

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Penyediaan kebutuhan dasar melalui usaha perdagangan di suatu negara merupakan salah satu elemen penting dalam menunjang perekonomian negara. Pentingnya usaha perdagangan, khususnya dalam penyediaan kebutuhan pokok masyarakat, dibutuhkan jaminan perlindungan yang efektif agar kegiatan perdagangan di suatu negara dapat berjalan secara berkesinambungan¹. Adapun salah satu unit usaha perdagangan sebagai penyedia kebutuhan pokok masyarakat ialah perusahaan penyedia hunian masyarakat.

Masyarakat merupakan makhluk sosial yang tidak pernah terlepas dari kebutuhan primer. Kebutuhan primer tersebut dapat berupa sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan primer yang menjadi salah satu aspek penting untuk mempertahankan dan melangsungkan kehidupan adalah berkaitan dengan tempat tinggal. Tempat tinggal dalam hal ini dapat diwujudkan dengan membangun sebuah rumah, membeli sebuah unit apartemen, menyewa milik orang lain, dan lain sebagainya. Salah satu yang menjadi bahasan dan fokus penting dalam penelitian ini berkaitan dengan kebutuhan rumah yang dibangun di atas tanah. Berdasarkan catatan di tahun 2020, kebutuhan rumah bersubsidi dapat mencapai hingga 250.000 unit, namun dalam hal ini Pemerintah itu sendiri hanya dapat

¹ Djadjuli, R. Didi. “Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Ekonomi Daerah”, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, Vol. 5, No. 2, 2018, hlm. 19.

mengakomodirnya sejumlah 102.500 unit rumah saja². Adanya kekurangan dalam pemenuhan dan penyediaan rumah bagi masyarakat menjadi salah satu permasalahan yang harus segera disiasati. Salah satunya adalah semakin banyak pengembang rumah (selanjutnya akan disebut menjadi *developer*) yang berlomba-lomba menyediakan fasilitas rumah bagi masyarakat.

Pada perkembangannya dalam usaha penyediaan rumah, tidak semua skema pembayaran atas jual beli rumah dilakukan secara tunai oleh masyarakat terhadap perusahaan *developer*. Akan tetapi keberadaan lembaga keuangan perbankan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut menjadi KPR) menjadi salah satu alternatif pembayaran yang sudah umum dilakukan dalam transaksi jual beli rumah di Indonesia. Fasilitas KPR yang disediakan perusahaan perbankan tersebut pada hakikatnya diselenggarakan dengan tujuan untuk menjamin kelancaran pembayaran bagi pelaku usaha perdagangan sekaligus membantu penyediaan kebutuhan masyarakat yang memiliki keterbatasan modal³.

Bank menjadi salah satu lembaga yang memiliki peran vital dalam perkembangan dunia usaha saat ini. Keberadaan dan posisi bank sebagai lembaga keuangan bukan hanya menjadi penopang perekonomian negara, melainkan fungsi dari bank saat ini merambat kepada fasilitator penyaluran setiap modal usaha bagi masyarakat yang membutuhkan dan juga sebagai fasilitator terhadap pemenuhan kebutuhan masyarakat. Kegiatan transaksi dalam dunia perbankan pada umumnya adalah menghimpun dan menyalurkan dari masyarakat yang

² Bungalan, Mahendra. “Pemerintah Diminta Prioritaskan Kebutuhan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, <https://www.suaramerdeka.com.>, diakses pada tanggal 22 Maret 2022.

³ Usanti, Trisadini P. dan Shomad, Abd. *Hukum Perbankan*, (Depok: Kencana, 2017), hlm. 7.

kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat, baik penyaluran tersebut dilakukan melalui bentuk kredit ataupun melalui bentuk lainnya tetapi tetap konsisten tidak melanggar ketentuan perbankan dan mencapai tujuan kesejahteraan masyarakat⁴. Salah satu program dari perbankan adalah menyalurkan dalam bentuk kredit yang mana dengan adanya program kredit dari perbankan tersebut dapat memberikan keleluasaan bagi masyarakat dalam mengembangkan usaha, meningkatkan taraf hidup, dan tujuan lainnya⁵. Upaya perbankan tersebut yang kemudian dapat menjadi salah satu alasan dan juga kesempatan untuk menciptakan sebuah kehidupan yang layak bagi seluruh rakyat Indonesia⁶.

Kegiatan usaha perdagangan di sektor *property* serta keberadaan fasilitas KPR oleh perbankan merupakan bagian dari unit penyedia kebutuhan masyarakat dan penggerak perekonomian di suatu negara. Keberadaan perusahaan *developer* dan perusahaan perbankan melalui kegiatan usaha yang dilakukannya akan berimplikasi pada pemerataan ekonomi di Indonesia dan sarana mencapai kesejahteraan masyarakat sebagai konsumen dari kedua perusahaan tersebut⁷. Baik *developer*, perbankan, dan masyarakat pengguna jasa perlu untuk dilindungi keberadaannya melalui instrumen hukum yang akan memberikan kepastian terhadap

⁴ *Ibid.*

⁵ Tatuningtyas, Laela Wulandari. "Apakah Kartu Kredit Itu Bermanfaat dan Menguntungkan?", <https://www.finansialku.com>, 14 Mei 2018, diakses pada tanggal 22 Maret 2022.

⁶ *Ibid.*

⁷ Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 169.

terpenuhinya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dalam kegiatan bisnis yang bersangkutan⁸.

Salah satu bentuk fasilitas pembiayaan dewasa ini adalah KPR yang difasilitasi oleh perbankan untuk membantu pembiayaan kepemilikan rumah bagi masyarakat⁹. Fasilitas yang diberikan melalui KPR yang dilakukan oleh lembaga keuangan perbankan pada intinya adalah sebagai wujud konsistensi bank sebagai lembaga keuangan untuk memberikan taraf hidup yang layak bagi masyarakat secara laus dan merata¹⁰. Melalui program penyaluran dana kepada masyarakat dengan adanya pembiayaan melalui KPR tersebut, bank secara tidak langsung memberikan kesempatan bagi masyarakat luas untuk memiliki kesempatan mempunyai rumah sebagai tempat tinggal sehingga menciptakan kesejahteraan bagi masyarakat dalam bentuk penyediaan kebutuhan tempat tinggal.

Pada praktiknya, mekanisme pembiayaan jual beli rumah yang dilakukan dengan adanya pihak lembaga keuangan bank dengan program KPR nya tidak pernah terlepas dari keberadaan pihak ketiga, yaitu *developer*. Lebih lanjut perjanjian KPR antara perusahaan perbankan dengan nasabahnya merupakan bagian integral dari perjanjian jual beli antara pembeli unit rumah dengan *developer*. Penggunaan fasilitas KPR dalam pembiayaan rumah pada prinsipnya membentuk hubungan hukum antara perbankan, *developer*, dan pembeli rumah atau debitur KPR¹¹. Terciptanya sebuah hubungan hukum antara para pihak dalam

⁸ *Ibid.*

⁹ Usanti, Trisadini P. dan Shomad, Abd. *loc.cit.*

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Balperik, Lamhot Togu. Bahmid., Pratiwi, Irda. "Pengaturan Hukum Perjanjian Serta Akibat Hukum Dari Kredit Rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)" *Jurnal Tectum*, Vol. 1, No. 1, 2019, hlm. 54.

proses penyediaan dan pembiayaan rumah dengan mekanisme KPR akan turut menghadirkan hak dan juga kewajiban diantara para pihak dalam melaksanakan kewajiban tersebut yang wajib dilakukan oleh para pihak, karena apabila tidak dilakukan tentunya memberikan akibat hukum dan dampak juga terhadap pihak yang lainnya¹².

Hubungan hukum diantara para pihak dalam praktik pembiayaan rumah melalui KPR dalam kenyataannya tidak selalu terselenggara sesuai dengan yang diperjanjikan. Adapun salah satu kasus sengketa hukum dalam praktik pembiayaan rumah melalui KPR juga pernah terjadi dan berujung pada gugatan perlindungan konsumen kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut BPSK) yang diajukan oleh pembeli unit rumah sekaligus nasabah PT. Bank Tabungan Negara Cabang Medan (selanjutnya disebut BTN) bernama Ramansyah yang kemudian dibatalkan melalui Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 94/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN.Mdn Tertanggal 28 Januari 2021.

Sebelumnya sengketa ini pada tahun 2020 diajukan oleh Ramansyah selaku konsumen adalah wanprestasi yang dilakukan oleh Ir. Marshal selaku *developer*/Pelaku Usaha beserta BTN selaku Pelaku Usaha ke BPSK. Pihak Ramansyah selaku konsumen tersebut mengajukan sengketa ini ke BPSK karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) menjelaskan bahwa BPSK adalah sebuah badan yang memiliki tugas dan fungsi dalam proses penanganan dan juga proses penyelesaian sengketa yang terjadi antara pelaku

¹² *Ibid.*

usaha dan juga konsumen. Bukan hanya itu saja, BPSK pada hakikatnya dihadirkan, dibentuk, dan diciptakan sebagai bentuk atas komitmen Pemerintah dalam menyelesaikan kasus atau permasalahan konsumen dalam ruang lingkup yang skalanya kecil dan juga memiliki sifat sengketa sederhana¹³. Keberadaan BPSK dalam hal ini menjadi posisi yang strategis dan menjadi salah satu bagian yang penting dalam proses pencapaian suatu keadilan bagi konsumen yang telah merasakan kerugian akibat keberadaan perbuatan pelaku usaha dalam praktik kegiatan transaksi jual beli¹⁴. Oleh karena itu, kehadiran BPSK sangat diharapkan dapat memberikan pengurangan beban yang dirasakan oleh Pengadilan Umum.

Pokok permasalahan yang menjadi alasan gugatan perlindungan konsumen yang diajukan oleh Ramansyah tersebut adalah wanprestasi yang dilakukan oleh Ir. Marshal selaku *developer* yang membangun dan menjual unit rumah yang dibeli oleh Ramansyah melalui fasilitas KPR dari BTN. Akan tetapi, gugatan sengketa konsumen tersebut diajukan terhadap BTN oleh karena BTN menolak untuk mengembalikan *down-payment* (selanjutnya disebut DP) dan cicilan KPR yang telah dibayarkan Ramansyah untuk membeli rumah yang dijual oleh Ir. Marshal. Kendati gugatan sengketa konsumen yang diajukan oleh Ramansyah terhadap BTN dikabulkan oleh BPSK Kota Medan, namun pada akhirnya putusan BPSK Kota Medan yang memenangkan pihak Ramansyah dibatalkan oleh PN Medan melalui Putusan Nomor 94/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN.Mdn tertanggal 28 Januari 2021 yang didahului oleh permohonan keberatan yang diajukan oleh

¹³ Nugroho, Susanti Adi. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 74-75

¹⁴ *Ibid.*

BTN. Lebih lanjut pertimbangan Majelis Hakim dalam mengabulkan permohonan BTN dan membatalkan Putusan BPSK Kota Medan tersebut adalah dikarenakan BPSK tidak memiliki dasar hukum dalam memutus sengketa yang timbul antara BTN dengan nasabah BTN sebagaimana telah diperjanjikan bahwa sengketa yang timbul akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Kota Medan.

Dibatalkannya putusan BPSK Kota Medan oleh Pengadilan Negeri Medan membuat perikatan hukum antara Ramansyah selaku pemohon KPR dengan BTN selaku Bank penyedia KPR tetap dinilai sah dan mengikat antar-keduanya. Kendati Ramansyah memperoleh prestasi yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan oleh pihak Ir. Marshal selaku *developer*, namun Ramansyah tetap terikat kewajiban untuk membayar cicilan KPR kepada pihak BTN hingga perjanjian KPR yang disepakati selesai.

Berangkat dari praktik umum pembiayaan rumah melalui KPR dan fakta kasus berupa sengketa yang terjadi antara para pihak dalam pembiayaan rumah melalui KPR, maka penelitian ini akan fokus dalam meneliti hubungan hukum antara para pihak dalam pembiayaan rumah melalui KPR menurut hukum perdata di Indonesia. Lebih lanjut terhadap hubungan hukum yang terjadi antara para pihak, maka dalam penelitian ini pula akan dianalisis mengenai keabsahan pembatalan KPR yang diakibatkan oleh wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* dalam penyediaan rumah yang diperjanjikan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan penjabaran latar belakang masalah di atas, dalam penelitian ini menggunakan rumusan masalah, yaitu: Apakah pembatalan perjanjian jual – beli rumah yang dilakukan antara *developer* dengan konsumen dapat menyebabkan batalnya perjanjian KPR antara konsumen dengan bank menurut hukum perdata di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Akademik

Secara akademik penelitian ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Kampus Surabaya.

1.3.2 Tujuan Praktis

Tujuan praktis dalam penelitian ini yakni untuk mengetahui berbagai macam cara dalam menangani sengketa keperdataan yang dapat timbul dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, terutama sebagai bahan penyelesaian konflik hukum yang timbul.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian tujuan penelitian di atas, adapun manfaat yang Penulis harapkan dalam penelitian ini adalah agar penelitian dapat memberikan pengetahuan keabsahan pembatalan perjanjian KPR dengan dasar wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* terhadap pembeli unit rumah selaku pemohon KPR menurut hukum perdata di Indonesia.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Penulisan yang dilakukan dalam meneliti topik tugas akhir ini adalah menggunakan sebuah metode penelitian hukum yang bersifat *juridis-normatif-dogmatik*, yaitu sebuah metode penelitian dengan menggunakan bahan hukum yang dapat berupa peraturan perundang-undangan dan juga dapat menggunakan pendapat dan/atau doktrin-doktrin dari para pakar hukum khususnya terkait pelaksanaan perjanjian jual beli yang terjadi wanprestasi apakah mempengaruhi perjanjian dengan pihak lainnya¹⁵.

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dalam meneliti isu hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan juga pendekatan kasus (*case approach*).

Pendekatan perundang-undangan adalah sebuah penelitian yang berfokus pada penelaahan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan juga regulasi yang memiliki hubungan dengan permasalahan hukum yang sedang di bahas¹⁶. Pendekatan ini umumnya dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perjanjian jual beli dan/atau yang berkaitan.

Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang berusaha untuk menelaah permasalahan hukum dan juga mencari serta menemukan jalan

¹⁵ Abdurahman, Muslan. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, (Malang: UMM Press, 2009), hlm. 127.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 137.

keluar dan/atau pemecahan masalah dari permasalahan hukum tersebut tetapi tetap berpatokan pada kaidah peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bukan hanya itu saja, dalam pendekatan konseptual juga akan menggunakan paham dan doktrin dari pakar hukum untuk membangun sebuah argumentasi yang berlandaskan dengan hukum sebagai bentuk pemecahan sebuah permasalahan yang dibahas¹⁷. Dengan menggunakan pendekatan konseptual ini akan diteliti pendapat-pendapat para ahli hukum di bidang perjanjian jual beli guna menemukan asas-asas hukum dalam perjanjian jual beli.

Pendekatan kasus adalah pendekatan yang didasarkan pada *ratio decidendi* atau yang didasarkan dari pertimbangan-pertimbangan hakim dalam suatu putusan pengadilan¹⁸. Pendekatan kasus dalam melakukan penelitian ini mendasarkan analisis dengan merujuk pada putusan Pengadilan Negeri Medan sebagaimana Perkara Nomor 94/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN.Mdn yang telah diputus Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah sumber bahan hukum Primer, Sekunder dan juga Tersier. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, meliputi:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta Amandemennya.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1313, Pasal

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 177.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 158.

1320, Pasal 1238, Pasal 1381, dan Pasal 1821.

- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- e) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2020 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.
- f) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

2. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah berkenaan dengan buku-buku bertemakan hukum, perjanjian-perjanjian yang memiliki relevan dengan isu hukum, skripsi/tesis/disertasi terdahulu yang memiliki relevan dengan isu hukum terkait, jurnal hukum yang relevan dan juga sumber hukum tertulis sekunder lainnya yang memiliki keterkaitan.

3. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum, website atau sumber bacaan yang berasal dari internet.

1.5.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan studi kepustakaan dan juga melalui internet. Studi kepustakaan (*Library Research*) karena diperoleh dengan menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari lapangan, yang

berupa sejumlah keterangan yang diperoleh dari dokumen-dokumen, berkas perkara, buku literatur, dan tidak lupa terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷ Studi kepustakaan dapat diartikan sebagai penelusuran bahan hukum dengan melakukan pencarian sumber hukum yang relevan dan siap dipakai untuk menunjang penelitian yang akan digunakan.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Penelitian yang dilakukan menggunakan teknik analisis dengan cara mengumpulkan sejumlah fakta-fakta terlebih dahulu baik yang dapat dikatakan sebagai perbuatan hukum ataupun perbuatan yang bukan merupakan perbuatan hukum¹⁹. Analisis tersebut akan difokuskan untuk mengetahui keabsahan pembatalan perjanjian KPR dengan dasar wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* terhadap pembeli unit rumah selaku pemohon KPR menurut hukum perdata di Indonesia. Berdasarkan identifikasi masalah hukum yang dikaji tersebut, peneliti akan melakukan penelusuran terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, serta menerapkannya pada isu hukum tersebut, sehingga diperoleh jawaban terhadap isu hukum yang diajukan.

1.6 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini disusun dalam 4 (empat) bab, dimana masing-masing bab saling berkaitan dan akan dibagi dalam beberapa sub-bab untuk memaparkan pembahasan secara ringkas, yakni diuraikan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan terdiri dari uraian tentang latar belakang masalah,

¹⁹ Hadjon, Philipus M. & Djatmiati, Tatiek Sri. *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation/ Legal Reasoning) Langkah-Langkah Legal Problem Solving dan Penyusunan Legal Opinion*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 40-44.

rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Landasan Teori terdiri dari 2.1 Hukum Perjanjian dan Wanprestasi, 2.2 Sahnya Perjanjian menurut KUHPer dan 2.3 Macam dan Jenis Wanprestasi menurut KUHPer. Pada bab ini akan disajikan terkait isu hukum yang diajukan mengenai Perkara Nomor: 94/Pdt/Sus-BPSK/2021/PN.Mdn yang tidak bisa melibatkan perjanjian KPR terkait adanya wanprestasi dari *developer* serta dikaitkan dengan teori-teori tersebut.

Bab III Analisis Kasus Pembatalan Perjanjian KPR Dengan Dasar Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh *Developer* terdiri dari 3.1 Kronologi Kasus PT Bank Tabungan Negara Medan Melawan Konsumen Dan *Developer* akan menjelaskan mengenai kronologi kasus serta para pihak-pihak yang terlibat, alasan pengajuan keberatan serta petitum dalam permohonan keberatan yang telah diajukan oleh pihak BTN dalam putusan perkara tersebut, selanjutnya pada 3.2 Analisis Kasus PT Bank Tabungan Negara Medan Melawan Konsumen Dan *Developer* akan diuraikan analisa dan pembahasan mengenai keabsahan pembatalan KPR diakibatkan wanprestasi oleh *developer* dalam penyediaan rumah yang diperjanjikan.

Bab IV Penutup terdiri dari 4.1 Kesimpulan yang merupakan pernyataan ringkas yang memuat seluruh hasil analisa serta pembahasan dari bab sebelumnya sehingga 4.2 Saran berisi saran terhadap penyelesaian permasalahan yang ada.