

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dalam tuntutan wanprestasi perjanjian utang piutang, tuntutan-tuntutan tersebut satu dengan yang lainnya saling berkaitan, karena untuk dapat menyatakan perbuatan tergugat melakukan wanprestasi, maka perbuatan itu harus didasarkan pada suatu perjanjian yang sah. Begitu pula dengan tuntutan debitur dihukum untuk membayar kewajibannya kepada kreditur, maka harus didasarkan tentang adanya wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat.

Perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Perjanjian itu adalah suatu perbuatan antara sekurang-kurangnya dua orang ( dapat lebih dari dua orang) dan perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara dua pihak yang berjanji tersebut.

Hukum perjanjian diatur dalam KUHPerdato sebagaimana terkandung dalam pasal 1313 ayat (1) KUHPerdato yang berbunyi : <sup>1</sup> “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Berdasarkan undang-undang inilah manusia dalam berinteraksi dengan masyarakat seringkali terbentur dengan kemampuan dan kemauan yang terbatas untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan dalam hidupnya. Oleh karena, itu bila sewaktu-waktu muncul kebutuhan mendesak dan sangat terpaksa, seseorang harus melakukan perjanjian dengan cara berhutang pada orang lain baik berupa barang maupun uang.

Apartemen merupakan salah satu solusi tempat tinggal atau hunian vertikal di perkotaan yang dirancang dapat memwadhahi seluruh aktivitas hunian, perilaku, perasaan serta pola aktivitas pengguna mempengaruhi perancangan dan penataan ruang. Terlebih pada unit hunian apartemen yang luasaannya terbatas dan cenderung kecil di rancang untuk dapat mengakomodasi seluruh aktivitas hunian. Dengan demikian pada hunian vertikal dengan luas terbatas dibutuhkan perencanaan yang tepat sehingga keleluasaan dalam unit apartemen sebagai hunian ini dapat tercapai.. <sup>2</sup>

Perjanjian jual beli satuan unit apartemen ketika konsumen tertarik untuk membeli unit hunian apartemen dari developer maka terjadilah persetujuan penawaran antar keduanya yang dimulai dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak untuk melakukan proses transaksi awal dalam bentuk

---

<sup>1</sup> *Pasal 1313 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

pembayaran *booking fee* atau pembayaran dimuka. Pembayaran ini mengindikasikan niat konsumen untuk mendapatkan unit apartemen, meski objek yang ditawarkan secara fisik masih dalam proses pembangunan yang tidak jarang masih berbentuk lahan tanah, dan belum berwujud bangunan sebagaimana ditawarkan. Hal ini dilakukan oleh developer dan konsumen sebagai tanda jadi untuk dilakukannya perjanjian perikatan jual beli (PPJB)<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Firas Sofiani Falihah, "*Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Green Pramuka City Di Jakarta*", 2017 Volume 6, Nomor 1, Hal 8

**Tabel 1**

**Data Putusan Pengadilan Tentang Wanprestasi**

No	NOMOR PUTUSAN	PENGGUGAT	TERGUGAT	OBJEK SENGKETA	PETITUM PENGUGGAT	AMAR PUTUSAN	Ket
1	<b>NOMOR : 297/Pdt.Sus- BPSK/2021/ PN Plg</b>	Pt. Rezki Curah Prima Diwakili Oleh Direktur Utamanya , Sapardi Se	H.Hudiono	Wanprestasi jual beli apartemen	1. Menerima dan mengabulkan permohonan keberatan dari pemohon keberatan pelaku usaha untuk seluruhnya 2. Membatalkan putusan badan penyelesaian sengketa konsumen nomor 57/BPSK/KTPS/XI/2021,Tanggal 30 november 2021 3. Menolak gugatan konsumen atau termohon keberatan terhadap pemohon keberatan atau pelaku usaha atau tergugat untuk seluruhnya 4. Dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan konsumen atau termohon keberatan terhadap pemohon kebaratn atau pelaku usaha atau tergugat	<b>M E N G A D I L I</b> 1. Menolak seluruh permohonan Keberatan pemohon 2. menguatkan putusan BPSK kota Palembang Nomor 57/BPSK/PTS/2921, Tanggal 30 november 2021 3. Menghukum pemohon keberatan membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 305.000.00 (tiga ratus lima ribu rupiah)	

					tidak dapat di terima		
2	<b>NOMOR : 743 K/Pdt.Sus- BPSK/2022</b>	Pt. Rezki Curah Prima Diwakili Oleh Direktur Utamanya, Sapardi Se	H.Hudiono	Wanprestasi jual beli Apartemen		<b>MENGADILI</b>  1. Mengabulkan permohonan kasasi  Dari pemohon Pt Rezki Curah  Prima tersebut.  2. Membatalkan Putusan Pengadilan  Negeri Palembang Nomor 297/Pdt.  Sus-BPSK/ 2021/Pn Plg, tanggal 31 januari 2022 yang menguatkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa konsumen Nomor 57/BPSK/PTS/XI/2921, Tanggal  30 November 2021	

						<p style="text-align: center;"><b>MENGADILI SENDIRI</b></p> <p>1. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk) Kota Palembang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A quo</p> <p>2. Menghukum termohon kasasi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat perdailan, yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah )</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

**Sumber Data : Direktori Putusan Mahkamah Agung**

Berdasarkan uraian diatas maka calon penulis tertarik untuk meneliti tentang permasalahan yang selanjutnya dituang dengan judul “**Deskripsi Tentang Putusan Hakim Dalam Perkara Wanprestasi Jual Beli Apartemen**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang Masalah diatas maka masalah yang hendak dikaji oleh calon penulis adalah

1. Mengapa Pengadilan Negeri menguatkan Putusan BPSK?
2. Mengapa Hakim Mahkamah Agung Menyatakan BPSK Tidak Berwenang?

## **C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah diatas, yang menjadi tujuan penelitian melakukan penelitian ini adalah Untuk Mengetahui

- a. Untuk mengetahui Alasan Pengadilan Negeri menguatkan Putusan BPSK
- b. Untuk Mengetahui Alasan Hakim Mahkamah Agung Menyatakan BPSK Tidak Berwenang

## 2. Kegunaan penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis dan secara praktis, yaitu:

### a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang cukup berarti sebagai teratur ilmiah yang dapat dijadikan bahan kajian untuk memperkaya pengetahuan dan pemikiran para insane akademik yang sedang mempelajari ilmu hukum, khususnya dalam hukum perdata dalam hal untuk mengetahui alasan pertimbangan hakim pengadilan negeri dalam menolak gugatan dan hakim mahkamah agung dalam mengabulkan gugatan dan membatalkan putusan pengadilan tinggi

### b. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan referensi bagi civitas akademik Universitas Artha Waacana Kupang dan juga bagi masyarakat serta pihak lain yang membutuhkan informasi mengenai sengketa wanprestasi

## **D. Keaslian Penelitian**

Keaslian penelitian ini berarti masalah yang dipilih belum diteliti atau dikaji oleh peneliti sebelumnya agar menghindari adanya plagiat atau penjiplakan terhadap tulisan yang pernah ada. Berdasarkan penelusuran pustaka yang dilakukan penulis pada internet, tidak ditemukan adanya judul dan rumusan masalah yang sama dengan apa yang akan penulis teliti. Oleh

karna itu maka dapat dinyatakan dengan tegas bahwa rancangan penelitian yang disusun oleh penulis memiliki karakteristik atau keaslian tersendiri:

1. Nama : Vickiyanti Maria Tahu Bria

Judul Skripsi : Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mobil rental  
diperusahaan hay rental mobil kupang?

Rumusan masalah : faktor apa yang menyebabkan penyewa melakukan  
wanprestasi pada perusahaan hay rental mobil  
kupang?

2. Nama : Christika Karunia Putri Laia

Judul skripsi : Putusan hakim terhadap kewenangan BPSK dalam  
sengketa perjanjian gadai

Rumusan masalah : Mengapa hakim PN dan MA menyatakan BPSK  
berwenang mengadili sengketa perjanjian gadai?

3. Nama : Antonius CH. A. W. Seti,

Judul skripsi : Perjadinya penipuan dalam hal perjanjian jual beli  
handphone antara penjual dan pembeli melalui internet,

Rumusan masalah : Mengapa terjadinya penipuan dalam perjanjian jual  
beli handphone dan bagaimanakah bentuk sanksi yang  
dapat ditetapkan kepada pelaku penipuan?

4. Nama : Antonio Aldo Juniko Kadafuk

Judul Skripsi : Analisis dasar pertimbangan hakim terhadap pembatalan  
putusan BPSK dalam sengketa perjanjian kredit

Rumusan masalah : Apa dasar pertimbangan hakim yang membatalkan putusan BPSK dalam sengketa perjanjian kredit?

5. Nama : Melinda Belavista Bollu

Judul : Wanprestasi dan akibat hukum terhadap perjanjian sewamenyewa rusunawa di kelurahan fatubesi,

Rumusan Masalah: Mengapa badan pengelola rusunawa tiak menerapkan sanksi bagi penyewa?

6. Nama : Komang Tria Wahyuni

Judul : Deskripsi Tentang Wanprestasi Pelaksanaan Perjanjian Kredit Antara Nasaba Dengan PT BANK RAKYAT INDONESIA ( Persero) TBK Dan Bentuk Penyelesaiannya

Rumusa Masalah : Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya wanprestasi perjanjian kredit oleh nasaba pada PTbank rakyat indonesia (persero) TBK dan bentuk penyelesaiannya.

7. Nama : Caroland H. Riwu

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Oleh Putusan Pengadilan Tinggi Dalam Perkara Wanprestasi

Rumusan Masalah : Apa Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Membatalkan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Dalam Perkara Wanprestasi

8. Nama: Mawar Bellasari Amtaran

Judul : analisis yuridis putusan hakim terhadap sengketa perbuatan  
melawan hukum dalam pelanggaran objek perjanjian akibat  
wanprestasi

Rumusan masalah: Mengapa pengadilan negeri dan pengadilan tinggi  
menjatakan putusan gugatan oleh mahkama agung  
dengan menolak gugatan