesia sebagai negara hukum. Hukum menjadi landasan tertinggi serta batasan dalam melakukan tindakan oleh pemerintah serta warga negaranya, sehingga tindakan-tindakan yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan hukum yang dianut oleh negara itu sendiri. Apabila perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan hukum yang berlaku maka akan ada sanksi yang menimpa pada pemerintah atau warga negara yang melakukan pelanggaran tersebut.

Warga negara adalah sekelompok orang yang mendiami wilayah tertentu, warga negara juga merupakan salah satu unsur yang harus ada dalam pembentukan suatu negara, karena apabila tidak ada warga negara maka negara tersebut tidak akan ada sampai kapanpun. Warga negara berada dibawah kendali politik yang ada dalam suatu negara dan memiliki hak untuk berpartisipasi dalam politik negara tersebut. Warga negara memiliki kewajiban untuk membela negaranya baik secara fisik maupun nonfisik, bentuk membela negara dalam bentuk fisik bisa berupa menjadi abdi negara guna menjaga

kedaulatan dan ketentraman dari negara tersebut, untuk bentuk bela negara secara nonfisik warga negara bisa memberikan gagasan atau ide-idenya supaya negara kedepannya menjadi lebih baik lagi. Pada dasarnya membela negara tidak harus menjadi abdi negara atau orang yang menyumbangkan pikiran untuk negara ini, sebagai warga negara yakni dalam hal ini warga sipil bisa turut serta membela negara mulai dari dirinya sendiri dengan cara mengontrol dirinya untuk tidak melakukan perbuatan yang bisa menyebabkan terganggunya tatanan didalam masyarakat.

Warga negara harus bisa mengontrol dirinya untuk tidak melakukan pelanggaran hukum, karena apabila seorang warga negara melakukan pelanggaran dapat mengakibatkan kerugian terhadap dirinya sendiri ataupun orang lain. Seseorang yang melakukan pelanggaran hukum pasti akan memperoleh sanksi atas pelanggarannya yang dilakukannya, sanksi tersebut dapat berupa sanksi sosial atau sanksi hukuman yang akan diterimanya, hal ini tergantung dengan pelanggaran hukum apa yang sudah dilakukannya. Seseorang yang melakukan pelanggaran hukum dapat menyebabkan terganggunya tatanan sosial di dalam lingkungan masyarakat, sehingga hal tersebut harus dihindari agar tatanan didalam masyarakat dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak pernah lepas dari peranan manusia lain, karena hal itulah kodrat manusia selalu membutuhkan peranan dari manusia lain dalam memenuhi kebutuhannya oleh karena itu manusia harus saling menghormati satu dengan yang lainnya, baik kebutuhan

primer, sekunder, maupun kebutuhan tersier.¹ Salah satu kebutuhan primer manusia adalah rumah, rumah bagi manusia merupakan tempat tinggal selama hidupnya, selain untuk tempat tinggal rumah juga merupakan tempat berlindung dari segala marabahaya yang tidak bisa diprediksi kehadirannya sekaligus sebagai tempat untuk memulai perkembangan dalam hidupnya, kebutuhan terhadap rumah semakin lama semakin mengalami peningkatan karena banyaknya manusia yang ingin segera memiliki rumah sebagai naungan selama hidupnya. Sehingga semua manusia selalu mengupayakan untuk memperoleh rumah yang layak huni, nyaman dan aman bagi dirinya serta orang-orang disekitarnya. Karena hal inilah yang membuat manusia selalu mengupayakan apapun guna memperoleh rumah hunian yang layak huni, aman dan tentram baik untuk dirinya maupun orang-orang yang berada disekitarnya.

Keinginan manusia yang ingin memiliki rumah secara cepat dan praktis, sehingga banyak manusia yang lebih memilih membeli rumah dengan cara yang cepat dan praktis juga, seperti membeli rumah di dalam komplek perumahan, selain cepat dan praktis rumah di dalam komplek perumahan juga memiliki banyak pilihan sehingga calon pembeli rumah dapat menyesuaikan rumah model apa yang menurutnya cocok dijadikan sebagai tempat tinggal untuk dirinya maupun orang-orang disekitarnya. Rumah di dalam perumahan juga bisa dibidang lebih aman dari rumah diluar komplek perumahan karena biasanya pada komplek perumahan terdapat satpam yang menjaganya sehingga

¹ Wan Nova Listia, "Anak sebagai MakhluK Sosial", *Jurnal Bunga Rampai Usia Emas*, Vol. 1, No. 1, (2015), hlm. 14-23.

tidak sembarang orang bisa memasuki kompleks perumahan tersebut. Selain itu rumah didalam kompleks perumahan juga memiliki variasi harga yang bermacam-macam sehingga setiap orang yang ingin membeli rumah tersebut dapat menyesuaikan dengan kemampuan beli masing-masing calon pembeli.

Seiring dengan perkembangan zaman kebutuhan manusia akan rumah tidak hanya untuk tempat tinggal semata, namun tidak sedikit manusia yang ingin memiliki rumah agar terlihat mampu dimata rekan-rekan atau sanak saudaranya, bahkan banyak pihak yang membeli rumah dengan harga yang jauh diatas kemampuan finansialnya sehingga pada saat pembayaran biasanya yang bersangkutan akan kesusahan sendiri karena harga rumah yang dibelinya diluar kemampuannya. Hal yang demikian dapat merugikan dirinya sendiri atau orang lain, bahkan apabila pihak yang merasa dirugikan tidak terima maka bisa membawa masalah ini ke dalam ranah hukum.

Di masa seperti sekarang ini terdapat berbagai cara untuk memperoleh rumah, salah satunya adalah membeli rumah yang sudah jadi dari pihak lain dalam dengan melakukan perjanjian jual beli terlebih dahulu untuk mengikatkan para pihak yang akan melakukan transaksi terhadap suatu rumah yang akan menjadi obyek jual beli. Perjanjian jual beli banyak dipilih oleh para pihak pada umumnya, karena dengan perjanjian tersebut dapat membantu para pihak dalam bertransaksi, sehingga nantinya baik penjual maupun pembeli tidak ada yang dirugikan dari benda yang menjadi obyek jual beli. Pembeli nantinya akan memperoleh barang sesuai dengan keinginannya dan penjual nantinya juga akan memperoleh keuntungan sesuai dengan keinginannya dari

barang yang dijualnya. Jual beli barang dalam masyarakat merupakan suatu yang sangat lazim terjadi, penggunaan perjanjian dalam dalam jual beli juga sudah biasa digunakan dalam lingkungan masyarakat, biasanya apabila transaksinya tergolong kecil manusia akan menggunakan perjanjian secara lisan, namun apabila transaksi barangnya tergolong besar maka umumnya manusia akan menggunakan perjanjian secara tertulis, kedua perjanjian tersebut tentunya harus berdasarkan atas kesepakatan dari kedua belah pihak, karena perjanjian merupakan sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban sehingga dalam pertukaran hak dan kewajiban tersebut dapat berlangsung secara baik, adil, dan sesuai dengan proporsional kesepakatan antara para pihak yang melakukan perjanjian.

Suatu barang yang akan menjadi obyek dalam perjanjian jual beli tidak boleh barang yang bertentangan dengan undang-undang, sehingga harus barang yang termasuk dalam kegiatan perdagangan yang diatur dalam pasal 1332 KUHPerduta.² Didalam KUHPerduta telah dijelaskan mengenai barang apa saja yang boleh menjadi obyek dalam perjanjian, terdapat 2 (dua) klasifikasi didalamnya yakni barang yang sudah ada dan barang yang akan ada, yakni barang relative dan barang absolut. Hak milik suatu barang sebelum dibeli oleh pembeli merupakan hak dari penjual, apabila nanti telah terjadi transaksi dan kesepakatan maka hak milik terhadap suatu benda akan berpindah menjadi milik pembeli barang tersebut.

² R.Subekti, 2009, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT PARAMITA, hlm.341

Pada era seperti sekarang ini jual beli barang menggunakan sistem uang muka sudah sangat lazim terjadi karena sistem dinilai lebih relevan dengan kondisi masyarakat di era seperti sekarang ini, karena dalam sistem jual beli menggunakan uang muka barang bisa dimiliki oleh debitur walaupun belum sepenuhnya tetapi debitur sudah bisa memanfaatkan barang tersebut, selanjutnya debitur akan melakukan pembayaran berikutnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dengan kreditur.

Sistem jual beli dengan menggunakan uang muka adalah pembeli atau debitur memberikan sejumlah uang sebagai bentuk tanda jadi atau terjadi kesepakatan dengan penjual atau kreditur, namun uang yang diberikan bukan merupakan uang secara keseluruhan sesuai dengan harga barang, jadi hanya uang awal yang menjadi tanda adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli. Sistem jual beli dengan menggunakan uang muka juga memiliki sisi positif dan negatif baik bagi kreditur maupun debitur, sisi positif bagi debitur adalah uang yang dibayarkan tidak langsung banyak sehingga debitur bisa mengangsur hingga barang tersebut lunas sehingga tidak terlalu berat bagi debitur, untuk sisi negatif dari debitur adalah biasanya harga barang yang menggunakan sistem seperti ini relatif lebih mahal daripada debitur membayar secara kontan. Apabila dari sisi kreditur kelebihan adalah barangnya cepat laku namun dari sisi negatifnya tidak sedikit pula debitur yang susah untuk membayar angsurannya hal tersebut tentu akan menyusahkan kreditur karena uang yang seharusnya bisa digunakan untuk membeli barang lagi dan dijual kembali

menjadi terhambat karena ulah debitur yang tidak tertib dalam membayarkan angsurannya.

Biasanya dalam jual beli yang menggunakan sistem uang muka akan mencantumkan perjanjian jual beli didalamnya hal ini bertujuan agar para pihak mendapat hak masing-masing sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian jual beli tersebut. Wujud dari perjanjian jual beli merupakan rangkaian hak-hak dan kewajiban dari pihak penjual dan pembeli yang sudah sepakat untuk melakukan perjanjian. Dimana perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 KUHPerdara, pengertian jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdara adalah ;“ *Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*”.³

Dari pengertian pasal 1457 KUHPerdara tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwasanya jual beli merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik, karena penjual selaku pemilik barang akan berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barangnya kepada pembeli, dan pembeli berjanji akan menyerahkan sejumlah uang sebagai imbalan kepada penjual atas diserahkannya hak milik terhadap suatu barang yang telah dibelinya. Perjanjian jual beli dianggap terjadi pada saat pihak penjual dan pihak pembeli mencapai kata sepakat mengenai suatu barang yang akan menjadi obyek transaksi termasuk juga harga dari barang yang akan dibelinya tersebut, meskipun barangnya

³ Soedaryo Soimin, 2015, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.356.

belum diserahkan dan harganya belum dibayar perjanjian jual beli telah dianggap terjadi antara para pihak yang bersangkutan.

Dalam suatu perjanjian jual beli terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pihak pembeli, hak dan kewajiban dalam perjanjian ini biasa disebut dengan prestasi. Apabila prestasi yang ada dalam perjanjian jual beli telah terlaksana dengan sebagaimana mestinya maka kewajiban dari pihak penjual dan pihak pembeli bisa dikatakan telah berakhir, sebaliknya apabila dari salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli tersebut maka pihak tersebut bisa dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi. Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya “prestasi buruk”, selain itu wanprestasi juga sering disamakan dengan kata lalai, alfa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian.⁴ Wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak dengan seleyaknya.⁵ Terdapat beberapa bentuk wanprestasi yakni tidak memenuhi prestasi, terlambat dalam memenuhi prestasi, dan yang terakhir adalah tidak sempurna dalam memenuhi prestasi. Debitur yang disebut melakukan wanprestasi harus dilihat dari perjanjian yang telah dilakukannya, apakah dalam perjanjian tersebut dijelaskan mengenai tengang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.

Dengan adanya suatu perjanjian maka akan timbul suatu hubungan hukum atau perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi

⁴ I Ketut Oka Setiawan, 2014, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Jakarta, FH-UTAMA, hlm.30

⁵ Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Ponorogo, CV. Nata Karya, hlm.119

antara dua pihak atau lebih yang saling berhubungan dimana salah satu pihaknya memiliki tuntutan suatu hal kepada pihak lain dan pihak lainnya mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.⁶ Perikatan tidak dapat dipisahkan dalam dunia usaha baik mikro maupun makro ekonomi. Pelaku usaha selalu mengatur hubungan hukum mereka dalam sebuah perjanjian. Sehingga timbul hak dan kewajiban antara mereka.

Pelaku usaha adalah orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum yang didirikan dan memiliki kedudukan untuk melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Terdapat pelaku usaha yang berbadan hukum dan tidak berbadan hukum.⁷ Pelaku usaha berbadan hukum adalah pelaku usaha yang telah mendaftarkan usahanya kepada notaris untuk memperoleh akta pendirian yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atau Menkumham. Untuk badan usaha yang tidak berbadan hukum merupakan pelaku usaha yang hanya mendaftarkan usahanya di notaris dan hanya memiliki akta otentik namun tidak memiliki akta pendirian yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atau Menkumham.

⁶ Kristiane Paendong, "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata", *LEX PRIVATUM*, Vol. 10, No. 3, (2022), hlm. 2-6

⁷ Amanda Ayu Rizkia, dan Suci Rahmawati, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Anti Monopoli Dan Persaingan Bisnis Tidak Sehat: Globalisasi Ekonomi, Persaingan Usaha, Dan Pelaku Usaha. (Literature Review Etika)", *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, Vol. 2, No. 5, (2021), hlm. 631-643.

Pada pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara telah dijelaskan bahwasanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku terhadap para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut atau para pembuat perjanjian. Dengan demikian maka segala akibat yang timbul dari adanya perjanjian tersebut hanya bisa diberlakukan kepada para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut, sehingga semua hal yang menjadi kewajiban dan prestasi dari para pihak harus dipenuhi secara tuntas sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, kewajiban dan prestasi yang dibebankan kepada para pihak terkait dalam perjanjian tersebut.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian antara para pihak terkait tidak bisa ditarik kembali atau diubah oleh siapapun, namun terdapat pengecualian apabila perubahan suatu perjanjian tersebut atas dasar kehendak dari kedua belah pihak yang terkait atau telah ditentukan oleh undang-undang karena terdapat suatu perbuatan hukum tertentu atau suatu peristiwa hukum tertentu serta keadaan hukum tertentu.⁸ Apabila dalam kondisi seperti itu maka perjanjian diperkenankan untuk diubah oleh para pihak.

Berdasarkan perkara dalam studi kasus yang penulis ambil bahwa telah terjadi cedera janji atau wanprestasi dalam transaksi jual beli rumah antara kreditur dan debitur dimana telah terjadi kesepakatan bahwa pembayaran akan dilakukan dengan pembayaran uang muka dilanjutkan dengan tiga kali pelunasan, namun debitur hingga waktu yang telah ditentukan tidak kunjung

⁸ Fransiska Novita Eleanora, dan Aliya Sandra Dewi, "Pelaksanaan Perjanjian Baku dan Akibat Hukumnya bagi Konsumen", *JURNAL MERCATORIA*, Vol. 15, No. 1, (2022), hlm. 19-27.

membayar pelunasan sepeserpun, sehingga hal tersebut menyebabkan kerugian terhadap kreditur. Pihak kreditur juga telah melakukan beberapa upaya untuk menyelesaikan kasus ini secara kekeluargaan, tetapi pihak debitur tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kasus ini secara kekeluargaan, sehingga pihak kreditur melangkahkan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada latar belakang diatas, pokok permasalahan yang akan penulis rumuskan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah di Sleman studi putusan perkara nomor 58/Pdt.G/2022/PN.Smn?
2. Apakah yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa wanprestasi di Sleman studi putusan perkara nomor 58/Pdt.G/2022/PN.Smn?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui tentang penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah di Sleman studi putusan perkara nomor 58/Pdt.G/2022/PN.Smn

2. Untuk mengetahui apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah di Sleman studi putusan perkara nomor 58/Pdt.G/2022/PN.Smn

D. Manfaat Penelitian

Dengan melalui penelitian ini maka dapat diperoleh manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi bidang akademis khususnya pada bidang hukum terhadap kajian tentang penyelesaian sengketa wanprestasi dalam jual beli rumah di Sleman dan untuk mengetahui lebih mendalam tentang pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam jual beli rumah di Sleman. Serta diharapkan dengan adanya penelitian ini nantinya dapat dijadikan referensi yang baru terkait dengan apa yang telah peneliti tuliskan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang terkait dalam penelitian ini, diantaranya:

- a. Sebagai masukan dan dapat dijadikan acuan bagi para pihak yang sedang mengalami kasus serupa atau yang mirip dengan kasus yang penulis angkat.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi peneliti untuk menyelesaikan pendidikan serta bermanfaat untuk mengamalkan ilmu yang didapat selama perkuliahan.

- c. Agar dapat menjadi referensi bagi mahasiswa yang melakukan penelitian untuk memperlancar penyelesaian penulisan skripsi yang mengangkat pada tema yang sama namun ditulis dengan sudut pandang yang berbeda.