# BAB I

# PENDAHULUAN

## Latar Belakang Masalah

Sebagai mahluk sosial manusia selalu berhubungan dengan manusia lainnya. Interaksi yang teijalin dalam komunikasi tersebut tidak hanya berdimensi kemanusiaan dan sosial budaya, namun juga menyangkut aspek hukum, termasuk Hukum Perdata. Naluri untuk mempertahankan diri, keluarga dan kepentingannya membuat manusia berfikir untuk mengatur hubungan usaha bisnis mereka ke dalam sebuah perjanjian. Salah satu bidang hukum yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dimiliki pada subyek hukum dan hubungan antara subyek hukum. Hukum perdata disebut pula hukum privat atau hukum sipi) sebagai lawan dari hukum publik. Maka hukum perdata mengatur hubungan antara penduduk atau warga negara sehari-hari, seperti misalnya perkawinan, perceraian, kematian, pewarisan, harta benda, perjanjian, kegiatan usaha dan tindakan-tindakan yang bersifat perdata lainnya.

Hukum Perdata merupakan keseluruhan kaidah-kaidah hukum (baik tertulis maupun tidak tertulis) yang mengatur hubungan antara subjek hukum satu dengan subjek hukum yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan didalam pergaulan masyarakat.[[1]](#footnote-1) Di dalam KUH Perdata mengenai perjanjian atau persetujuan yang terdapat pada Buku III Bab II Pasal 1313 KUH Perdata sampai Pasal 1352 KUH Perdata merupakan hal yang sangat sering kita temui dalam kehidupan sehari-hari. Salah satu jenis peijanjian adaiah perjanjian Jual beli secara angsuran. Apabila dilihat dari prinsip-prinsip dalam KUH Perdata, perjanjian jual beli pengaturannya diatur dalam KUH Perdata.

perkembangan dunia bisnis semakin meningkat termasuk di dalam maupun di luar negeri. Dengan perkembangan demikian, pengusaha-pengusaha tentu memiliki cara tersendiri untuk mengembangkan bisnis yang dikelola dengan baik. Hal ini dimanfaatkan dengan baik oleh dunia bisnis. Mereka yang meiihat kesempatan ini mulai membangun perusahaan- perusahaan perumahan yang memberikan tawaran atas rumah yang diinginkan masyarakat. Pengadaan perumahan ini dapat dinikmati oleh kelas ekonomi masyarakat dari kalangan bawah sampai strata elite.

Hakikat manusia sebagai makhluk, ditakdirkan akan selalu berusaha menjaga eksistensinya agar lestari. Untuk itu manusia akan selalu berusaha memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya tanpa henti barang sejenak. Kesemua kebutuhan hidup, ternyata akan dipenuhi melalui jalan berinteraksi dengan sesamanya hingga timbul perikatan di antara para anggota kelompok. Sesuai kontraknya perikatan yang dibuat, sebagian besar terbentuk lewat perjanjian, dan ini mengandung makna perjanjian tersebut secara sadar dan sengaja memang dikehendaki oleh para pihaknya. ilustrasi ini memberikan ungkapan bahwa suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa perdata yang banyak kali dibuat oleh setiap anggota masyarakat dalam usahanya untuk memenuhi aneka kebutuhan dalam rangka melestarikan diri sebagai makhluk yang corak hidupnya selalu mengelompok dalam suatu gugus yang disebut masyarakat..

Menggapai kebutuhan hidup lalu membuat perjanjian dengan pihak lain yang kemudian melahirkan perikatan, di samping ada prestasi yang harus dilaksanakan sebagai sebuah kewajiban, pada sisi lain juga ada imbalan prestasi yang ingin diterimanya sebagai suatu hak. Dari ranah ini tercermin, seseorang yang membuat perjanjian yang melahirkan perikatan, maka yang bersangkutan sekaligus berporsi si baik sebagai debitor dan juga sebagai kreditor. Kesemua ini merupakan peristiwa.

perdata yang muncul akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh setiap anggota masyarakat. Ini makna perbuatan hukum tidak lain suatu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Maka andai suatu saat ada pihak yang tidak memenuhi prestasi sebagai kewajiban yang harus dilaksanakan, tentu saja ada pihak yang haknya tidak terwujud. Jelas itu merupakan terpaan kerugian baginya, pada gilirannya apabila pihak yang bersangkutan ingin memulihkan atau berkehendak memperoleh haknya, lalu meminta bantuan kepada hukum, misalnya menggugat ke pengadilan, sesuai proses, hukum akan sesegera itu akan melanyaninya, agar kerugia Perjanjian jual beli yang mengalihkan atau memindahkan hak milik atas suatu barang tersebut, membebani kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barangnya kepada pembeli serta menjamin barang yang dijualnya dari cacat tersembunyi. Dengan kata lain, penjual bertanggung jawab jika barang yang dijualnya mengandung cacat tersembunyi, kecuali secara khusus ditentukan lain dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Di samping itu penjual juga dibebani kewajiban kepada pembeli untuk menjamin bahwa barang yang dijual adalah miliknya dalam arti tidak akan diganggu oleh pihak lain terkait kepemilikan atas barang tersebut, atau yang lebih dikenal dengan menjamin kenikmatan ketentraman. Sebagaimana haknya penjual, pembeli juga dibebani kewajiban untuk membayar harga barang sesuai kesepakatan dengan menggunakan uang.4 Dalam perkembangannya, perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan berbagai cara salah satunya adalah perjanjian jual beli dengan panjar, atau dikenal dengan sistem inden, inden dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pembelian barang dengan cara memesan dan membayar lebih dahulun atau tak terwujudnya hak itu, dapat direalisasikan.[[2]](#footnote-2)

Perjanjian jual beli yang mengalihkan atau memindahkan hak milik atas suatu barang tersebut, membebani kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barangnya kepada pembeli serta menjamin barang yang dijualnya dari cacat tersembunyi. Dengan kata lain, penjual bertanggung jawab jika barang yang dijualnya mengandung cacat tersembunyi, kecuali secara khusus ditentukan lain dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Di samping itu penjual juga dibebani kewajiban kepada pembeli untuk menjamin bahwa barang yang dijual adalah miliknya dalam arti tidak akan diganggu oleh pihak lain terkait kepemilikan atas barang tersebut, atau yang lebih dikenal dengan menjamin kenikmatan ketentraman. Sebagaimana haknya penjual, pembeli juga dibebani kewajiban untuk membayar harga barang sesuai kesepakatan dengan menggunakan uang.[[3]](#footnote-3)

Perjanjian tersebut merupakan perjanjian pendahuluan. Hasil kesepakatan dalam perjanjian pendahuluan akan dituangkan dalam perjanjian jual beli (PJB), akibat dari perjanjian tersebut lahirlah suatu hubungan hukum dalam bentuk perikatan antara pengembang dengan konsumen. Sebagaimana yang tercantum di dalam pasal 1233 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: " tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undangundang", selanjutnya dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) rumah dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adaiah PPAT.

Di dalam praktek perjanjian, pengembangannya dilaksanakan ke dalam suatu bentuk kontrak. Pada dasamya suatu bentuk kontrak berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut umumnya senantiasa diawati dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan *(kepentingan*) melalui proses tawar menawar.[[4]](#footnote-4)

Namun demikian, dalam proses pembangunan pengembang kerap kali melakukan kelalaian. Kelalaian tersebut disebut dengan wanprestasi. Misalnya, bahan-bahan yang digunakan untuk membuat rumah tidak sesuai dengan harga rumah yang dijual, menggunakan bahan-bahan yang tidak berkualitas hal ini pun dapat merugikan konsumen. Hal-hal tersebut diatas pada akhimya melahirkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No 8 Tahun 1999.

Sistem inden atau panjar ini sudah sangat sering digunakan dalam transaksi jual beli, contoh barang yang biasanya menggunakan sistem inden adalah pembelian rumah, mobil, serta sepeda motor di dealer, dealer yang menggunakan sistem inden ini juga sudah sangat bayak, salah satunya adalah Sales CV.RUZAIN ANUGERAH MULIA.

Setiap perjanjian semestinya memenuhi keempat syarat di atas supaya sah. Perjanjian yang tidak memenuhi keempat syarat tersebut mempunyai kemungkinan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat pertama atau syarat subjekif maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Sementara itu, perjanjian yang tidak memeuhi syarat objektif mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan berdasar uraian diatas, maka penulis bermaksud ingin mendalaminya tebih lanjut dan menuangkannya dalam sebuah karya tulis Ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Proprerty Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Inden (Studi Kasus Di Cv. Ruzain Anugerah Mulia)”.**

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, unruk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal, sebagai berikut :

1. Bagaimana Hukum Wanprestasi Para Pihak Terhadap Perjanjian Jual Beli Property Dengan Sistem Inden di Tinjau dari KUHPerdata?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang mengalami Wanprestasi pada CV. Ruzain Anugerah Mulia?
3. Bagaimana Penyelesaian Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Property CV. Ruzain Anugerah Mulia?

## C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mendapatkan gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Muslim Nusantara Al-Wasliyah Medan.
2. Untuk mengetahui Bagaimana Hukum Wanprestasi Para Pihak Terhadap Perjanjian Jual Beli Property Dengan Sistem Inden di Tinjau dari KUHPerdata.
3. Untuk mengetahui Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang mengalami Wanprestasi pada CV. Ruzain Anugerah Mulia.
4. Untuk mengetahui Bagaimana Penyelesaian Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Property CV. Ruzain Anugerah Mulia.

## D. Maanfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi fakultas hukum jurusan ilmu hukum Universitas Muslim Nusantara Al-washliyah Medan, sebagai bahan referensi dalam rangka menambah keputusan mahasiswa atau dapat digunakan sebagai penulisan dan pembahasan lebih lanjut yang luas dan kritis.
2. Bagi penulis, dapat memperluas wawasan cakrawala berpikir dan sumbangan pemikiran di bidang hukum.
3. Sebagai wahana informasi dan pengetahuan dibidang hukum pidana bagi masyarakat dan aktifis-aktifis sosial terlebih bagi lembaga-lembaga hukum.

1. Salim, 2014, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), cet ke-9, Jakarta: Sinar Grafika,, him. 6. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ibid hal 7 [↑](#footnote-ref-2)
3. ibid [↑](#footnote-ref-3)
4. Agus Yudha Hemoko, 2008, Hukum Perjanjian "Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersiai", Surabaya: Lsbang Mediatama, him. 1 [↑](#footnote-ref-4)