

BAB I

PENDAHULUAN

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "... suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Pasal tersebut biasa dikenal sebagai asas itikad baik dalam suatu perjanjian, dimana para pihak harus melaksanakan suatu perjanjian, mulai dari pembuatan sampai berakhirnya berdasarkan itikad baik. Sutan Remy Sjahdeini secara umum menggambarkan itikad baik sebagai berikut "Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum".¹ Itikad baik dalam suatu perjanjian harus ada sejak perjanjian baru akan disepakati, artinya itikad baik ada pada saat negosiasi prakesepakatan perjanjian, dinyatakan oleh Ridwan Khairandy bahwa: "Itikad baik sudah harus ada sejak fase prakontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak."²

Jumlah penduduk yang semakin pesat menyebabkan fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga meningkat. Hal tersebut mendorong pemerintah maupun perusahaan swasta melakukan pembangunan untuk memenuhi fasilitas kehidupan masyarakat, terutama dibidang perumahan.

¹ Sutan Remi Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, hlm 112.

² Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Pasca Sarjana FH-UI, hlm 190.

Perumahan itu sendiri menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah “kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.” Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, sebagai sarana untuk melakukan berbagai aktifitas dan untuk memberikan perlindungan dari adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

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

Pada sebuah Perusahaan Pembangunan Perumahan, memiliki sistem pembayaran secara *indent*. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, *indent* adalah “permintaan pembeli kepada importir untuk memasukkan barang dengan syarat harga dan tanggal penyerahan tertentu.” Dalam bidang property prinsip dasar yang digunakan juga sama, yaitu harga dan syarat terhadap objek rumah telah disepakati terlebih dahulu, dan penyerahan barangnya (rumah) akan diserahkan dikemudian hari sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati. Kejelian dan ketelitian pembeli sangat diperlukan dalam membaca perjanjian

kerjasama antara penjual dan pembeli, yang dituangkan dalam PPJB (Pra Perjanjian Jual Beli) sehingga para pihak menyadari konsekuensi dan akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.

Namun pada kenyataannya, terkadang mutu bangunan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, hal tersebut bisa terjadi disebabkan karena tidak menjalankan itikad baik seperti pengurangan mutu bangunan, dan/atau pembelian material yang salah dan tidak sedikit pembeli yang tidak mengerti isi dari perjanjian, sehingga banyak pembeli yang merasa dirugikan karena objek yang diperjanjikan tidak sesuai. Pada tahun 2016 (dua ribu enam belas) YLKI menerima pengaduan sebanyak 1030 kasus, sebanyak 160 kasus (15,53 persen) terkait perumahan, adapun kasus perumahan yang diadukan berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak menguntungkan bagi konsumen, sehingga konsumen tidak dapat berbuat banyak untuk mengklaim yang seharusnya menjadi haknya. Pengaduan tersebut umumnya menyangkut pembangunan bermasalah, ini meliputi kualitas bangunan, spesifikasi tidak sesuai dan lainnya.³

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa permasalahan tentang objek (mutu bangunan) yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan perlu adanya perlindungan hukum bagi pembeli. Oleh sebab itu, dapat penelitian ini dipilih judul **“Perlindungan Hukum Dalam Proses Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Perusahaan Pembangunan Perumahan Dengan Pembeli di Kota Tasikmalaya”**

³ Faiq Hidayat, 2016, *Aduan Kasus Perumahan Meningkat*, <https://www.m.merdeka.com/amp/khas/aduan-kasus-perumahan-terus-meningkat-perumahan.html>, diakses pada tanggal 2 November 2016

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penelitian ini merumuskan masalah, sebagai berikut: Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal mutu bangunan rumah yang dibeli tidak sesuai dengan yang diperjanjikan?

Dari rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal mutu bangunan rumah yang dibeli tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

2. Tujuan Subjektif

Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.