

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Seiring berkembangnya populasi masyarakat di Indonesia, kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, yang merupakan aspek penting dalam kehidupan baik sebagai tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karenanya, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dengan harga terjangkau.

Hal ini pun dimanfaatkan oleh pelaku bisnis selaku pihak pengembang perumahan (*developer*) untuk meraup keuntungan sebesar-besarnya. Gencarnya pemasaran yang dilakukan pihak *developer* pun menarik banyak konsumen untuk membeli rumah yang ditawarkan. Meskipun rumah yang ditawarkan belum jadi, belum dibangun atau bahkan masih dalam tahap perencanaan.

Faktor-faktor ini mengakibatkan laju perkembangan bisnis pihak pengembang perumahan (*developer*) yang sangat pesat seiring berjalaninya waktu. Sehingga perlu mendapat perhatian khusus oleh pihak pemerintah untuk menjamin kepentingan masyarakatnya yang menjadi sasaran dari pihak *developer* dalam menjalankan bisnisnya.

Dalam transaksi jual beli rumah, biasanya dikenal dengan perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh para pihak sebelum ditandatangani Akta Jual Beli. Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli antara pihak pengembang perumahan (*developer*) dengan calon pembelinya. Perjanjian tersebut timbul karena adanya hal-hal atau persyaratan untuk melakukan jual beli belum terpenuhi sehingga dibuatnya perjanjian tersebut untuk mengikat calon pembeli dan calon penjual sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani.

Dari lahirnya perjanjian tersebut para pihak pun sepakat untuk saling mengikatkan diri satu terhadap lainnya. Perjanjian yang mengikat para pihak dapat menciptakan hubungan dalam hukum, yang terdiri dari satu atau lebih kewajiban. Para pihak yang telah sepakat terikat hubungan hukum dimana salah satu pihak memiliki kewajiban untuk menjalankan (debitur), dan pihak lain memiliki hak untuk membuat dia menjalankannya (kreditur).

Dengan terciptanya hubungan hukum tersebut, diharapkan dapat menguntungkan dan melindungi pihak pengembang perumahan (*developer*) sebagai pelaku usaha dan pihak pembeli selaku konsumen. Untuk itu, pemerintah mengeluarkan peraturan yang mengatur secara khusus mengenai perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli ini diatur berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimana adanya kewajiban perjanjian pengikatan jual beli dibuat dalam bentuk akta Notaris. Sehingga perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum apabila ada pihak

yang cidera janji, tidak dapat lagi mengelak dari kewajiban yang sudah ditentukan. Hal ini juga demi menghindari perjanjian pengikatan jual beli yang hanya memuat klausula baku yang biasanya menguntungkan pihak penjual.

Meskipun para pihak telah sepakat dan mengikatkan diri terhadap perjanjian tersebut, terdapat kasus dimana perjanjian pengikatan jual beli berakhir dan tidak dilanjutkan sampai proses penandatanganan Akta Jual Beli karena berbagai alasan. Misalnya salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan sehingga terjadi sengketa antara para pihak yang mengakibatkan pembatalan perjanjian dan berujung ke laporan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum di pengadilan.

Seperti halnya kasus pada putusan No.3202/K/Pdt/2016 mengenai Pembeli yang menggugat pihak pengembang perumahan (*developer*) selaku penjual yang menurutnya telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengalihkan rumah yang telah ia beli kepada pihak lain tanpa sepengetahuannya.

Penggugat awalnya membeli 12 unit rumah ke Tergugat dengan sistem pembayaran cicilan/angsuran, dan penggugat telah melakukan pembayaran secara rutin sampai DP ke-6, yang kemudian Penggugat menghentikan pembayaran karena merasa Tergugat melakukan pembangunan rumah tidak sesuai dengan *progress* pembangunan perumahan tersebut. Dan memang ditambah lagi ada kendala keuangan dikarenakan pengajuan KPR Penggugat ditolak oleh Bank rekanan Tergugat.

Atas hal tersebut, menurut Penggugat, Tergugat kemudian memberikan solusi kepada Penggugat untuk menjual sendiri rumah yang sudah dipesannya, sehingga uang tanda jadi maupun uang muka yang sudah dibayarkan oleh Penggugat dapat dikembalikan melalui pembeli yang baru. Penggugat kemudian setuju untuk menjual rumahnya kepada pembeli yang baru, dimana atas sepengetahuan Tergugat, Penggugat menjual 1 unit rumah yang diangsurnya. Akan tetapi, Penggugat kemudian mengetahui bahwa untuk 11 unit rumah lainnya yang ia angsur, telah dijual oleh Tergugat ke pembeli yang baru tanpa sepengetahuannya. Penggugat merasa dirugikan karena ia tidak dapat memperoleh kembali uang yang telah ia angsur terhadap 11 unit rumah lainnya yang telah dijual Tergugat ke pihak lain.

Berdasarkan pemahaman tersebut, maka penulis merasa tertarik untuk mengangkat tulisan atau tesis ini dengan judul “EKSISTENSI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI DASAR PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN KEPADA PIHAK LAIN (ANALISA KASUS PUTUSAN NO.3202/K/Pdt/2016)”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Kedudukan dan Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan antara *developer* dengan konsumen?
2. Bagaimana Akibat Hukum Dari Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Kepada Pihak Lain?

3. Bagaimana Pertimbangan Hukum Hakim Yang Berkeadilan Berdasarkan Analisis Kasus Terhadap Putusan No.3202/K/Pdt/2016?

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis kedudukan dan fungsi perjanjian pengikatan jual beli dalam jual beli tanah dan/atau bangunan antara *developer* dengan konsumen.
2. Untuk menganalisis bagaimana akibat hukum dari penggunaan perjanjian pengikatan jual beli sebagai dasar pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pihak lain.
3. Untuk menganalisis pertimbangan hukum Hakim yang berkeadilan terhadap Putusan No.3202/K/Pdt /2016.

### D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang penulis harapkan dan akan diperoleh dari penulisan tesis ini adalah :

#### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, pembahasan terhadap masalah-masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran serta pemahaman bagi ilmu pengetahuan dan pandangan baru mengenai penggunaan perjanjian pengikatan jual beli dan pengalihannya, serta menambah literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian serupa.

#### 2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai pengalihan perjanjian pengikatan jual beli.
- b. Untuk meningkatkan pengetahuan penulis tentang masalah-masalah dan ruang lingkup yang dibahas dalam penelitian ini.
- c. Untuk memberi tambahan pengetahuan bagi pihak-pihak yang terkait dengan masalah penelitian ini dan berguna bagi pihak-pihak yang berminat terhadap masalah yang sama.

### E. Kerangka Teori dan Konsepsi

#### 1. Kerangka Teori

Kerangka teori atau landasan teori adalah kerangka pemikiran atau pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan bagi pembaca, pegangan teoritis, yang mungkin disetujui atau tidak disetujuinya, yang dijadikan masukan eksternal ataupun pertimbangan dalam membuat kerangka berpikir dalam sebuah penulisan. Berdasarkan pemahaman tersebut, dalam penelitian ini penulis menggunakan teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch.

Dalam mewujudkan tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena

dalam realitasnya, keadilan hukum, kemanfaatan dan kepastian hukum sering berbenturan. Saat terjadi benturan antara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, maka harus ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut :

a. Keadilan Hukum (*Gerechtigkeit*)

Gustav Radbruch menuturkan bahwa hukum adalah pengembangan nilai keadilan, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Bersifat normatif karena hukum positif berawal dari keadilan. Bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum, tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum. Hal ini memperhatikan pula asas prioritas yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa untuk menerapkan hukum secara tepat dan adil untuk memenuhi tujuan hukum maka yang diutamakan adalah keadilan, kemudian kemanfaatan setelah itu kepastian hukum.

b. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmäßigkeit*)

Kemanfaatan dalam penegakan hukum merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan dalam mengukur keberhasilan penegakan hukum di Indonesia. Menurut aliran utilitis bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan manfaat atau kebahagiaan bagi masyarakat.

Aliran utilitarisme memberikan sumbangsih pemikiran hukum pada hukum Indonesia. Relevansinya merupakan salah satu pemikiran yang mengkaji tujuan hukum yakni memberi manfaat kepada banyak orang. Kemanfaatan disini diartikan sebagai kebahagiaan. Baik buruknya atau adil tidaknya suatu hukum tergantung pada kebahagiaan yang diberikan hukum kepada banyak orang. Kebahagiaan ini selayaknya dapat dirasakan oleh setiap individu.

c. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*)

Menurut Radbruch Kepastian hukum merupakan tuntunan utama terhadap hukum agar hukum menjadi positif, dalam artian berlaku dengan pasti. Hukum harus ditaati, dengan demikian hukum sungguh-sungguh positif.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akan timbul keresahan. Akan tetapi akan terasa kaku serta menimbulkan rasa tidak adil apabila terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum dan terlalu ketat menaati peraturan hukum. Apapun yang terjadi peraturannya tetap satu dan sama, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-Undang kerap dianggap kejam, apabila dilaksanakan secara ketat, *lex dura, sed tamen scripta* (Undang-Undang itu kejam, tetapi memang demikian bunyinya).

## 2. Kerangka Konsepsi

a. Eksistensi

Secara umum, eksistensi adalah keberadaan. Dimana keberadaan yang dimaksud adalah adanya pengaruh atas ada atau tidak adanya seseorang atau sesuatu.

Dengan demikian, eksistensi memiliki arti sebagai sesuatu yang sanggup keluar dari keberadaannya atau sesuatu yang mampu melampaui dirinya sendiri.

b. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih untuk melaksanakan satu hal.

c. Perikatan

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang, dimana pihak yang satu menuntut haknya sedangkan pihak lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.

e. Perusahaan Pengembang Perumahan (*Developer*)

Menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974, “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”