

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia sebagai salah satu makhluk hidup di alam semesta ini merupakan makhluk yang monodualis, artinya bahwa manusia sebagai makhluk individu juga sekaligus sebagai makhluk anggota masyarakat. Dalam memenuhi kebutuhannya, manusia selalu terkait dengan makhluk hidup yang lain, sehingga interaksi antar sesama manusia dan antara manusia dengan makhluk hidup lain merupakan suatu hal yang mutlak untuk kehidupan manusia di alam semesta ini.

Manusia dalam mempertahankan hidupnya membutuhkan sandang, pangan dan papan. Kebutuhan-kebutuhan ini merupakan kebutuhan primer manusia yang harus dipenuhi. Di samping kebutuhan primer terdapat pula kebutuhan sekunder. Kebutuhan sekunder ini baru dapat dicapai apabila kebutuhan primer tadi kian terpenuhi.

Di kota-kota besar di Indonesia terdapat suatu fenomena yang sangat kompleks yang telah menjadi kenyataan dewasa ini yaitu dengan pertumbuhan penduduk yang sangat cepat disebabkan oleh besarnya arus migrasi dari daerah dengan tujuan untuk mencari penghasilan, dan juga disebabkan oleh kelahiran.

Indonesia selain termasuk dalam salah satu Negara berpenduduk terbesar, juga merupakan salah satu Negara penghasil tekstil terbesar di Asia Tenggara.

Berbagai macam produk tekstil buatan Indonesia dapat kita temukan di negara-negara tetangga. Produk tekstil tersebut dapat kita dapatkan di berbagai pusat perbelanjaan yang ada di wilayah Indonesia, seperti Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (DKI Jakarta), Surabaya, Medan, dan lainnya. Dari daerah yang disebutkan diatas, yang paling ramai dikunjungi adalah DKI Jakarta. Salah satu pusat perbelanjaan grosir yang terkenal di Jakarta adalah Pusat Grosir Tanah Abang. Bukan hanya terkenal di Indonesia saja, akan tetapi juga terkenal di Asia Tenggara.

Pusat Grosir Tanah Abang pada awalnya terdiri dari 5 (lima) blok, yaitu A, B, C, D, E, kemudian dibangun tambahan 1 (satu) blok lagi, yaitu F, sehingga total menjadi 6 (enam) blok. Dari semua blok yang ada terdapat sekitar ±5000 toko. Setiap hari banyak sekali pembeli yang datang dari daerah ataupun dari Negara lain untuk berbelanja berbagai macam produk tekstil, busana muslim, dan pakaian jadi, yang sebagian besar untuk dijual kembali di daerahnya masing-masing. Melihat peluang bisnis yang begitu menjanjikan di Pusat Grosir Tanah Abang, maka banyak orang bersaing untuk mendapatkan kios di Pusat Grosir Tanah Abang, meskipun harga toko yang ditawarkan sangat tinggi untuk ukuran 3 x 3 m<sup>2</sup>.

Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) adalah salah satu contoh pertokoan di kawasan Tanah Abang yang banyak sekali peminatnya. Harga toko yang ditawarkan berkisar antara Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sampai Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah), namun karena jumlah permintaan tidak sebanding dengan jumlah toko yang tersedia maka harga toko pun melonjak sampai dengan Rp.2.000.000.000 (dua miliar rupiah), melonjaknya harga toko tetap tidak membuat jumlah peminatnya menurun. Melihat harga toko yang begitu tinggi,

banyak calon pembeli ada yang memanfaatkan fasilitas kredit dari bank untuk membeli kios tersebut. Bank akan membayarkan sejumlah uang terlebih dahulu kepada penjual apabila permohonan kredit pembeli disetujui, dan kemudian pembeli akan membayar secara angsuran kepada Bank. Atas pinjaman tersebut bank akan mengenakan bunga pinjaman, yang besarnya berbeda antara tiap bank.

Dalam praktek yang terjadi saat ini, pihak pengembang telah melakukan penjualan produksinya kepada konsumen pada saat bangunannya sendiri belum didirikan. Dalam dunia usaha hal demikian sering disebut "*Pre Project Selling*". *Pre project Selling* ini menimbulkan adanya jual-beli secara pesan terlebih dahulu, atau disebut juga perjanjian untuk melangsungkan jual-beli. Istilah yang paling sering dipergunakan dalam praktek adalah Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB).

Perjanjian itu sendiri, menurut Prof. Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>1</sup> Di dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), maka jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lainnya untuk membayar harga

---

<sup>1</sup> Subekti., *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke XII. (Jakarta: Intermasa, 1990). hal. 1

yang telah dijanjikan atau dengan kata lain disatu pihak menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu benda, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.

Dalam suatu perjanjian terdapat para pihak yang sering mengikatkan diri. Para pihak ini disebut subjek perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa manusia pribadi atau perorangan atau badan hukum. Para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, adalah antara Pengembang sebagai penjual dan masyarakat sebagai pembeli.

Para pengembang merupakan subjek hukum yang berbentuk badan hukum, Perseroan Terbatas (PT). Dalam praktek pengembang ini telah menyediakan suatu *form* atau bentuk perjanjian tertentu untuk anggota masyarakat yang akan membeli produk mereka. Jadi pihak pengembang dalam hal ini secara sepihak menentukan isi perjanjian, yaitu materi dalam *form* atau bentuk perjanjian tertentu tersebut telah disusun terlebih dahulu (perjanjian standar atau perjanjian baku). Masyarakat sebagai konsumen tinggal menerima atau menolak syarat-syarat yang telah tercantum atas dasar *Take it or Leave it*. Hubungan tersebut dirumuskan dalam suatu bentuk Pengikatan Perjanjian Jual-Beli (PPJB) yang dibuat secara dibawah tangan. Yang dimaksud dengan dibawah tangan disini adalah tidak dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Notaris. Lazimnya suatu PPJB dibuat oleh Notaris, akan tetapi tidak jarang pula PPJB hanya dibuat secara dibawah tangan. Dibuatnya PPJB dan bukan AJB dalam hal ini karena sertipikat masih atas nama developer atau pembeli membeli dengan cara mmengangsur, oleh karena pihak developer belum menerima pembayaran seluruhnya maka dibuatlah PPJB. Dalam

mengadakan perjanjian tersebut, tidak tertutup kemungkinan timbul suatu masalah, baik yang menyangkut isi perjanjiannya maupun pelaksanaan dari perjanjian itu. Salah satu pihak seringkali tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang merupakan kesepakatan bersama. Tidak jarang suatu perjanjian dilanggar dengan keterlambatan pembayaran oleh pihak pembeli atau tidak dipenuhinya waktu penyerahan barang dari penjual.

Bila salah satu pihak yang melakukan perjanjian tidak melaksanakan apa yang merupakan kewajibannya atau melakukan wanprestasi maka persoalannya apa akibat hukumnya bagi pihak yang berutang. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya.<sup>2</sup> Pembeli pada awalnya dapat membayar angsuran tepat pada waktunya, akan tetapi setelah berlangsung selama ± 6 (enam) bulan, dikarenakan pasaran yang sedang sepi, maka pembeli tidak dapat membayar sisa angsuran. Hal ini membuat pihak pemberi kredit harus segera memikirkan cara untuk mendapat pelunasan atas sisa pinjamannya.

## **B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak bank selaku pemberi kredit terhadap jual beli yang didasarkan pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli, apabila pembeli tidak dapat membayar sisa angsurannya?

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hal . 45

2. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh bank untuk mendapatkan pengembalian sisa angsuran yang belum terbayar?

### C. Metode Penelitian

Setelah menguraikan latar belakang, rumusan masalah, maka penulis akan mencoba merumuskan metode penelitian. Sebelum penulis meneruskan uraian ini, penulis ingin mengutip satu pendapat tentang pengertian penelitian menurut Soerjono Soekanto, yaitu sebagai berikut :<sup>3</sup>

“Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis berarti berdasarkan suatu sistim, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.”

Pendekatan penelitian ini adalah yuridis normatif karena penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang meliputi:

#### a. Bahan hukum primer

Yakni bahan-bahan hukum yang mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan jual-beli dan pemberian kredit, antara lain terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Jo. Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.
- 3) Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto., *Pengantar Penelitian Hukum*, U.I. Press (Jakarta: 1986), 111m.42.

- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer
- c. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu Kamus.

Teknik atau tata cara pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah melalui telaah kepustakaan atau studi dokumen (*library research*), dan Penelitian Lapangan (*field research*). Studi dokumen (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menelusuri atau menelaah dan menganalisis bahan pustaka atau bahan dokumen atau bahan siap pakai. Penelitian dilakukan dengan membaca buku-buku mengenai perjanjian, peraturan perundang-undangan maupun peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan penulisan. Penelitian lapangan dilakukan dengan cara wawancara terhadap pihak-pihak yang berkompeten seperti pejabat-pejabat terkait dan dipergunakan untuk melengkapi penelitiann kepustakaan.

Seluruh data yang diperoleh, baik data sekunder maupun data primer dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga tidak menggunakan model-model matematis dan rumus-rumus statistik. Hasil analisis akan digambarkan secara deskripsi sehingga diperoleh gambaran menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan tesis ini penulis membaginya dalam tiga bab dan beberapa sub bab, yaitu sebagai berikut:

##### **Bab I : Pendahuluan**

Dalam bab ini dijelaskan tentang Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

##### **Bab II : Tinjauan Hukum Terhadap Kedudukan Pemberi Kredit Atas Pengalihan Hak Kepada Pihak Ketiga Yang Didasarkan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Bab ini dibagi menjadi dua bagian yaitu mengenai tinjauan pustaka, dan analisa permasalahan. Dalam tinjauan pustaka berisi mengenai Perjanjian jual beli, Pengikatan Perjanjian Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Kredit Dan Jaminan, Pusat Grosir Metro Tanah Abang Sebagai Jaminan Kredit, dan dalam analisa permasalahan berisi mengenai analisis perlindungan dan upaya hukum kreditor dalam mendapatkan pengembalian sisa pinjaman.

##### **Bab III : Penutup**

Dalam bab ini merupakan hasil akhir dari pembahasan dan analisis masalah penelitian yang akan dituangkan dalam kesimpulan dan saran yang diberikan oleh penulis.