

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama dibidang perumahan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*basic need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri yang harus terpenuhi oleh setiap manusia. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pemerintah selalu bergiat dan berusaha untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat. Kegiatan pembangunan perumahan itu sendiri dapat dilaksanakan oleh pemerintah, pihak swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, maupun perorangan secara mandiri. Pihak swasta yang bergerak dalam bidang usaha membangun dan menjual perumahan biasa disebut sebagai “pengembang” atau “*developer*”.¹

Dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 28H Ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 yang pada intinya menyatakan bahwa rumah sebagai salah satu hak dasar rakyat, dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat.

1 Sri Soedewi, Masjchun Sofwan, 1982, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 104.

Hal mengenai pembangunan perumahan dan pemukiman itu juga diatur oleh pemerintah dalam suatu peraturan perundang-undangan tentang Perumahan dan Pemukiman, yang mana dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pembangunan sektor perumahan dan pemukiman. Adapun peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Defenisi rumah menurut Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah:

“Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”²

Pemukiman merupakan satu kesatuan wilayah dimana suatu perumahan berada, sehingga lokasi dan lingkungan perumahan tersebut sebenarnya tidak akan pernah lepas dari permasalahan dan lingkup keberadaan suatu permukiman. Didalam membuat perencanaan suatu permukiman dibutuhkan berbagai pengkajian, tidak hanya terhadap faktor-faktor fisik saja akan tetapi juga harus mempertimbangkan faktor manusianya sebagai pelaku kehidupan yang utama.³

Pembangunan perumahan harus melibatkan berbagai pihak, baik itu pemerintah maupun badan-badan swasta yang dilaksanakan secara terpadu dan terkoordinasi, agar pembangunan dapat dijalankan secara merata dan adil, sehingga berdampak pada kesejahteraan masyarakat. Hal ini sesuai dengan tujuan

2 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

3 Suparno Sastra M dan Endy Marlina, 2006, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan, Sebuah Konsep, Pedoman dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Andi Publisher, Yogyakarta, hlm. 42.

yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yang menyatakan

bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman bertujuan :

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pemukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.⁴

Untuk memenuhi akan hal tersebut, pembangunan nasional telah menghasilkan pertumbuhan dan perkembangan industri barang baik berskala besar maupun berskala kecil, dapat dilihat dari perkembangan perumahan yang semakin lama semakin meningkat dan menjadi suatu kebutuhan hidup dari masyarakat.

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah. Permasalahan dimasyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak dibidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan berbagai tipe guna dapat memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kondisi keuangan yang dimiliki individu.

Pekanbaru merupakan salah satu kota yang sedang berkembang, hal ini dapat dilihat dengan menjamurnya ruko-ruko sebagai sentral bisnis bagi masyarakatnya. Lahan pemukiman bagi penduduk yang terdapat di perkotaan

⁴Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

sangat terbatas, untuk itu perlu dibuka lahan baru bagi pemukiman penduduk sehingga penataan kota dapat teratur sebaik mungkin.

Cara penyediaan rumah oleh pengembang juga beragam, ada yang telah tersedia rumahnya terlebih dahulu, calon pembeli bisa memilih rumah sesuai dengan pilihan yang tersedia. Ada juga dengan sistem pesan-bangun, yaitu pengembang menyediakan jasa konstruksi pembangunan rumah sesuai dengan yang diinginkan pembeli.

Dalam hal ini pengembang (PT. Riau Runggo Abadi) menyediakan rumah dengan berbagai tipe sesuai dengan kemampuan konsumen itu sendiri dan juga melalui sistem “pesan-bangun”. Rumah-rumah yang dibangun tersebut dijual secara *cash* dan kredit. Bagi konsumen yang ingin memperoleh rumah membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan pihak pengembang terlebih dahulu dengan syarat-syarat yang diperuntukkan oleh pihak perusahaan.

Dalam perjanjian jual beli rumah antara pengembang dengan konsumen terdapat klausula-klausula yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak, seperti misalnya klausula yang menyatakan bahwa tanah yang akan dibangun rumah tersebut adalah benar milik pengembang dan konsumen akan dibebaskan dari tuntutan pihak manapun berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Perjanjian ini biasanya belum memuat tentang peralihan hak kepemilikan dari pengembang kepada konsumen, karena itu biasanya hanya dibuat di bawah tangan antara pengembang sebagai pelaku usaha dengan pembeli selaku konsumen.

Dalam sistem pesan-bangun, pengembang pada awalnya membangun rumah berdasarkan kesepakatan dengan pembeli terlebih dahulu. Pengembang hanya menyediakan tanah dalam kawasan perumahan miliknya untuk dijual kepada calon pembeli, sedangkan bangunan rumahnya dibangun kemudian oleh pengembang. Pembeli diikat dengan perjanjian jual beli secara di bawah tangan.

Tanah yang disediakan pengembang tersebut berstatus Hak Guna Bangunan atas nama PT. Riau Runggo Abadi yang nantinya sertifikat induk tersebut dipecah dan dibalik namakan kepada konsumen.

Akibat perjanjian tersebut, lahirlah hubungan hukum dalam bentuk perikatan antara pengembang dengan konsumen dalam hal jual beli tanah dan rumah. Setelah para pihak menyelesaikan kewajiban dan mendapatkan haknya, maka selanjutnya dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) tanah beserta rumah yang ada di atasnya itu di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Salah satu yang menjadi perhatian untuk rumah yang belum dibangun yaitu mengenai spesifikasi teknis dan gambar bangunan rumah itu sendiri, yang bahkan konsumen sendiri tidak mengetahui secara detail kondisi rumah yang akan dibangun sebenarnya menggunakan bahan material yang sesuai dengan keinginan si pembeli atau tidak. Padahal konsumen mempunyai hak seperti yang diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Salah satunya menyatakan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, dan konsumen juga berhak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

Terdapat pula konsumen yang mengalami kerugian karena kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak memenuhi syarat teknis konstruksi bangunan apabila konsumen memilih dengan jalan sistem pesan-bangun tersebut. Apabila pengembang selaku debitur dalam hal ini tidak melakukan sesuai dengan apa yang diperjanjikan, maka dapat dikatakan bahwa pengembang telah melakukan wanprestasi.

Apabila terjadi wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) terhadap perjanjian jual beli rumah tersebut baik dari pengembang maupun konsumen (selaku kreditur) menurut hukum dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut:⁵

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan disertai ganti rugi.

Dalam jual beli diatur mengenai hak dan kewajiban, hal ini yang mengisyaratkan bahwa jual beli dilindungi oleh undang-undang. Karena jual beli merupakan suatu persetujuan, maka jual beli harus dilakukan sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian.

Dari penjelasan diatas, maka dalam penelitian ini penulis tertarik untuk mengetahui lebih banyak tentang perjanjian pengikatan jual beli rumah antara pengembang dengan konsumen yang menyangkut hak dari konsumen selaku pembeli dan tanggung jawab pengembang. Untuk itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH MELALUI PENGEMBANG PADA PT. RIAU RUNGGO ABADI DI KOTA PEKANBARU”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana proses terjadinya pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi di Kota Pekanbaru ?
2. Bagaimana pelaksanaan pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi di Kota Pekanbaru ?

5 Subekti,2005,*Hukum Perjanjian*, Cetakan XXI, Intermesa, Jakarta, hlm. 53.

3. Bagaimana penyelesaian oleh para pihak jika terjadi wanprestasi terhadap pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi di Kota Pekanbaru ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses terjadinya pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi di Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi.
3. Bagaimana penyelesaian oleh para pihak jika terjadi wanprestasi terhadap pengikatan jual beli rumah melalui pengembang tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat teoritis maupun praktis yang diperoleh antara lain :

1. Untuk memperluas dan menambah ilmu pengetahuan bagi penulis dalam bidang ilmu hukum khususnya mengenai hukum perjanjian.
2. Untuk memecahkan masalah yang timbul dalam penelitian ini sehingga dapat menambah wawasan bagi penulis dan bagi para pembaca.
3. Sebagai suatu upaya untuk menambah daftar kepustakaan dan sebagai sumbangan penulis terhadap almamater Universitas Andalas khususnya dalam bidang hukum perdata.

E. Keaslian Penelitian

Terdapat penelitian seputar jual beli rumah baik dalam kajian Yuridis Normatif maupun dalam kajian Yuridis Empiris, namun sepengetahuan peneliti belum dijumpai penelitian yang mengurai mengenai pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi. Penelitian sebelumnya mengenai topik yang hampir relatif sama dengan yang ingin diteliti penulis adalah:

1. Imint Linanjaya, 2012, mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas dengan judul “Penyelesaian Sengketa

Kerjasama Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pada Pembangunan Perumahan Kuantan Regency di Pekanbaru”.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris, artinya selain menekankan pada hukum dalam peraturan (*law in the book*) juga menekankan pada berlakunya hukum tersebut dalam masyarakat. Berdasarkan hasil penelitian, notaris

mempunyai peranan yang sangat besar dalam memulai pondasi kerja samanya yaitu konsep perjanjiannya, terutama dalam proses penemuan dan pembentukan hukum yang tepat dan sesuai untuk kepentingan para pihak agar akta yang dibuat tidak merugikan para pihak. Para pihak yang bersengketa pun wajib melalui pilihan penyelesaian sengketa proses mediasi.

2. Rini Anggraini, 2015, mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas dengan judul “Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cab Pekanbaru”. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris atau pendekatan yang dilakukan untuk menjadi acuan untuk melihat permasalahan berdasarkan aspek hukum yang berlaku dalam masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa developer tidak dapat melaksanakan sebagian kewajibannya yaitu melakukan pembayaran kepada Notaris guna proses pemecahan dan balik nama sertifikat dan hal itu tentu saja tidak sesuai dengan isi perjanjian kredit dan sangat merugikan konsumen. Bagi konsumen yang dirugikan oleh produsen maka pemerintah telah melindungi hak-hak konsumen yang telah diatur dalam UU Nomor 8 Tahun 1999.

Dari uraian sebagaimana tersebut di atas, terdapat perbedaan terkait dengan persoalan yang diangkat dalam penelitian ini jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya yaitu pada penelitian ini mengemukakan proses terjadinya pengikatan

jual beli rumah melalui pengembang, pelaksanaan pengikatan jual beli rumah melalui pengembang, dan penyelesaian sengketa oleh para pihak jika terjadi wanprestasi terhadap pengikatan jual beli rumah tersebut pada PT. Riau Runggo Abadi.

Walaupun demikian, bilamana terdapat penelitian lain tanpa sepengetahuan peneliti, maka diharapkan penelitian yang dilakukan ini dapat melengkapi hasil penelitian yang ada.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri.

Teori adalah serangkaian asumsi, definisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep.⁶ Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.⁷ Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar

⁶Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta*, Jakarta, 1996, hlm.19.

⁷ Purnama Tioria Sinturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, hlm.10.

termanifestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengandaikan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.⁸

Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Sebagian besar dari peraturan hukum mengenai perjanjian bermuara dan mempunyai dasar pada asas-asas hukum umum, yaitu : “Asas-asas hukum sebagai norma-norma penguji yang fundamental adalah pokok-pokok pikiran yang melandasi sistem hukum yang nyata berfungsi sebagai hukum positif.”⁹ Fungsi asas hukum ialah untuk sejauh mungkin menjaga dan mewujudkan nyatakan standar nilai atau tolak ukur yang tersembunyi di dalam atau melandasi norma-norma, baik yang tercakup di dalam hukum positif maupun praktik hukum.

Menurut Soerjono Soekanto, kontinuitas perkembangan ilmu hukum selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial, juga sangat ditentukan oleh teori.¹⁰ Penelitian bertujuan untuk mencari jawaban atas permasalahan-permasalahan dan menjelaskan gejala spesifik atau proses yang terjadi, namun harus diuji dengan menghadapkan pada fakta-fakta yang mampu menunjukkan kebenaran melalui teori-teori.

8 Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.27.

9 Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.2.

10 Soerjono Soekanto, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm.6.

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam Buku III pada pasal 1313 KUHPerdata tentang Perikatan yang menyatakan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Dalam suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih kepada satu orang lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Perjanjian juga memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa, dan perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum.

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, untuk menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, maka harus dipenuhi empat syarat yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian.

Dari keempat syarat tersebut dibedakan atas dua golongan yaitu syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif yang menyangkut subjek atau orang yang membuat suatu perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yang menyangkut perbuatan yang diperjanjikan. Perjanjian harus dibuat dengan persetujuan ikhlas atau saling memberi dan menerima atau sukarela diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.¹¹ Dari penggolongan di atas, dapat dikatakan bahwa keempat syarat tersebut merupakan hal yang esensial di dalam setiap perjanjian.

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu

¹¹Burhanudin Ali d & Nathaniela, 2009, *60 Contoh Perjanjian (Kontrak)*, Hi-Fest Publishing, Jakarta Timur,, hlm. 12.

hal dalam lapangan harta kekayaan.¹²Namun, apabila hak dan kewajiban salah satu pihak dilanggar karena tidak dipenuhinya kewajiban penjual dalam memberikan bukti kepemilikan atas suatu bangunan yang berdiri di atas tanah atau tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu maka hal ini dapat dikatakan

wanprestasi. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) tersebut dapat berupa :¹³

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut Hari Saherodji, wanprestasi adalah seorang debitur yang tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi.¹⁴

Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa permasalahan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara pengembang dan pembeli yaitu :

1. Teori Kesepakatan

Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat dalam suatu perjanjian dapat diperoleh melalui suatu proses penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*). Istilah penawaran (*offerte*) merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya dalam penawaran tersebut telah terkandung unsur essensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Penerimaan (*acceptatie*) sendiri merupakan pernyataan kehendak

¹²Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 4.

¹³ Subekti, *Op.cit*, hlm. 45.

¹⁴Hari Saherodji, 1990, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet.1, Angkasa Baru, Jakarta, hlm. 91.

tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut. Perjanjian antara pengembang dengan pembeli berlaku asas-asas hukum kontrak yaitu :

- a. Asas Konsensualitas, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.¹⁵ Dalam hal ini berarti prinsip perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan tidak memerlukan formalitas, namun untuk menjaga kepentingan debitor perlu adanya suatu bentuk formalitas atau syarat dari adanya suatu tindakan nyata tertentu. Mengenai ketentuan yang mengatur mengenai konsensualitas ini dapat ditemui dalam rumusan pasal 1320 KUHPerdara yang memerlukan empat syarat sah nya suatu perjanjian.
- b. Asas Kekuatan Mengikat, asas ini sangat mendasar dan berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dan pembeli yang telah mereka sepakati. Asas ini melandasi suatu pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual. Bahwa suatu kesepakatan harus dipenuhi dianggap sudah terberi dan kita tidak pernah mempertanyakannya kembali. Janji yang diberikan sifatnya mengikat, perjanjian dibuat sendiri oleh para pihak dan mereka juga yang menentukan ruang lingkup serta pelaksanaan tersebut. Demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1338

¹⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cet.5, Ed.1, Rajawali Pers, Jakarta, (selanjutnya disingkat Kartini Muljadi II), hlm. 34.

KUHPerdata berbunyi : “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”¹⁶

- c. Asas Kebebasan Berkontrak, dasar eksistensi dari asas ini termuat dalam angka 4 pasal 1320 KUHPerdata yaitu sebab yang halal. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Ketentuan Pasal 1357 KUHPerdata menyatakan bahwa, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.
- d. Asas Keseimbangan, adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyelaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal di dalam KUHPerdata yang mendasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada pihak lain.¹⁷

2. Teori Keadilan

Adil diartikan dapat diterima secara objektif. Keadilan dimaknakan sifat (perbuatan, perlakuan) yang adil. Ada tiga pengertian adil, yaitu :

1. Tidak berat sebelah atau tidak memihak;
2. Berpihak pada kebenaran;

16 R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1338, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta Pusat.

17 Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm.33.

3. Sepatutnya atau tidak sewenang-wenang.

Menurut Jhon Stuart Mill bahwa eksistensi keadilan merupakan aturan moral. Moral adalah berbicara tentang baik dan buruk. Aturan moral ini harus difokuskan untuk kesejahteraan manusia, yang menjadi esensi atau hakikat keadilan adalah merupakan hak yang diberikan kepada individu untuk melaksanakannya.¹⁸

Teori keadilan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisa tentang ketidak berpihakan kebenaran atau ketidak sewenang-wenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu lainnya.

Menurut pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab, yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Pasal ini hanya mempertegas mengenai salah satu syarat obyektif dari sahnya suatu perjanjian, yaitu mengenai suatu sebab yang halal, yang apabila suatu perjanjian bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang disebut juga dengan batal demi hukum yang diatur dalam ketentuan pasal 1337 KUHPerdara. Maksud dari batal demi hukum yaitu tidak adanya dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka Hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Dengan kata lain, apabila suatu perjanjian dibuat tanpa causa atau sebab, maka suatu perjanjian dianggap tidak ada.

Mengenai jual beli, pengertian jual beli itu sendiri diatur dalam ketentuan pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, jual beli adalah persetujuan dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dan pada pasal 1458 KUHPerdara ditegaskan bahwa jual beli telah dianggap terjadi antara

18 Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Jakarta, hlm.26.

kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Berbeda dengan jual beli dalam konsep hukum barat, menurut hukum adat pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian yang sepenuhnya atau sebagian dibayarkan secara tunai.¹⁹

3. Teori Penyelesaian Sengketa

Secara filosofis, penyelesaian sengketa merupakan upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan seperti semula. Dengan pengembalian hubungan tersebut, maka mereka dapat mengadakan hubungan, baik hubungan sosial maupun hubungan hukum antara satu dengan yang lainnya. Teori yang mengkaji tentang hal itu, disebut teori penyelesaian sengketa.

Istilah teori penyelesaian sengketa berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *dispute settlement of theory*, bahasa Belandanya, yaitu *theorie van de beslechting van geschillen*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der streitbeilegung*. Ada tiga suku kata yang terkandung dalam teori penyelesaian sengketa, yaitu :

1. Teori;
2. Penyelesaian; dan
3. Sengketa.

Penyelesaian adalah proses, perbuatan, cara menyelesaikan. Menyelesaikan diartikan menyudahkan, menjadikan berakhir, membereskan atau memutuskan, mengatur, memperdamaikan (perselisihan atau pertengkaran), atau mengatur

¹⁹Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, , hlm. 18.

sesuatu sehingga menjadi baik.²⁰ Istilah sengketa berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *dispute*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *geding* atau *proces*. Sementara itu, penggunaan istilah sengketa itu sendiri belum ada kesatuan pandangan dari para ahli. Ada ahli yang menggunakan istilah sengketa, dan ada juga yang menggunakan istilah konflik. Kedua istilah itu sering kali digunakan oleh para ahli Richard L. Abel menggunakan istilah sengketa, sedangkan Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, serta Nader dan Todd menggunakan istilah konflik.

Pada dasarnya, penyelesaian sengketa merupakan upaya untuk mengakhiri konflik atau pertentangan-pertentangan yang terjadi di dalam masyarakat. Dengan adanya penyelesaian itu, maka hubungan para pihak akan kembali seperti semula. Untuk mengakhiri sengketa yang timbul dalam masyarakat diperlukan adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penyelesaian sengketa, meliputi :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa; dan
3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penanganan Konflik Sosial.

Cara penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan, ADR, dan melalui lembaga adat. Cara penyelesaian sengketa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, yaitu melalui pengadilan, sementara itu cara penyelesaian sengketa yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu *alternative dispute resolution* (ADR). Ada lima cara penyelesaian sengketa melalui ADR, yang meliputi :

1. Konsultasi;

²⁰ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta:Balai Pustaka, 1989), hlm. 801.

2. Negosiasi;
3. Mediasi;
4. Konsiliasi; atau
5. Penilaian ahli.

Konsultasi adalah perundingan yang dilakukan antara para pihak tanpa melibatkan pihak ketiga dalam penyelesaian sengketa mereka. Negosiasi merupakan sarana bagi para pihak untuk mengadakan komunikasi dua arah dirancang untuk mencapai kesepakatan sebagai akibat adanya perbedaan pandangan terhadap sesuatu hal dan dilatarbelakangi oleh kesamaan/ketidak samaan kepentingan diantara mereka. Mediasi adalah pengikutsertaan pihak ketiga dalam proses penyelesaian sengketa, dimana pihak ketiga ini bertindak sebagai penasihat. Konsiliasi adalah suatu usaha untuk mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan tersebut. Penilaian ahli adalah suatu cara penyelesaian sengketa dimana para pihak menunjuk seorang ahli yang netral untuk membuat penemuan fakta-fakta yang mengikat ataupun tidak, atau bahkan membuat pengarah materi tersebut secara mengikat.

Sementara itu, dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penanganan Konflik Sosial, maka cara penyelesaian perselisihan dalam masyarakat dilakukan secara damai.²¹ penyelesaian sengketa secara damai merupakan cara untuk mengakhiri sengketa atau konflik yang terjadi dalam masyarakat menggunakan cara musyawarah sehingga kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan, mereka sama-sama saling menerima satu sama lain.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa ada tiga pola penyelesaian

sengketa dalam masyarakat, yang meliputi :

1. Pengadilan;
2. ADR; dan

²¹ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penanganan Konflik Sosial.

3. Damai.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian yang akan dilakukan. Konsep adalah abstraksi atau gambaran yang dibangun dengan menggeneralisasi suatu pengertian.²² Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, gejala itu dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.

Suatu kerangka konsepsi merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau yang akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan dalam fakta-fakta tersebut. Defenisi operasional perlu disusun untuk memberikan pengertian yang jelas atas masalah yang dibahas karena istilah yang digunakan untuk membahas suatu masalah tidak boleh memiliki makna ganda. Selain itu, konsepsi digunakan juga untuk memberi pegangan pada proses penelitian oleh karena itu dalam rangka penelitian ini perlu dirumuskan serangkaian defenisi agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran.²³

Di dalam kerangka konsep ini penulis menjabarkan beberapa konsep yaitu :

1. Pengikatan adalah suatu alat yang dipakai untuk mengikat dua orang atau lebih sehingga melahirkan perikatan. Perikatan melahirkan hubungan hukum hal ini dapat dilihat pada Kitab Undang-Undang

²²<http://yogipoltek.wordpress.com/2013/05/23/kerangka-konseptual/diunduh> pukul 12.28 WIB tanggal 15 November 2016.

²³Masri Singarimbun, dkk, 1999, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, hlm.34.

Hukum Perdata pada pasal 1233 yang menyatakan bahwa perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang.²⁴

2. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.²⁵
3. Rumah, sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dapat diartikan secara umum sebagai hunian tempat tinggal manusia beserta anggota keluarganya untuk hidup dan kehidupannya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal, bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya).²⁶
4. Pengembang (developer), yaitu istilah Developer berasal dari bahasa Inggris yang artinya adalah pembangun perumahan.²⁷

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Penelitian merupakan suatu saran pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, oleh karena itu penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten dengan mengandalkan analisa dan konstruksi.²⁸ Sesuai dengan permasalahan

24 J Satrio, 2001, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung, Citra Aditia Bhakti, hlm. 181.

25 *Ibid*, hlm. 366.

26 Dendy Sugono, 2008, dkk. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, hlm. 1226.

27 John M Echlos dan Hassan Sadily, 1990, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta, hlm. 179.

28 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.1.

dan tujuan penelitian, maka penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu untuk memperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti.²⁹ Analisis dimaksudkan untuk mendapat jawaban atas permasalahan cara pembayaran dalam pengikatan jual beli.

Jenis yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu cara atau prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.³⁰

2. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian meliputi data primer dan data sekunder, yaitu :

- 1) Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber asalnya yang belum pernah diolah dan diuraikan oleh orang lain. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Direksi PT. Riau Runggo Abadi dan Konsumen perumahan pada PT. Riau Runggo Abadi.
- 2) Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber yang sebelumnya telah diolah oleh orang lain. Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka. Dalam hal ini dilakukan dengan

²⁹ Suharyati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung, hlm. 101.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, hlm 1.

mengumpulkan dan meneliti perundang-undangan, buku-buku, serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

b. Sumber Data

Sumber data adalah subjek asal data diperoleh.³¹ Sumber yang akan digunakan dalam penelitian ini berasal dari :

1) Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan terhadap buku, undang-undang dan peraturan terkait lainnya yang berhubungan dengan permasalahan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan bahan hukum, yaitu :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat dan terdiri dari norma-norma dasar.³² Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
2. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
4. Undang-Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 Tahun 2007.
5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

31 Suharsimi Arikunto, 1989, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek*, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 10.

32 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit*, hlm. 13.

6. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah badan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu buku-buku, literatur, serta hasil karya ilmiah para ahli dan sarjana yang relevan terhadap rumusan masalah.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.³³

2) Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer secara langsung dari responden, yaitu melalui metode wawancara dengan Direksi PT. Riau Runggo Abadi dan konsumen perumahan PT. Riau Runggo Abadi.

3. Alat Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

³³Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Ibid*, hlm. 13.

Studi dokumentasi dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, teori-teori, buku-buku, hasil penelitian, jurnal, artikel, dan dokumen-dokumen lain yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden).³⁴ Peneliti akan melakukan wawancara secara langsung kepada :

1. Direksi PT. Riau Runggo Abadi
2. Konsumen perumahan PT. Riau Runggo Abadi

Wawancara langsung ini dimaksud untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan dalam penelitian ini. Metode wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.³⁵ Populasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah konsumen

34 Rianto Adi, 2005, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, hlm. 72.

(pembeli) rumah pada PT. Riau Runggo Abadi. Populasi digunakan untuk memperoleh data yang akurat dan tepat guna penulisan tesis ini.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi yang diwakili seluruh objek penelitian. Dalam penelitian ini mengambil teknik purposive sampling untuk menentukan sampel penelitian, yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif dari peneliti. Sampel yang akan diteliti adalah konsumen rumah di Perumahan Karya Abadi Permai yang pernah mengalami masalah berkaitan dengan persoalan wanprestasi perjanjian pesan bangun sebanyak 3 (tiga) orang.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Merupakan proses yang dilakukan setelah memperoleh dan mengumpulkan data, kemudian menentukan materi-materi yang akan dipergunakan sebagai bagian dalam penulisan, yang akan dilakukan melalui proses *Editing*, yakni mengedit seluruh data yang telah terkumpul kemudian disaring menjadi suatu kumpulan data yang nantinya benar-benar dapat dijadikan suatu acuan akurat dalam penarikan kesimpulan.

b. Analisis Data

Data yang telah disajikan dianalisis secara kualitatif yaitu menilai dengan peraturan perundang-undangan, teori pakar, ahli dan logika. Dengan

35 Bambang Sunggono, *Op.Cit*, hlm. 121.

demikian nantinya akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif yaitu dengan menggambarkan fakta-fakta dan teori-teori sehingga dapat diambil kesimpulan yang konkrit untuk menjawab permasalahan tersebut.

