

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Industri properti perumahan semakin berkembang dengan pesat. Hal ini dikarenakan meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok (primer) manusia yang tidak boleh sampai dilupakan setelah kebutuhan pangan dan kebutuhan sandang. Yang artinya setiap manusia pasti membutuhkan tempat tinggal dalam hal ini disebut rumah. Bagi mereka yang tidak mempunyai rumah tidak akan bisa mendapatkan hidup yang normal, sama halnya seperti gelandangan. Rumah sebagai tempat tinggal punya peranan yang sangat penting dan strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk mensejahterakan manusia Indonesia seutuhnya.¹

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia. Dikatakan sebagai kebutuhan dasar (*basic human needs*) karena merupakan unsur yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Dimana kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri karena itu suatu hunian pada hakekatnya dapat

¹ Muhammad Kharisma, "Tinjaun Yuridis Terhadap Pengaturan Pemanfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia", *Novum: Jurnal Hukum*, Volume 7 Nomor 3, Juli 2020 hlm 165.

berpengaruh terhadap kualitas kehidupan orang-orang yang tinggal di dalamnya. Kebutuhan hidup akan rumah ini dijamin dalam konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan; “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan Kesehatan.” Secara yuridis dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU PKP) ditegaskan bahwa; “Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, ternyata masih banyak juga anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, terlebih rumah yang layak, karena untuk mendapatkan rumah dibutuhkan dana yang tidak sedikit. Pihak swasta tersebut disebut pengembang perumahan atau developer.

Selain itu dibutuhkan pihak yang dapat menjadi perantara antara pengembang perumahan dan masyarakat yang belum memiliki rumah sekaligus dapat membantu masyarakat dalam meringankan beban pembayaran pembelian rumah tersebut. Pihak perantara yang dimaksud adalah bank. Melalui produk kredit yang dimiliki bank dapat memberikan bantuan pembiayaan untuk meringankan beban pembayaran dalam pembelian rumah.

Dalam praktiknya, kredit yang diberikan untuk meringankan beban

pembayaran dalam pembelian rumah dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam skema KPR, pihak bank akan melakukan pembayaran lebih dahulu pembelian rumah untuk nasabah kepada pengembang perumahan, kemudian nasabah akan membayar biaya pembelian rumah tersebut kepada pihak bank dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian KPR yang telah disepakati antara pihak bank dan nasabah.

Hal ini didukung dengan kondisi dimana perbankan sebagai instansi yang membantu pelunasan pembelian kepada developer. Seperti yang diketahui bahwa developer selaku Badan Hukum yang tidak ditetapkan oleh pemerintah, tidak dapat menguasai sebidang tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) hal tersebut sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) mengenai hak milik, bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh perorangan dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Bank diperbolehkan melakukan kerja sama dengan developer yang menjual rumah dengan kondisi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), bahkan terhadap Developer yang belum melakukan pelunasan tanah. Dalam kondisi SHGB belum dipecah-pecah sesuai persil rumah, di kemudian hari akan terjadi permasalahan, ketika pihak Developer mengalami masalah dalam pemecahan dan peningkatan SHGB menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) sesuai persil rumah. Dari itu, posisi perbankan berada pada posisi yang lemah, karena agunan yang diberikan Developer kepada pihak perbankan hanya sertifikat induk yang di-*cover* oleh *cover note* notaris rekanan. Bahkan agunan tidak

diserahkan ke salah satu bank, karena Developer melakukan kerja sama dengan banyak bank. Begitu juga terhadap nasabah yang melakukan KPR yang melakukan kredit, tidak terdapat perlindungan hukum kepada nasabah di akhir KPR, begitu pula mengenai sertipikat kepemilikan yang seharusnya dimiliki oleh nasabah.

Berdasarkan putusan nomor 253/Pdt.G/2020/PN BYW, nasabah selaku debitur tidak menerima haknya dalam hal ini berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah yang telah dituang dalam perjanjian KPR yang seharusnya diberikan oleh Bank BTN selaku kreditur ketika debitur atau nasabah telah melakukan pembayaran penuh atas pembelian sebidang tanah yang dilakukan secara kredit atau dikenal dengan KPR. Setelah dilakukan pengumpulan informasi oleh nasabah atau debitur terkait keberadaan Sertifikat Hak Milik, terindikasi bahwa sejumlah 90 Sertifikat Hak Milik atas tanah yang seharusnya menjadi hak para debitur atau nasabah tidak berada dalam penguasaan kreditur dalam hal ini Bank BTN. Berdasarkan wawancara dengan bapak Shaleh, S.H., selaku pengacara dan warga selaku debitur atau nasabah yang dirugikan oleh Bank BTN bahwa oknum karyawan Bank BTN, developer dan notaris-PPAT rekanan dengan sengaja menyalahgunakan sejumlah 90 sertifikat tanah milik debitur atau nasabah dengan cara menggadaikan kepada beberapa pihak antara lain BPR, Koperasi maupun Perorangan. Debitur atau nasabah merasa dirugikan atas hal ini karena sertifikat tidak dalam penguasaan kreditur atau Bank BTN serta tidak menerapkan prinsip kehati-hatian pada perjanjian KPR dengan nasabah atau debitur.

Dalam prosedur KPR, kreditur selaku pihak yang berpiutang merupakan pemegang Hak Tanggungan atas tanah debitur atau nasabah sebagaimana pasal 1 ayat 5 UU Hak Tanggungan akan tetapi direktur PT. Adi Wijaya / Developer, PPAT serta oknum karyawan Bank BTN tersebut tidak melakukan hal tersebut yang mengakibatkan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik atas nama Direktur PT. Adi Wijaya. Kemudian terdapat 90 sertifikat disalahgunakan oleh oknum untuk dijadikan agunan kepada beberapa pihak antara lain BPR, Koperasi maupun perorangan.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis mengangkat judul tentang **“TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUGIAN NASABAH BANK BTN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR 253/PDT.G/2020/PN BYW)”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, terdapat hal yang menjadi pokok masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum bagi debitur atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi oleh Kreditur dalam perjanjian KPR?
2. Bagaimana bentuk tanggung gugat Bank BTN atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi pada debitur yang telah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian KPR?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara menyeluruh jawaban dari rumusan masalah yang diperinci sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan akibat hukum bagi debitur atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi oleh kreditur dalam perjanjian KPR
2. Untuk menjelaskan bentuk tanggung gugat Bank BTN atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi pada debitur yang telah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian KPR

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Dapat bermanfaat dan berguna untuk menambah khazanah ilmu pengetahuan dan pustaka ilmu hukum terutama dalam hukum perdata khususnya pengetahuan yang berhubungan dengan lapangan hukum jual beli bidang perumahan secara kredit. Hasil penelitian juga dapat dijadikan bahan bacaan, referensi dan acuan bagi penelitian sejenis berikutnya.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai mekanisme pelaku usaha khususnya

Perbankan dan Developer, dan pembeli rumah secara kredit, serta lembaga legislatif dalam penyempurnaan penyusunan atau pembuatan peraturan perundang undangan terkait dengan aspek-aspek hukum perjanjian jual beli, khususnya dalam bidang jual beli rumah secara kredit. Sebagai sumbangan pengembangan pemahaman studi jual beli perumahan secara kredit bagi mahasiswa Fakultas Hukum

1.5. Keaslian Penelitian

Analisis Penelitian Terdahulu			
No.	Nama, Tahun, Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Pamella Puritiara Endriasari, 2023, Analisis Kriteria Nasabah Mampu Terhadap Penerapan Sanksi Wanprestasi Pada Produk Pembiayaan Kpr Syariah	Penelitian ini sama membahas tentang Wanprestasi atas pembiayaan kpr	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan pendekatan kasus (<i>case approach</i>) 2. Penelitian ini membahas tentang penerapan sanksi terhadap wanprestasi nasabah pada produk pembiayaan KPR Syariah Ini berbeda antara Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Solo dengan Bank BCA Syariah Kantor Cabang Solo. Di Bank Syariah Indonesia, sanksi yang diterapkan berupa teguran atau sanksi administratif, mulai dari teguran dengan cara pihak Bank mengingatkan kewajiban pembayaran angsuran

			kepada nasabah baik melalui pesan singkat sms atau whatsapp maupun telepon hingga menerbitkan surat peringatan (SP).
2.	Hana Nurhalimah, 2022, Tanggung Jawab Developer dalam <i>Payment Guarantee</i> Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent	Penelitian ini sama membahas tentang debitur yang wanprestasi.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan pendekatan kasus (<i>case approach</i>) 2. debitur yang membeli rumah indent wanprestasi yang kemudian menimbulkan tanggung jawab yang ditanggung oleh pihak lain yaitu developer. Hal ini dapat terjadi sebab belum ada jaminan berupa sertifikat hak tanggungan yang diberikan pada bank sehingga berdasarkan perjanjian kerjasama developer dan bank menyepakati untuk developer menjadi penanggung untuk membayarkan sisa utang debitur kepada bank beserta seluruh dendanya hal ini berdasarkan <i>payment guarantee</i> yang terdapat dalam perjanjian kerjasama developer X dengan bank
3.	Jajang Arifin, 2023, Analisis Perlindungan Konsumen Atas Wanprestasi Developer Terhadap	Penelitian ini sama membahas tentang Developer yang wanprestasi.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan pendekatan kasus (<i>case approach</i>)

	<p>Bangunan KPR Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen</p>		<p>2. Penelitian ini membahas tentang konsumen berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas perbuatan wanprestasi dari developer, karena pembeli (konsumen) dengan developer telah terikat dalam surat perjanjian pengikatan jual beli, namun faktanya developer tidak melakukan isi perjanjian tersebut yaitu belum membangun rumah secara utuh sampai batas waktu yang diperjanjikan dan membangun rumah tidak sesuai dengan spesifikasi, bentuk rumah, dan waktu serah terima rumah dengan yang diperjanjikan.</p>
--	--	--	---

1.6. Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.²

Dari latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka jenis penelitian ini masuk dalam kategori penelitian hukum normatif, merupakan penelitian yang berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematika hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.³

1.6.2 Jenis Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah undang-undang serta regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang diteliti.⁴ Sebagai fokus kajian, penulis menganalisis undang – undang yang mengatur mengenai akibat hukum dan bentuk

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004 hlm 134.

³ *Ibid*, hlm 73

⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 47-48.

tanggung gugat bagi debitur atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi oleh Kreditur dalam perjanjian KPR.

Kedua, penulis menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sebagaimana dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.⁵ Juga sebagai pondasi dalam membangun argumentasi hukum dengan memperhatikan prinsip – prinsip hukum yang diketemukan dalam pandangan – pandangan sarjana atau doktrin – doktrin hukum.⁶ Terkait permasalahan yang akan diteliti, pendekatan konseptual dilakukan untuk menganalisis konsep hukum terhadap akibat hukum dan bentuk tanggung gugat bagi debitur atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi oleh Kreditur dalam perjanjian KPR.

Ketiga, penulis menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) sebagaimana dalam penelitian normatif memiliki tujuan untuk mengamati praktik hukum yang terjadi dalam penerapan norma atau kaidah hukum. Pendekatan kasus dilakukan untuk memberikan contoh kasus atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi oleh Kreditur dalam perjanjian KPR.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 137

⁶ *Ibid.*, hlm. 177

1.6.3 Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian yang dilakukan secara normatif ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan semua bahan/materi hukum yang mempunyai kedudukan mengikat secara yuridis. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian dan bahan hukum sekunder, yaitu berupa bahan atau materi yang berkaitan dan menjelaskan mengenai permasalahan dari bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku dan literatur-literatur terkait.

2. Data Sekunder

Data sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya. Dalam penelitian ini peneliti mengelompokkan data sekunder ini menjadi 3 jenis bahan hukum, yaitu:

a. Badan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, antara lain: Pasal 28 H ayat

(1) UUD 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan hukum yang memiliki hubungan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer. Dalam sudut pandang lainnya bahan hukum sekunder ini merupakan bahan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer tersebut. Bahan hukum yang penulis pakai dalam penelitian ini berupa buku hasil sarjana hukum, kamus hukum, hasil penelitian berupa skripsi dan tesis yang sesuai dengan konteks dan permasalahan yang penulis teliti.

c. Bahan Hukum non Hukum

Bahan hukum non hukum adalah sebagai petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini diartikan sebagai bahan hukum pelengkap yang digunakan sebagai rujukan atau petunjuk serta penjelas.⁷ Bahan hukum non hukum yang penulis gunakan dalam penelitian ini berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, serta ensiklopedia lain yang terkait dengan pokok pembahasan

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara sebagai berikut:

1. Studi Pustaka/Dokumen

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan. Studi kepustakaan yakni studi tentang sumber-sumber yang digunakan dalam penelitian sejenis dokumen yang digunakan untuk mencari data-data

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006 hlm.24.

mengenai hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku dan hal-hal lain yang menunjang penelitian.⁸

2. Wawancara

Metode ini merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan tanya jawab dengan narasumber untuk bertukar informasi serta ide gagasan. Dalam hal ini peneliti menggunakan metode wawancara tidak berstruktur. Wawancara tak berstruktur ini merupakan wawancara dimana wawancara yang dilakukan tidak berdasarkan pokok-pokok pertanyaan dan langsung diberikan secara spontan. Biasanya wawancara tidak terstruktur merupakan pertanyaan dari panduan wawancara yang dikembangkan secara relatif. Wawancara dilakukan penulis kepada orang yang memiliki informasi terkait topik bahasan penulis. Penulis melakukan wawancara dengan warga Perumahan Garuda Regency Banyuwangi yang selaku konsumen yang dirugikan, bapak Saleh, S.H. selaku Pengacara di Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Banyuwangi.

⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*, Rhineka Cipta, Jakarta, 1998, hlm 19.

3. Pengamatan (Observasi)

Teknik ini dipakai untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, serta peraturan-peraturan yang sesuai dengan materi atau objek penelitian. Beberapa hal yang menjadi objek pengamatan yaitu akibat hukum debitur atas perbuatan oknum karyawan Bank BTN yang tidak menjalankan prinsip kehati-hatian pada perjanjian KPR.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Tahap berikutnya setelah pengumpulan data adalah metode analisis data. Dengan analisis data ini, maka data yang diperoleh akan diolah untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang sedang diteliti.

Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, dimana data yang telah diperoleh melalui metode pengumpulan seperti wawancara dengan narasumber serta observasi realita di lapangan akan dipadukan menjadi satu, diolah dalam satu kesatuan yang berkesinambungan lalu dipahami dan ditafsirkan hingga nantinya dapat ditarik kesimpulan secara garis besar pada penelitian masalah ini dengan dituangkan dalam bentuk kalimat yang tersusun secara rapi dan

sistematis.⁹

1.6.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Skripsi ini dengan judul **“TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUGIAN NASABAH BANK BTN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR 253/PDT.G/2020/PN BYW)”** yang dalam pembahasannya dibagi menjadi empat bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Bab pertama adalah pendahuluan, dalam bab ini penulis membagi ke dalam empat sub-bab pembahasan, sub-bab pertama adalah latar belakang yang menguraikan tentang alasan-alasan dari masalah penelitian yang diambil penulis sub-bab kedua adalah rumusan masalah yang berisi tentang perumusan masalah dari uraian latar belakang, sub-bab ketiga adalah tujuan penelitian yang berisi tujuan dari penelitian, sub-bab keempat adalah manfaat penelitian, sub-bab kelima adalah keaslian penelitian, sub-bab keenam adalah metode penelitian.

Bab Kedua, dalam bab ini berisi uraian akibat hukum bagi

⁹ *Ibid.*

debitur atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi oleh Kreditur dalam perjanjian KPR. Penulis membagi kedalam dua sub-bab pembahasan. Sub-bab pertama membahas hak dan kewajiban debitur dan kreditur dalam perjanjian KPR. Sub-bab kedua membahas akibat hukum wanprestasi kreditur dalam perjanjian KPR.

Bab Ketiga, dalam bab ini penulis membahas permasalahan kedua mengenai bentuk tanggung gugat Bank BTN atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi pada debitur yang telah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian KPR. Penulis membagi kedalam dua sub-bab pembahasan. Sub-bab pertama membahas mengenai bentuk tanggung gugat yang dapat dilakukan oleh debitur. Sub-bab kedua membahas mengenai bentuk ganti rugi yang dilakukan kreditur kepada debitur.

Bab Keempat, penutup merupakan bagian terakhir dan sebagai penutup dalam penulisan ini berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dan juga berisikan saran-saran dari penulis. Dengan demikian bab penutup ini merupakan akhir dari penulisan skripsi ini sekaligus merupakan rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.

1.7. Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1.7.1.1 Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/ benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan

“jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga

yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁰

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan

“jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹¹

Menurut Salim H.S,

“perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹²

Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPerdara,

“pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

1.7.1.2 Syarat-Syarat Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu

¹⁰ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 1.

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hlm. 17.

¹² Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 49.

perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320, yaitu :

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau persetujuan pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.¹³

2. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 18 tahun sesuai dengan pasal 47 *jo.* 50 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

¹³ *Ibid*, hlm 33

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:

- a. Memberikan sesuatu misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- b. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- c. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.¹⁴

4. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut R. Subekti, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian

¹⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.69.

tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.¹⁵

1.7.1.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya”.

¹⁵ R. Subekti, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung, 2003, hlm 20.

Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.¹⁶

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dari adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat Undang-Undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain dari yang sudah disebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.

¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 9

2. Asas *Konsensualisme* (Pesesuaian Kehendak)

Asas *konsensualisme* dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas *konsensualisme* mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.¹⁷

3. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota dimana suatu perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

¹⁷ Salim H.S, *Op.cit*, hlm. 10

4. Asas Iktikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara). Itikad baik ada dua yaitu :

- a. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- b. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.¹⁸

¹⁸ Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta: 2009, hlm 45.

5. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan perjanjian dan membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdara. Pada pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Sedangkan bunyi pasal 1340 KUHPerdara yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1317 KUHPerdara yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam pasal 1318 KUHPerdara, tidak hanya mengatur perjanjian diri

sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

1.7.2 Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah

1.7.2.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Menurut bank BTN pengertian Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR Bank adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai. Ada Pula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit konsumsi yang dikenal dengan “*Housing Loan*” yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.¹⁹

Salah satu fungsi bank adalah sebagai penyedia jasa layanan dalam bentuk kredit yang disalurkan ke masyarakat

¹⁹ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 229.

sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan oleh masyarakat. Program tersebut memiliki tujuan untuk mewujudkan cita-cita kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat dipenuhi.

Langkah-langkah yang dilakukan dalam mewujudkan program tersebut diantaranya adalah bekerja sama dengan Lembaga jasa keuangan. Lembaga jasa keuangan memiliki peran yang sangat strategis dalam mendukung program sejuta rumah untuk rakyat melalui penyaluran dana dalam bentuk kredit pemilikan rumah (KPR). Hal tersebut mengingat tingginya harga rumah yang seringkali tidak memungkinkan bagi masyarakat untuk melakukan pembayaran secara tunai sekaligus sehingga membutuhkan kredit atau pembiayaan dari lembaga jasa keuangan.

1.7.2.2 Jenis-Jenis KPR

Secara umum, Jenis Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR terbagi menjadi dua jenis yaitu:

a. KPR subsidi

Suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal

ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

b. KPR non subsidi

Suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Kredit perumahan atau yang biasa disebut dengan KPR tergolong ke dalam kredit konsumtif. Berdasarkan segmentasi pasarnya, secara umum produk kredit perumahan digolongkan menjadi 3 (tiga) antara lain KPR dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) di atas 70m², KPR dan KPA di bawah 70m², dan fasilitas KPR untuk kepemilikan ruko atau rukan. Proses kepemilikan tempat tinggal/rumah melalui KPR tentunya berkaitan dengan kredit di bidang properti, dan saat ini semakin maraknya kredit bidang properti tidak

terlepas dari dukungan pembiayaan dari perbankan dalam bentuk kredit pemilikan rumah.

1.7.2.3 Syarat dan Ketentuan KPR

Ketentuan umum dan syarat-syarat KPR dibawah ini mutlak untuk dipenuhi oleh pemohon, karena itu apabila pemohon tidak menyetujui salah satu syarat maka Perbankan tidak akan bersedia meneruskan proses pemberian KPR. Persyaratan dan ketentuan dalam pengambilan KPR disetiap Bank relatif sama, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI);
- b. Telah berusia 21 Tahun atau telah menikah dan cakap untuk melakukan tindakan hukum;
- c. Pada saat kredit lunas usia Pemohon Kredit tidak melebihi 65 Tahun;
- d. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran Kredit;
- e. Tidak memiliki Kredit bermasalah;
- f. Memberikan NPWP untuk kredit lebih dari Rp100.000.000,- atau SPT PPh 21 untuk jumlah Kredit lebih dari Rp 50.000.000,- dan kurang dari Rp. 100.000.000,-

1.7.2.4 Penyelenggaraan Administrasi KPR

Guna menyelenggarakan proses administrasi KPR sehingga mampu mendukung kelancaran dan efisiensi proses sekuritisasi KPR serta memperhatikan aspek transparansi dan perlindungan debitur KPR, penyelenggaraan KPR oleh perbankan perlu didukung oleh pembakuan proses administrasi KPR sejak tahap originasi KPR sampai dengan KPR disekuritisasi. Penyelenggaraan administrasi KPR yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai berikut : Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/ 38 /DPNP tanggal 31 Desember 2010²⁰

- a. Pedoman Penyelenggaraan Administrasi Organisasi KPR. Dalam rangka originasi KPR oleh unit KPR, bank wajib paling kurang memisahkan pelaksanaan tiga proses sebagai berikut :
 - 1) Penawaran KPR Dalam rangka penawaran KPR, Bank wajib menyediakan dokumen penawaran KPR tersendiri yang merupakan dokumen yang disampaikan kepada nasabah dalam rangka penawaran KPR yang paling kurang mencakup informasi sebagai berikut :
 - a) Persyaratan calon debitur KPR yang paling kurang mencakup persyaratan kewarganegaraan dan persyaratan penghasilan.
 - b) Persyaratan KPR yang paling kurang mencakup :
 - (1) Persyaratan agunan KPR, yaitu :

²⁰ "Pengertian KPR Kredit Pemilikan Rumah"

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-kpr-kredit-pemilikan-rumah.html> diakses tanggal 16 Agustus 2024.

- (a) Hak Tanggungan (HT) atas Tanah dan Bangunan.
 - (b) Akta Jaminan Fidusia terdiri atas :
 - (i) Semua tagihan, hak, wewenang dan klaim uang ganti rugi asuransi yang timbul berdasarkan polis asuransi kerugian dan asuransi jiwa debitur.
 - (ii) Tagihan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang timbul karena terdapatnya pemutusan hak debitur atas tanah sebelum jatuh waktu berakhirnya hak tersebut.
- (2) Persyaratan minimum uang muka KPR sebagai berikut :
- (a) Paling kurang 20% (dua puluh persen) dari nilai harga jual tanah dan bangunan.
 - (b) Apabila uang muka KPR kurang dari 20% (dua puluh persen) dari nilai harga jual tanah dan bangunan, maka KPR wajib dijamin oleh penjamin dengan besarnya penjaminan yang ditetapkan berdasarkan rasio antara jumlah maksimum pemberian KPR oleh Bank dibandingkan dengan nilai agunan.
- (3) Persyaratan asuransi yang mencakup kewajiban untuk :
- (a) Asuransi jiwa untuk masing-masing debitur KPR dengan nilai pertanggungan yang paling kurang sama dengan nilai KPR yang diberikan bank.
 - (b) Asuransi umum yang paling kurang mencakup proteksi terhadap kebakaran dengan nilai pertanggungan paling kurang sama dengan hasil penilaian

bangunan rumah pada saat pemberian KPR. Asuransi wajib dilengkapi dengan suatu *bankers clause* untuk kepentingan bank sebagai originator.

- (4) Biaya KPR yang akan menjadi beban debitur KPR dan rinciannya.
 - (5) Penalti yang dikenakan untuk pelunasan KPR yang dipercepat (*prepayment penalty*) dan atau atas keterlambatan debitur dalam pemenuhan kewajibannya.
 - (6) Kriteria dan persyaratan yang harus dipenuhi debitur untuk melakukan *refinancing* KPR.
 - (7) Persyaratan dokumen untuk pengajuan permohonan KPR.
- 2) Analisis Permohonan KPR Dalam rangka memelihara konsistensi di dalam melakukan analisis permohonan KPR, bank wajib paling kurang membakukan hal-hal sebagai berikut:
- a) Metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas kemampuan membayar calon debitur.
 - b) Metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas agunan.
 - c) Kriteria independent appraisal dalam rangka melakukan penilaian agunan.
 - d) Format Laporan Analisis Permohonan KPR.
 - e) Format Laporan Penilaian Agunan.
- 3) Pengambilan Keputusan KPR Guna pengambilan keputusan KPR, bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka :
- a) Menyampaikan keputusan secara tertulis tentang penerimaan atau penolakan permohonan KPR calon debitur termasuk apabila dilakukan penolakan.
 - b) Mengevaluasi hasil pengambilan keputusan kredit dalam rangka memastikan tidak

terdapatnya penyimpangan di dalam proses pengambilan keputusan KPR serta menetapkan kebijakan perbaikan yang diperlukan.

c) Menatausahakan dokumen keputusan kredit dari masing-masing pemohon KPR.

d) Pelaksanaan akad kredit

Dalam Lampiran III Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/POJK.03/2017 Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum, pelaksanaan akad, bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka memastikan :

- a. Kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dipersyaratkan untuk akad kredit.
- b. Terdapatnya surat keterangan resmi (*cover note*) dari notaris yang menyatakan bahwa seluruh berkas agunan asli yang belum diterima masih digunakan dalam proses administrasi di instansi pemerintah yang berwenang dan akan diserahkan kepada bank pada waktu yang sudah disepakati setelah proses administrasi dimaksud selesai dilakukan.
- c. Perjanjian Kredit paling kurang mencakup hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Perjanjian KPR harus memuat :
 - (a) Pernyataan debitur bahwa agunan yang diserahkan kepada bank tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain.
 - (b) Pernyataan debitur untuk tidak menjaminkan kembali agunan yang telah diserahkan kepada bank.
 - 2) Perjanjian KPR didukung oleh dokumen yang :
 - (a) Memadai dan masih berlaku.
 - (b) Dapat dilaksanakan berdasarkan hukum Indonesia.

- (c) Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- 3) Perjanjian KPR memuat klausula yang menentukan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur serta pernyataan jaminan antara kreditur awal dan debitur terkait dinyatakan berakhir, dalam hal terdapat pelunasan penuh atas jumlah yang wajib dibayar oleh debitur berdasarkan perjanjian KPR.
- 4) Perjanjian KPR memuat mekanisme penagihan angsuran KPR dan kemungkinan penggunaan jasa pihak ketiga untuk melaksanakan penagihan angsuran KPR secara kolektif.
- 5) Perjanjian KPR memuat persetujuan debitur kepada bank yang memungkinkan bank untuk melakukan penjualan putus dalam rangka sekuritisasi atau kemungkinan untuk melakukan Repo terhadap KPR debitur.
- 6) Perjanjian KPR memuat hak dan tanggung jawab bank dan debitur KPR dalam rangka pelaksanaan eksekusi agunan.
- 7) Perjanjian KPR memuat persetujuan debitur kepada bank untuk menggunakan data/informasi terkait debitur dan/atau agunan KPR dalam rangka melakukan sekuritisasi KPR

1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Developer

1.7.3.1 Pengertian Developer

Istilah Developer baru saja dikenal di Indonesia, Developer sendiri berasal dari bahasa asing atau berasal dari bahasa Inggris yang memiliki Arti Pembangunan Perumahan. Selain berasal dari Bahasa Asing istilah Developer juga terdapat di dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan

Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan di dalamnya Perusahaan yang membangun perumahan termasuk juga atau dapat disebut dengan Developer, yaitu:

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas alat yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Developer juga di atas di dalam UUPK, di dalam Undang – Undang tersebut Developer termasuk di dalam kategori pelaku usaha dalam hal ini pelaku usaha pembangunan perumahan. Adapun bunyi dari Pasal 1 angka 3 yaitu:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

1.7.3.2 Hak dan Kewajiban Developer

Developer atau pelaku usaha pembangunan sendiri memiliki hak dan kewajiban sebagaimana yang telah tertulis di dalam UUPK. Developer memiliki hak dan kewajiban

sebagai pelaku usaha. Adapun hak dan kewajiban developer yang dipaparkan dengan sangat jelas di dalam Pasal 6 UUPK, hak developer adalah:

1. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari antrian konsumen yang beritikad tidak baik;
3. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya

Namun demikian usaha perlindungan melalui UUPK tentu saja lebih ditujukan kepada konsumen, karena kedudukan konsumen sendiri secara ekonomis memang lebih lemah dibandingkan dengan kedudukan pelaku usaha. Hak-hak pelaku usaha diatas juga disertai dengan berbagai kewajiban yang diemban oleh Pasal 7 UUPK, kewajiban Pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

1. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
2. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

3. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
4. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
5. memberi kompensasi, anti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
6. memberi kompensasi, anti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Pada Pasal 8 UUPK di dalamnya mengatur larangan bagi pelaku usaha yang bersifat umum atau secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) antara lain:

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai serta dimanfaatkan oleh konsumen
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen

1.7.3.3 Tanggung Jawab Developer

Berdasarkan asas-asas perlindungan konsumen yang telah disebutkan sebelumnya, tujuan dari perlindungan konsumen sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPK yaitu:

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- b. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (a) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Yang dimaksud dengan Pasal 19 UUPK ini adalah jika konsumen menderita kerugian berupa terjadinya kerusakan, pencemaran, atau kerugian financial dan kesehatan karena mengkonsumsi produk yang diperdagangkan, produsen sebagai pelaku usaha wajib memberi penggantian kerugian, baik dalam bentuk pengembalian uang, penggantian barang, perawatan, maupun dengan pemberian santunan. Penggantian kerugian itu dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari setelah tanggal transaksi. Dengan demikian, ketentuan ini tidak dimaksudkan supaya persoalan diselesaikan melalui pengadilan, tetapi merupakan kewajiban mutlak bagi produsen untuk memberi penggantian kepada konsumen.

1.7.4 Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

1.7.4.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Karena untuk

tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara atau yang disebut dengan “*onrechtmatige overheidsdaad*” juga mempunyai arti konotasi dan pengaturan yang berbeda juga.²¹

Istilah perbuatan melawan hukum dalam a kat Belanda disebut dengan istilah *onrechtmatige daad* atau dalam a kat Inggris disebut dengan *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah”. Akan tetapi dalam bidang hukum kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum Belanda atau negara-negara Eropa lainnya. Kata *tort* berasal dari kata latin “*torquere*” atau *tortus* dalam Bahasa Prancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari Bahasa Prancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).²²

²¹ M. Yahya Harapap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hlm 60.

²² *Ibid.*

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdata, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar gugatan ganti rugi, disebutkan dalam pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Dengan kata lain di masa tersebut perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang.²³ Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:²⁴

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.

²³ H.M. Fauzan, Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 76.

²⁴ Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 4.

- b. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut.
- c. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
- d. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
- e. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
- f. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak

yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.

1.7.4.2 Bentuk Tanggung Gugat Atas Perbuatan Melawan Hukum

Dalam pasal 1365 sampai dengan pasal 1380 KUHPerdara telah diatur mengenai pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum. Moegni Djojodirdjo didalam bukunya perbuatan melawan hukum, selain menggunakan istilah pertanggungjawaban juga menggunakan istilah tanggung gugat. Menurut beliau kedua istilah tersebut memiliki pengertian yang sama, dan digunakan tanpa mendahulukan yang satu dari yang lain. Menurut Moegni Djojodirdjo pengertian istilah “tanggung gugat” untuk melukiskan adanya “*aansprakelijkheid*” adalah untuk mengedepankan bahwa karena adanya tanggung gugat pada seorang pelaku perbuatan melawan hukum, maka si pelaku harus bertanggung jawab atau perbuatannya pertanggungjawaban tersebut si pelaku tersebut harus mempertanggung jawabkan perbuatannya.²⁵

²⁵ M.A. Moegni Djojodirjo, Op.cit, hlm. 113

Tanggung jawab dalam perbuatan melawan hukum dapat dibagi dalam 3 (tiga) bentuk, yang pertama adalah tanggungjawab tidak hanya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan sendiri tetapi juga berkenaan dengan perbuatan melawan hukum orang lain dan barangbarang dibawah pengawasannya, yang kedua adalah tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum terhadap tubuh dan jiwa manusia, dan ketiga adalah tanggungjawab atas perbuatan melawan hukum terhadap nama baik.²⁶

Dalam pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara disebutkan bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri tetapi juga disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya. Berdasarkan pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara ini, maka pertanggungjawaban dibagi atas tanggung jawab terhadap perbuatan lain.

- 1) Tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan orang yang menjadi tanggungannya secara umum. Tanggung jawab orang tua dan wali terhadap anak-anak yang belum dewasa, yang diatur dalam pasal

²⁶ Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Cet 2, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 11.

1367 ayat (2) KUHPperdata. Yang dimaksud dengan anak-anak belum dewasa dalam ketentuan ini adalah anak-anak yang sah, anak-anak luar kawin dan anak-anak luar kawin yang diakui. Para orang tua dan wali hanya dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatan anak-anak belum dewasa dengan harus dipenuhi dua syarat yakni anak-anak belum dewasa tersebut harus bertempat tinggal a kata-sama orang tua dan wali, dan syarat yang kedua adalah orang tua dan wali melakukan kekuasaan orang tua dan melakukan perwalian.

- 2) Tanggung jawab majikan dan orang yang mewakilkan urusannya terhadap orang yang dipekerjakannya, yang diatur pada pasal 1367 ayat 3 KUHPperdata. Berdasarkan pasal ini maka, majikan bertanggung jawab untuk kerugian yang terjadi karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pegawai-pegawainya, dengan syarat bahwa perbuatan melawan hukum itu dilakukan oleh pegawai dalam melaksanakan pekerjaan majikannya.
- 3) Tanggung jawab terhadap barang pada umumnya, yang diatur pada pasal 1367 ayat (1) KUHPperdata. Mengenal akhir dari ketentuan pasal 1367 ayat (1)

yang berbunyi "...atau oleh benda yang berada dibawah pengawasannya., menurut peradilan di Belanda dan dengan demikian sama halnya dengan peradilan di Indonesia, tanggung jawab timbul apabila kerugian terjadi sebagai akibat dari kelalaian dalam mengawasi benda miliknya. Yang dimaksud dengan benda-benda yang berada dibawah pengawasannya adalah segala benda-benda berwujud.

Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum diatas merupakan tanggung jawab perbuatan melawan hukum secara langsung, dikenal juga perbuatan melawan hukum secara tidak langsung menurut pasal 1367 KUHPerdara:

1. Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.
2. Orang tua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua atau wali.
3. Majikan dan mereka yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan mereka adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan atau bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang itu dipakainya.
4. Guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggung jawab untuk teantang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukang selama

waktu orang-orang ini berada dibawah pengawasan mereka.

5. Tanggung jawab yang disebutkan diatas berakhir jika orangtua atau wali, guru, sekolah dan kepala tukang membuktikan bahwa mereka dapat mencegah perbuatan untuk seharusnya mereka bertanggung jawab.

1.7.4.3 Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Dari beberapa pengaturan perbuatan melawan hukum di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Mengenai kerugian ini dalam beberapa a kat dikenal istilah sebagai berikut di dalam Bahasa Inggris disebut *damages*, dalam Bahasa Belanda disebut *nadeel*, dalam Bahasa Perancis disebut *dommage*. Pasal 1365 KUHPerdara memberikan beberapa jenis penuntutan, yaitu:

1. Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk uang.
2. Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian pada keadaan semula
3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum
4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan.

5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum
6. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kiblatnya Hukum Perdata Indonesia, termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum, mengatur kerugian salah satu pihak dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 (dua) pendekatan sebagai berikut:

1. Ganti Rugi Umum

Yang dimaksud dengan ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkaitan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum. Ketentuan ganti rugi yang umum ini oleh KUHPerdata dalam bagian keempat buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata. Dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut, KUHPerdata secara konsisten untuk hal ganti rugi digunakan istilah:

- a. Biaya yakni, setiap *cost* atau uang, atau apapun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan.
- b. Yang dimaksud dengan “rugi” atau “kerugian” (dalam arti sempit) adalah keadaan berkurang (merosotnya) nilai kekayaan kreditur sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dan tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan hukum.
- c. Bunga adalah suatu keuntungan yang seharusnya diperoleh, tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum. Dengan begitu, pengertian bunga dalam Pasal 1243 KUHPdata lebih luas dari pengertian bunga dalam istilah sehari-hari, yang hanya berarti “bunga uang” (*interest*), yang hanya

ditentukan dengan persentase dengan hutang pokoknya.

2. Ganti Rugi Khusus

Selain dari ganti rugi umum yang diatur mulai dari Pasal 1243 KUHPerdara, KUHPerdara juga mengatur ganti rugi khusus, yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum, selain dari ganti rugi dalam bentuk yang umum, KUHPerdara juga menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut:

- a. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365).
- b. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367).
- c. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368).
- d. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369).
- e. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370).

- f. Ganti rugi karena orang telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371).
- g. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 sampai dengan Pasal 1380).

Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum. Bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

1. Ganti Rugi Nominal

Jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut ganti rugi nominal.

2. Ganti Rugi Nominal

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu

perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi a kat. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental.

3. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa perikemanusiaan.

Kerugian yang timbul karena adanya perbuatan melawan hukum menyebabkan adanya pembebanan kewajiban kepada pelaku untuk memberikan ganti rugi kepada penderita adalah sedapat mungkin mengembalikan ke keadaan semula yakni sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum, maka menurut undang-undang dan yurisprudensi dikenal berbagai macam penggantian kerugian yang dapat dituntut berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara

oleh penderita, sebagai upaya untuk mengganti kerugian maupun pemulihan kehormatan.

Pasal 1365 KUHPerdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.