

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia dan harus dimiliki oleh setiap manusia. Dalam memenuhi kebutuhan primer sebagaimana yang sudah diamanatkan dalam Pasal 28 H amandemen UUD 1945. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (1) dan (2) UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang menyatakan bahwa ayat (1) “setiap warganegara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.” ayat (2) “setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperanserta dalam pembangunan perumahan dan pemukiman.” Bahwa rumah merupakan salah satu hak dasar untuk rakyat dan oleh karena itu setiap warga negara berhak mendapatkan tempat tinggal serta mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Berbagai macam cara untuk bisa memiliki rumah seperti membangun rumah atau membelinya secara tunai ataupun dengan melakukan perjanjian kredit kepemilikan rumah atau disebut dengan KPR.

Mempunyai rumah dengan metode KPR tidak luput dari suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang asing atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian tersebut haruslah di laksanakan oleh kedua belah pihak yang melakukan

perjanjian tersebut. Pada sebuah perjanjian apabila salah satu pihak terlambat atau tidak melaksanakan prestasinya (Wanprestasi) sesuai dengan apa yang telah di perjanjikan sebelumnya. Maka pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan wanprestasi.

Wanprestasi ialah tidak terpenuhinya suatu prestasi yang diharuskan dalam sebuah perikatan yang telah ditetapkan¹. Apabila seorang debitur tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka ia telah melakukan perbuatan wanprestasi. Wanprestasi ada kaitannya dengan somasi, seorang debitur bisa di nyatakan telah melakukan wanprestasi apabila telah mendapatkan somasi dari kreditur atau juru sita.

Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Somasi merupakan teguran dari kreditur untuk debitur agar memenuhi prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat kedua belah pihak. Somasi timbul dikarenakan seorang debitur belum atau tidak memenuhi prestasinya sesuai apa yang telah di perjanjikan². Somasi dilakukan dengan minimal tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak di respon maka kreditur bisa membawa permasalahan ini di muka pengadilan dengan melakukan gugatan wanprestasi³.

Hak-hak gugatan dapat diajukan secara tersendiri ataupun dapat dikombinasikan dengan gugatan lainnya, diantara lain:

¹ I Made Aditia Warmadewa, I Made Udiana, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Baku", *Kertha Semaya*, (2016), hlm. 4.

² Salim H.S, 2015, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 96.

³ *Ibid.*, hlm. 99.

1. Pemenuhan (*nakoming*)
2. Ganti rugi karena keterlambatan (HR 1 November 1918)
3. Pembubaran, pemutusan, atau pembatalan
4. Pemenuhan ditambah dengan ganti rugi (Pasal 1267 KUH Perdata), atau
5. Pembubaran ditambah dengan ganti rugi⁴.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka penulis memilih judul “Wanprestasi Sewa Beli KPR *In-House* Perumahan *Banana Village* (Studi Kasus Perdata Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka diperumusan masalah adalah apa dasar pertimbangan hakim dalam pengambilan putusan atas perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa beli KPR *In-House* banana *Village* Studi Kasus Perdata Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini yakni:

1. Tujuan Objektif

Tujuan dalam penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam pengambilan putusan atas perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa beli KPR *In-House* banana *Village* Studi Kasus Perdata Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg.

⁴ Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta, Kencana, hlm. 86.

2. Tujuan Subjektif

Tujuan dari penulisan ini dibuat guna memenuhi dan melengkapi tugas akhir sebagai salah satu syarat akademis untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis.

1. Secara Teoritis

Berdasarkan hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam memberikan sumbang pemikiran, khususnya dalam kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa beli KPR *In-House*.

2. Secara Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dalam pengetahuan khususnya penulis dan masyarakat pada umumnya terkait dengan permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa beli KPR *In-House*.