

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PEJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN  
ANTARA PENJUAL PT. CAHAYA MERANTI INTERNASIONAL (CMI) DENGAN  
PEMBELI DI KE KEPULAUAN MERANTI**

**Oleh: Jeni Desfa Junita**

**Program Kekhususan Hukum Perdata Bisnis**

**Pembimbing 1: Dr.Hayatul Ismi, SH., M.H.**

**Pembimbing 2: Ulfia Hasanah, SH., M.Kn.**

**Alamat: Jl. Kali Putih Gg. Mesjid**

**Email:jenidj12@gmail.com**

**ABSTRACT**

*Non-performance of contract is a condition where one or both parties bound in an agreement not carrying out obligations or achievements according to what is written in the agreement that has been agreed upon. In this case, the seller or the housing developer named PT. Cahaya Meranti Internasional (CMI), committed a Non-performance of contract against the buyer (member of the Meranti Islands community). In this case, the seller does not return the funds deposited to them, while based on the agreement the funds deposited by the buyer should be returned up to 100% excluding administrative fees if the mortgage application submitted is rejected by the bank. This study aims to determine the Implementation of the Housing Purchase Agreement between the Seller and the Buyer and to find out the legal remedies for the Housing Buyer in Requesting a Refund Against the Seller who Admitted Non-performance of contract.*

*The type of research used by the writer is sociological research where the writer directly conducts research at the location or place under study to provide a complete and clear picture of case. The population and sample in this study are Marketing Supervisors at PT. CMI and Housing Buyers in the Meranti Islands.*

*The results of the analysis in this study show that the implementation of the housing buy and purchase agreement between the seller and the buyer is not carried out properly in accordance with the agreement. The failure in following the agreement was caused by Non-performance of contract comitted by the seller, in which case the seller should return the funds that have been deposited in full if the buyer submits a cancellation, if the reason for the cancellation is due to a refusal of credit from the Bank. Until now, the seller has not fulfilled its obligation in returning the initial deposit from the buyer, which has resulted significant losses experienced by the buyer. As a solution, the buyer have used legal efforts in form of the dispute resolution method outside the court for requesting a refund from the seller, PT. CMI, who admitted the Non-performance of contract. Moreover, the buyer has made efforts to negotiate with the assistance and mediation from the Meranti Resort Police. However, the seller did not carry out the results of the deliberations as they should*

***Keywords: Non-performance of contract, Sale and Purchase Agreement, Housing***

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan tempat berteduh paling aman dan nyaman untuk manusia. Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dikatakan bahwa “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga”.<sup>1</sup>

Konsep perumahan telah menjadi gaya hidup (*lifestyle*), hal ini karena konsep perumahan menyediakan fasilitas yang nyaman bagi para penghuninya.<sup>2</sup> Bahkan, potensi investasi sudah bukan menjadi penarik minat pembeli properti. Untuk kalangan menengah ke atas, tidak semua jenis produk akan gampang terserap. Kendati tengah melandai, perumahan bertipe klaster tetap menarik bagi konsumen di segmen ini.

Pada saat ini ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan dalam bidang perumahan dan permukiman ini dikeluarkan oleh pemerintah untuk mengakomodasi setiap kegiatan pembangunan dan kawasan permukiman.<sup>3</sup>

Pasal 1313 KUHPerduta memberikan rumusan tentang “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang

berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang.<sup>4</sup> Hukum perjanjian juga memiliki peran dalam aturan ini ialah untuk mengartikan kemudahan terhadap masyarakat yang hendak membuat perjanjian baik yang berbentuk tulisan maupun lisan.<sup>5</sup>

Dalam perjanjian jual beli, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban dan kedudukan masing-masing dan seringkali bertimbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak yang lainnya dan pihak lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, sebaliknya. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut pihak penuntut (Penjual), sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut pihak yang dituntut (Pembeli).<sup>6</sup> Perhubungan antara dua orang atau pihak tadi adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti hak si penuntut itu dijamin oleh hukum atau undang-undang.

Salah satu permasalahan dalam perjanjian jual beli rumah adalah permasalahan yang terjadi di Kepulauan Meranti. Dalam hal ini pihak Penjual melakukan wanprestasi terhadap Pembeli. Penjual dalam permasalahan ini ialah pihak Penjual PT. Cahaya Meranti Internasional (CMI). PT.Cahaya Meranti Internasional (CMI) yang melakukan cidera janji atau ingkar janji yang pada umumnya disebut dengan wanprestasi

---

<sup>1</sup>Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

<sup>2</sup>Dian Hadiati, Sihabudin, and Hanif Nurwidhiyanti, “Legal Protection For Consumers in Purchasing Homes From Default Actions of The Penjual”, *International Journal of Environmental, Sustainability, and Social Sciences*, Volume: 3 Number: 2 (2022), hlm. 252.

<sup>3</sup>Andika Arisaputra dan Elfrida Ratnawati Gultom, “Tanggung Jawab Penjual yang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II)”, *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 4 No. 6 Tahun 2022, hlm. 11644.

---

<sup>4</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 15-16.

<sup>5</sup>David E. Pierce. “Easement Scape, Intensity and Change”. *Jurnal Westlaw*, Energy & Mineral Law Foundation, Washburn University School of Law, Topeka, Kansas, 2012.

<sup>6</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung , 2017, hlm. 229.

terhadap pihak Pembeli yang merupakan masyarakat Kepulauan Meranti.

Bagi para pihak yang terlibat dalam penjualan perumahan secara kredit akan mendapat perlindungan hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan perjanjian jual beli perumahan secara kredit. Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian ialah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>7</sup>

Sebagaimana Pasal 4 Perjanjian yakni dalam hal terjadi pembatalan jual beli yang dilakukan oleh Pihak Kedua, kedua belah pihak sepakat untuk mengecualikan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga hal tersebut tidaklah diperlukan suatu keputusan atau Ketetapan Pengadilan Negeri, dan selanjutnya Pihak pembeli setuju untuk membayar biaya administrasi pembatalan kepada Pihak Penjual, Namun pada kenyataannya PT. Cahaya Meranti Internasional tidak mengembalikan dana tersebut sebagaimana isi perjanjian PT. Cahaya Meranti Internasional dengan Pembeli.

Atas terjadi kasus wanprestasi ini, pihak Pembeli yang menderita kerugian, pihak penjual hingga saat ini tidak bertanggung jawab dan tidak memiliki itikad baik untuk mengembalikan uang yang sudah disetorkan oleh Pembeli. Setoran awal yang telah dibayarkan dengan jumlah yang besar tersebut tidak dapat kembali.

Berdasarkan permasalahan yang telah dijabarkan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul: **“PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PEJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN ANTARA PENJUAL PT. CAHAYA MERANTI INTERNASIONAL (CMI) DENGAN PEMBELI DI KE KEPULAUAN MERANTI”**.

---

<sup>7</sup>Pasal 1313 KUHPerdara.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan antara Penjual dan Pembeli?
2. Bagaimanakah upaya hukum Pembeli Perumahan Dalam Meminta Pengembalian Dana Terhadap Penjual yang melakukan wanprestasi?

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

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan antara Penjual dan Pembeli
- b. Untuk mengetahui upaya hukum Pembeli Perumahan Dalam Meminta Pengembalian Dana Terhadap Penjual yang melakukan wanprestasi

### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Secara teoretis penelitian ini dibuat sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Riau.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Perdata Bisnis di Fakultas Hukum Universitas Riau. Penelitian ini dapat menjadi referensi dan perbandingan bagi peneliti berikutnya yang berkaitan dengan penelitian penulis yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan antara Penjual PT. Cahaya Meranti Internasional (CMI) dengan Pembeli di Kepulauan Meranti”
- c. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi salah satu bentuk publikasi tentang Penyelesaian sengeketa waprestasi perjanjian jual beli di Kepulauan Meranti.

## **D. Kerangka Teori**

### **1. Teori Perjanjian**

Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M Tillema menjelaskan bahwa “kontrak adalah suatu perbuatan hukum yang diciptakan dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan hukum oleh persesuaian kehendak yang menyatakan maksud bersama yang interdependen dari dua atau lebih pihak

untuk menciptakan akibat hukum untuk kepentingan satu pihak, kedua belah pihak, dan juga untuk pihak lain”.<sup>8</sup>

Subekti memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang.<sup>9</sup>

Unsur perjanjian yang telah disebutkan diatas, selanjutnya dikategorikan ke dalam tiga kategori, yakni :

1. Unsur *essentialia* (unsur yang harus ada dalam perjanjian);
2. Unsur *naturalia* (unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak);
3. Unsur *accidentalialia* (unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak).<sup>10</sup>

## 2. Teori Penyelesaian Sengketa

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).<sup>11</sup>

### 1) Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Menurut Frans Hendra Winarta dalam bukunya yang berjudul Hukum Penyelesaian Sengketa mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.<sup>12</sup>

### 2) Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Rachmadi Usman mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).<sup>13</sup> Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan bertujuan guna memperoleh kesepakatan mengenai suatu tindakan guna menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.<sup>14</sup>

---

<sup>8</sup>Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta 2004, hlm. 60.

<sup>9</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 15-16.

<sup>10</sup>P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 286.

<sup>11</sup>Apriliansi Indri Ningtyas Putri, “Kedudukan Putusan Arbitrase Internasional di Indonesia Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999”. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9 No. 3 Tahun 2022, hlm. 1106.

---

<sup>12</sup>Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 1 dan 2.

<sup>13</sup>Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 8.

<sup>14</sup>Ulfa Hasanah, 2012, “Peranan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Dalam Penegakan Hak-Hak Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Aplikasi Bisnis*, Vol. 3 No. 1, Oktober 2012, hlm. 72.

Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.<sup>15</sup> Sedangkan APS sebagai *Alternative to Adjudication* meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif.<sup>16</sup>

## E. Kerangka Konseptual

Untuk tidak menimbulkan salah penafsiran, serta untuk pijakan bagi penulis dalam menentukan langkah-langkah penelitian, maka penulis memberikan batasan-batasan definisi antara lain:

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>17</sup>
2. Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.<sup>18</sup>
3. Wanprestasi adalah salah satu atau kedua belah pihak yang terikat dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajiban atau prestasi sesuai yang tertulis dalam perjanjian yang telah disepakati.<sup>19</sup>
4. Sengketa merupakan suatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan.<sup>20</sup>

---

<sup>15</sup>Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

<sup>16</sup>Rika Lestari, *Op.Cit.*, hlm. 219.

<sup>17</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 1982, hlm. 370.

<sup>18</sup>Pasal 1457 KUHPerdata.

<sup>19</sup>Toman Sony Tambunan & Wilson R.G. Tambunan, *Hukum Bisnis*, Prenada Media, Jakarta, 2019, hlm. 62.

<sup>20</sup>KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia ) PT (Persero) penerbitan dan percetakan, Jakarta, 2005.

5. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga.<sup>21</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum sosiologis adalah penelitian yang dilakukan langsung di lokasi atau lapangan untuk memperoleh data guna memberikan gambaran secara lengkap dan jelas tentang masalah yang diteliti.<sup>22</sup>

### 2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana peneliti melakukan penelitian, hal ini dilakukan untuk memperoleh data secara akurat dengan melakukan penelitian secara langsung ke tempat terjadinya perkara. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Kepulauan Meranti.

### 3. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan atau objek penelitian.<sup>23</sup> populasi merupakan keseluruhan jumlah yang memiliki karakteristik dan kualitas tertentu yang ditentukan oleh peneliti untuk diteliti dan selanjutnya ditarik kesimpulannya.<sup>24</sup> Adapun yang menjadi Populasi dalam penelitian ini pihak Penjual yakni Supervisor Marketing, Marketing dan Pembeli yakni beberapa orang masyarakat Kepulauan Meranti..

#### b. Sampel

Sampel adalah bagian dari sejumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi yang digunakan untuk penelitian. Jumlah sampel yang

---

<sup>21</sup>Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

<sup>22</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 42

<sup>23</sup>Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm.79

<sup>24</sup>V. Wiratna Sujarwen, *Metodologi Penelitian*, PT. Pustaka Baru, Yogyakarta, 2015, hlm. 65.

diambil merupakan hal yang penting apabila peneliti melakukan penelitian.<sup>25</sup>

Tabel 1.1

No	Jenis populasi	Populasi	Sampel	Persentase
1	Pembeli Perumahan PT. Cahaya Meranti Internasional	6	4	66%
2	Penjual PT. Cahaya Meranti Internasional (Supervisor Markering dan Marketing )	2	2	100%

Sumber : Pengolahan Data Tahun 2023

#### 4. Sumber Data

##### a. Data Primer

Data primer adalah data yang penulis dapatkan atau diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan responden dilapangan mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan masalah yang diteliti.<sup>26</sup>

##### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di peroleh dari Undang-Undang, Peraturan Perundang-undangan, literatur-literatur atau melalui kepustakaan antara lain berasal dari :<sup>27</sup>

##### 1) Bahan hukum primer

Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan hakim.<sup>28</sup>

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase

<sup>25</sup>Nur Aswawi dan Masyhuri, *Metodologi Riset Manajemen Pemasaran*, UIN Malang Press, Malang, 2009, hlm. 130-131.

<sup>26</sup>Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum Edisi 1 Cetakan ke-4*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm.23.

<sup>27</sup>*Ibid.*

<sup>28</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 141.

dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

- d) Kontrak Pengikatan Perjanjian Jual Beli

##### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas buku-buku teks yang membahas tentang permasalahan hukum.<sup>29</sup>

##### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier dapat berupa: bahan-bahan non-hukum dengan pertimbangan tertentu yakni kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya.<sup>30</sup>

##### 5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara yaitu cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.<sup>31</sup>
- b. Kajian kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengambil, mengkaji, menelaah, dan menganalisis kutipan dari buku bacaan, literatur atau buku pendukung lainnya yang memiliki kaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

##### 6. Analisis Data

Teknik analisis data penulisan dilakukan dengan metode analisis data *kualitatif*. Pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan pengamatan, dan penggunaan-penggunaan teori kurang diperlukan.<sup>32</sup> Dalam menarik kesimpulan, penulis menggunakan metode secara deduktif, yaitu cara berpikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan yang bersifat khusus, yang

<sup>29</sup>Burhan Ashshofa, *Op.cit*, hlm. 104

<sup>30</sup>*Ibid.*

<sup>31</sup>Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, PT Renika Cipta, Jakarta, 2014, hlm. 165

<sup>32</sup>Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta: 2002, hlm. 77

mana dari berbagai kesimpulan tersebut dapat diajukan saran.<sup>33</sup>

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Umum Tentang Perkawinan**

#### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian atau perikatan secara etimologis adalah ikatan. Sedangkan menurut terminologi perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang saling mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.<sup>34</sup> Pasal 1313 KUHPerdara sebagai dasar pengertian perjanjian menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

#### **2. Karakter Sistem Pengaturan Hukum Perjanjian**

Sistem pengaturan hukum perjanjian yang terdapat di dalam Buku III KUHPerdara memiliki karakter atau sifat sebagai pelengkap. Sistem pengaturan dalam hukum kontrak juga menggunakan sistem terbuka (*open system*). Para pihak boleh menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan yang terdapat di dalam Buku III KUHPerdara tersebut. Di dalam perjanjian, para pihak dapat mengatur sendiri menyimpang dari ketentuan Buku III KUHPerdara.<sup>35</sup>

#### **3. Unsur-Unsur Perjanjian**

Unsur yang harus terdapat dalam perjanjian, yakni :

- a. Ada para pihak;
- b. Ada kesepakatan yang membentuk kontrak;
- c. Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum; dan

- d. Ada objek tertentu.<sup>36</sup>

#### **4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian**

Suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat apabila kontrak itu telah memenuhi semua syarat seperti yang telah ditetapkan oleh Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:<sup>37</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

#### **5. Asas-Asas Perjanjian**

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas. Asas-asas tersebut diantaranya adalah:<sup>38</sup>

- a. Asas Kebebasan berkontrak
- b. Asas Konsensualisme
- c. Asas Kepatutan
- d. Asas Kekuatan Mengikat
- e. Asas Keseimbangan
- f. Asas Kepastian Hukum
- g. Bersifat Obligatoir
- h. Bersifat Pelengkap

#### **6. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Hak dan kewajiban adalah dua sisi yang saling bertimbal balik dalam suatu transaksi. Hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain, begitupun sebaliknya kewajiban salah satu pilihan menjadi hak bagi pihak yang lain.

#### **7. Berakhirnya Perjanjian**

- a. Pembayaran (dapat dilakukan di tempat yang yang ditetapkan dalam kontrak atau di tempat barang itu berada.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat.

---

<sup>33</sup>Syarifuddin Anwar, *Metode Penelitian*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2003, hlm. 40.

<sup>34</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 221.

<sup>35</sup>Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 7.

---

<sup>36</sup>Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 66.

<sup>37</sup>Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm. 14-15.

<sup>38</sup>Mardalena Hanifah, *Pengantar Hukum Perdata*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2016, hlm. 153.

- c. Pembaruan utang (dengan cara novasi objektif dan novasi subjektif).
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi (dapat terjadi antara dua utang yang keduanya berpokok pada sejumlah uang atau barang yang habis pakai dari jenis yang sama).
- e. Percampuran utang (jika kreditur dan debiturnya satu orang, demi hukum suatu percampuran utang itu utang piutang itu menjadi hapus).
- f. Pembebasan utang.
- g. Musnahnya barang yang terutang.
- h. Batal atau pembatalan (Pasal 1449 KUH-Perdata menetapkan bahwa perikatan yang dibuat secara paksa, terdapat unsur kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya).
- i. Berlakunya suatu syarat pembatalan. Lewat waktu atau kedaluwarsa (menurut ketentuan Pasal 1964 KUHPerdata, apabila batas waktu yang disepakati terlampaui, kontrak tersebut berakhir).<sup>39</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

### 1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut istilah yaitu tukar menukar barang atau barang dengan uang yang dilakukan dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>40</sup>

### 2. Unsur-Unsur Dalam Jual Beli

Terdapat 2 (dua) unsur penting dalam jual beli, yakni:

- a. Barang/benda yang diperjual belikan
- b. Harga

### 3. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.

<sup>39</sup>Syahmin, *Op.cit*, hlm. 31-32.

<sup>40</sup>Ruf'ah Abdulah, *Fikih Muamalah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm. 65.

## C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).

### 1. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Penyelesaian Sengketa Secara litigasi merupakan proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.

### 2. Penyelesaian Secara Non Litigasi

Rachmadi Usman mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).<sup>41</sup>

- a. Konsultasi.
- b. Negosiasi
- c. Mediasi
- d. Konsiliasi
- e. Penilaian Ahli
- f. Arbitrase

## BAB III

### Gambaran Umum Tentang Lokasi Penelitian

#### A. Gambaran Umum Tentang Kepulauan Meranti

##### 1. Sejarah Kepulauan Meranti

Kabupaten Kepulauan Meranti merupakan pemekaran dari Kabupaten Bengkalis yang dibentuk pada tanggal 19 Desember 2008. Dasar hukum berdirinya Kabupaten Kepulauan

<sup>41</sup>Rachmadi Usmani, *Op.cit*, hlm. 8.

Meranti adalah Undang-Undang Nomor 12 tahun 2009, tanggal 16 Januari 2009. Tuntutan pemekaran kabupaten Kepulauan Meranti sudah diperjuangkan oleh masyarakat Meranti sejak tahun 1957.

## 2. Keadaan Geografis Kabupaten Kepulauan Meranti

Secara geografis, Kabupaten Kepulauan Meranti berada pada koordinat antara sekitar 0° 42' 30" - 1° 28' 0" LU, dan 102° 12' 0" - 103° 10' 0" BT, dan terletak pada bagian pesisir Timur pulau Sumatera, dengan pesisir pantai yang berbatasan dengan sejumlah negara tetangga dan masuk dalam daerah Segitiga Pertumbuhan Ekonomi (*Growth Triangle*) Indonesia - Malaysia - Singapore (IMS-GT). Secara tidak langsung, daerah ini menjadi daerah Hinterland Kawasan Free Trade Zone (FTZ) Batam - Tj. Balai Karimun.<sup>42</sup>

Batas – batas wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti sebagai berikut:<sup>43</sup>

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Malaka dan Kabupaten Bengkalis
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau

Berdasarkan hasil penafsiran peta topografi dengan skala 1 : 250.000, diperoleh gambaran bahwa kawasan Kabupaten Kepulauan Meranti sebagian besar bertopografi datar dengan kelereng 0–8 %,

dengan ketinggian rata-rata sekitar 1-6,4 m diatas permukaan laut. Daerah ini beriklim tropis dengan suhu udara antara 25° - 32° Celcius, dengan kelembaban dan curah hujan cukup tinggi. Musim hujan terjadi sekitar bulan September-Januari, dan musim kemarau terjadi sekitar bulan Februari hingga Agustus.

Gugusan daerah kepulauan ini terdapat beberapa pulau besar, seperti pulau Tebing Tinggi (1.438,83 km<sup>2</sup>), Pulau Rangsang (922,10 km<sup>2</sup>), Pulau Padang dan Merbau (1.348,91 km<sup>2</sup>). Pada umumnya, struktur tanah di Kabupaten Kepulauan Meranti terdiri atas tanah *organosol* (*Histosil*), yaitu tanah gambut yang banyak mengandung bahan organik. Tanah ini dominan diwilayah Kabupaten Kepulauan Meranti terutama dataran rendah diantara aliran sungai.

Kabupaten Kepulauan Meranti merupakan kabupaten yang baru dimekarkan lima tahun silam. Di Kabupaten Kepulauan Meranti telah terjadi perkembangan pada berbagai aspek seperti ekonomi, pendidikan, kesehatan, dan pembangunan. Di Kabupaten Kepulauan Meranti terdapat tujuh agama yang dianut oleh masyarakat, yaitu Islam 160,585 Jiwa, Kristen 12,370 jiwa, Katolik 168 jiwa, Budha 23,961 jiwa, Konghucu 1,374 jiwa, dan Hindu 75 jiwa. Sarana ibadah yang ada di Kabupaten Kepulauan Meranti yaitu Masjid 243 buah, Mushalla 300 buah, Gereja 15 buah, dan Vihara 37 buah. Bukan hanya agama yang beragam tetapi terdapat banyak etnis di Kabupaten Kepulauan Meranti, yakni Melayu, Minangkabau, Bugis, Batak, Jawa, dan Tionghoa.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup>Mazli Yakub, “Pemberdayaan Pelaku Usaha Mikro Sagu Oleh Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi Dan usaha Kecil Menengah Kabupaten Kepulauan Meranti “, Skripsi, Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2019, hlm. 41.

<sup>43</sup> *Ibid*. hlm. 43.

---

<sup>44</sup> *Ibid*. hlm. 44.

## B. Gambaran Umum PT.Cahaya Meranti Internasional

### 1. Profil PT. Cahaya Meranti Internasional

PT. Cahaya Meranti Internasional merupakan perusahaan pengembang perumahan yang berpusat di Pekanbaru, yang bergerak di bidang *Developer, Consultant, Trading*. Usaha ini mulai dirintis oleh Deddy Mizward, sejak tahun 2010. Berawal dari usaha mengelola, memasarkan, dan memproduksi rumah dari hasil kerjasama dengan Investor pemilik tanah. Saat ini telah mulai mencoba untuk mengelola, memproduksi dan memasarkan produk dari usaha sendiri. PT. Cahaya Meranti Internasional ini berpusat di JL. Kenanga Indah No. 47, Tangkerang Timur, Tenayan Raya, Pekanbaru. Selain di Pekanbaru, PT. Cahaya Meranti Internasional ini juga mempunyai beberapa cabang di beberapa daerah di Riau seperti Flamboyan, Selat panjang dan Ujung batu.<sup>45</sup>

Dunia *property* saat ini masih menunjukkan perkembangan dan prospek yang cukup baik, hal ini didukung dengan maraknya dunia perbankan menyalurkan kredit konsumtif khususnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Dalam rangka menangkap peluang usaha yang masih terbuka lebar, kami dari pihak pengembang (*Developer*) tergugah untuk mengembangkan pembangunan kota. Karena dunia usaha *property* masih menunjukkan perkembangan dan prospek yang cukup baik maka kami berinisiatif melakukan pengembangan proyek perumahan di wilayah Provinsi Riau.

---

<sup>45</sup>Agung Diklatyo Nugraha, "Pengaruh Disiplin, Pengalaman, Dan Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan PT. Cahaya Meranti Internasional Pekanbaru", Tesis, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Pekanbaru, 2017, hlm. 50.

Dalam pelaksanaan setiap tugas / kinerja dalam management PT. Cahaya Meranti Internasional memiliki komisaris dan 4 divisi, hal ini untuk mempermudah setiap pekerjaan serta pelimpahan wewenang masing masing bagian. Berikut rincian dari struktur organisasi serta tugas masing-masing bagian :<sup>46</sup>

- a. Komisaris
  - 1) Berwenang dan berkewajiban untuk memegang dan mengatur buku-buku, uang dan hal-hal lain yang menyangkut usaha-usaha perusahaan.
  - 2) Berwenang mengangkat dan atau memberhentikan para karyawan
  - 3) Berwenang menetapkan gaji karyawan.
- b. Direktur HC dan GA
  - 1) Semua bentuk perizinan perusahaan
  - 2) Mengurusi semua kebutuhan operasional perusahaan
  - 3) Mengurusi karyawan *outsourcing* (*office boy, security, driver, resepsionis, dll*)
  - 4) Menetapkan dan memelihara sistem yang sesuai untuk mengukur aspek penting dari pengembangan HR
  - 5) Mengelola dan mengendalikan pembelanjaan SDM per departemen sesuai anggaran-anggaran yang disetujui
- c. Direktur Pemasaran
  - 1) Menyusun perencanaan arah kebijakan pemasaran
  - 2) Melakukan identifikasi dan meramalkan peluang pasar
  - 3) Merencanakan pengembangan jaringan pemasaran
  - 4) Merencanakan marketing research yaitu dengan mengikuti perkembangan pasar, terutama terhadap produk yang sejenis dari perusahaan pesaing
- d. Direktur Produksi

---

<sup>46</sup> *Ibid.hlm. 51*

- 1) Mengawasi proses produksi agar kualitas, kuantitas dan waktunya sesuai dengan perencanaan yang sudah dibuat
  - 2) Bertanggung jawab mengatur manajemen gudang agar tidak terjadi kelebihan atau kekurangan persediaan bahan baku, bahan penolong maupun produk yang sudah jadi di gudang
  - 3) Bertanggung jawab mengatur manajemen alat agar fasilitas produksi berfungsi sebagaimana mestinya dan beroperasi dengan lancar
  - 4) Bertanggung jawab pada peningkatan keterampilan dan keahlian karyawan yang berada dibawah tanggung jawabnya
- e. Direktur Keuangan
- 1) Mengelola fungsi akuntansi dalam memproses data dan informasi keuangan untuk menghasilkan laporan keuangan yang dibutuhkan perusahaan secara akurat dan tepat waktu
  - 2) Mengkoordinasikan dan mengontrol perencanaan, pelaporan dan pembayaran kewajiban pajak perusahaan agar efisien, akurat, tepat waktu, dan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku
  - 3) Merencanakan, mengkoordinasikan dan mengontrol arus kas perusahaan (*cashflow*), terutama pengelolaan piutang dan hutang, sehingga memastikan ketersediaan dana untuk operasional perusahaan dan kesehatan kondisi keuangan
  - 4) Merencanakan dan mengkoordinasikan pengembangan sistem dan prosedur keuangan dan akuntansi, serta mengontrol pelaksanaannya untuk memastikan semua proses dan transaksi keuangan berjalan

dengan tertib dan teratur, serta mengurangi risiko keuangan.<sup>47</sup>

## **BAB IV**

### **Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

#### **A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan antara Penjual dan Pembeli di Kepulauan Meranti**

Dalam pelaksanaan salah satu jenis perjanjian adalah perjanjian antara penjual (PT. Cahaya Meranti Internasional) dan pembeli (konsumen), perjanjian karena sepakat mereka yang mengikatkan dirinya antara penjual dengan pembeli. Perjanjian itu dituangkan secara tertulis di dalam sebuah surat perjanjian yang berarti bahwa apa yang termuat dalam surat perjanjian itu telah mengikat bagi pihak penjual perumahan pembeli perumahan di Kepulauan Meranti.

Apabila kontrak telah dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak, maka pelaksanaan perjanjian terlaksanakan dan adanya penyelesaian sengketa/wanprestasi bila muncul sengketa atau wanprestasi bagi salah satu pihak yang melakukan sengketa/wanprestasi . Pelaksanaan perjanjian ini merupakan suatu akibat hukum yang telah disepakati dan memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara.

Dalam pelaksanaan salah satu jenis perjanjian adalah perjanjian antara penjual (PT. Cahaya Meranti Internasional) dan pembeli (konsumen), perjanjian karena sepakat mereka yang mengikatkan dirinya antara penjual dengan pembeli. Perjanjian itu dituangkan secara tertulis di dalam sebuah surat perjanjian yang berarti bahwa apa yang termuat dalam surat perjanjian itu telah mengikat bagi pihak penjual perumahan pembeli perumahan di Kepulauan Meranti. Perjanjian jual beli perumahan dibagi ke dalam 3 fase yaitu, fase pra kontrak, fase pelaksanaan kontrak dan fase pasca kontrak.

---

<sup>47</sup>*Ibid.hlm. 53*

Pada tahap pasca kontrak perjanjian kredit dilaksanakan antara PT.Cahaya Meranti Internasional dengan pembeli dan apabila salah satu tidak memenuhi prestasi atau melakukan wanprestasi dapat diselesaikan dengan melalui non litigasi maupun litigasi.

Berdasarkan hasil penelitian pada pihak penjual yang diwakili oleh Supervisor Marketing Irwan Purwanto di kediamannya di Kepulauan Meranti yang dipilih sebagai sampel penelitian diketahui bahwa dalam melakukan transaksi jual beli, antara pihak penjual dan pihak pembeli telah dilakukan perjanjian pendahuluan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktik pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan terjadi apabila ada penjual dan pembeli masing-masing saling mengikatkan diri. Penjual dan pembeli juga harus saling memenuhi isi dari perjanjian yang berisikan hak dan kewajiban mereka, dimana hal ini yang sudah disepakati kedua belah pihak terlebih dahulu sebelum melakukan perjanjian.

Namun, dalam permasalahan ini terdapat wanprestasi dalam fase pasca kontrak. Dimana Penjual tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan hal ini disebut wanprestasi. Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah melalui pemesanan (*pre-project selling*) yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya.

Apabila pembeli merasa dirugikan akibat pihak penjual sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak pembeli dapat menuntut tanggungjawab dari pihak penjual. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti

rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.

Wanprestasi bermula ketika permohonan kredit bank yang diajukan oleh pembeli ditolak oleh Bank. Tahapan terjadinya wanprestasi yakni sebagai berikut:

Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditolak oleh Bank, Pembeli mengajukan surat pernyataan mundur dari pembelian unit rumah dan meminta pengembalian dana, Dalam perjanjian jual beli dinyatakan bahwa Pembatalan yang terjadi karena penolakan dari Bank, maka Pembeli akan menerima pengembalian dana 100% dari dana yang sudah di setor (di luar biaya administrasi) , Penjual tidak mengembalikan dana tersebut sebagaimana yang tercantum di dalam perjanjian jual beli, Pembeli meminta pertanggung jawaban kepada penjual, namun penjual tidak memenuhi tanggung jawab tersebut.

Akibat hukum yang muncul dari penjual (developer) melakukan wanprestasi dalam suatu persetujuan dimana penjual tidak melaksanakan kewajibannya, secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara benar, maka pembeli tidak mendapatkan pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut.

#### **B. Upaya Hukum Pembeli Perumahan Dalam Meminta Pengembalian Dana Terhadap Penjual yang Melakukan Wanprestasi**

Mengenai upaya hukum pembeli dalam meminta pengembalian dana terhadap penjual yang melakukan wanprestasi, dapat menggunakan jalur "Non-Litigasi" atau jalur penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Hal ini mengingat dalam Pasal 4 Pengikatan Perjanjian Jual Beli yakni dalam hal terjadi pembatalan jual beli yang dilakukan oleh Pembeli, kedua belah pihak sepakat untuk mengecualikan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata, sehingga hal tersebut tidaklah diperlukan suatu keputusan atau Ketetapan Pengadilan Negeri.

Dalam hal wanprestasi oleh penjual yakni PT. CMI dengan pembeli di Kepulauan Meranti ini, pembeli telah melakukan upaya negosiasi dengan dibantu oleh pihak Kepolisian Resor Meranti. Negosiasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang disebutkan pada pasal 1 angka 10 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Upaya alternatif penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi berupa negosiasi ini tidak berjalan sebagaimana mestinya. Sehingga, kasus ini tidak pernah selesai hingga saat ini.<sup>48</sup> Selain karena pihak pembeli menginginkan penyelesaian secara damai yang dapat selesai dengan pertanggungjawaban penjual dalam mengganti kerugian yang diderita pembeli, Jailani memaparkan bahwa dirinya dan rekan sesama pembeli lainnya berpegang teguh pada isi perjanjian dimana mengecualikan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata dengan tidak melibatkan Pengadilan. Sehingga mereka terus berupaya untuk melakukan negosiasi dengan harapan perkara ini dapat diselesaikan secara musyawarah dan tawar menawar saja untuk menemukan jalan keluar atas permasalahan ini.<sup>49</sup>

Namun, setelah melakukan upaya negosiasi yang dilakukan oleh pembeli tidak ada iktikad baik dari penjual. Sehingga pembeli mengalami kebingungan mengingat di Kepulauan Meranti tidak ada Lembaga penyelesaian sengketa (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen). Sehingga, tidak ada jalan lain dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dapat dilakukan oleh pembeli.

---

<sup>48</sup>Wawancara dengan Sadri selaku Pembeli, pada hari Sabtu, tanggal 26 November 2022 bertempat di kediaman Bapak Sadri.

<sup>49</sup>Wawancara dengan Bapak Jailani selaku Pembeli, pada hari Selasa, tanggal 29 November 2022 bertempat di kediaman Bapak Jailani.

Kebingungan ini menimbulkan keresahan pada masing-masing pembeli mengingat perkara ini bukanlah perkara sederhana yang dapat diselesaikan dengan negosiasi, kendati demikian para pembeli tetap memberikan kesempatan dengan mengupayakan penyelesaian sengketa melalui negosiasi.

Berikut upaya-upaya yang dilakukan pembeli perumahan dalam penyelesaian permasalahan dengan penjual yang melakukan wanprestasi, yakni:

1. Pembeli mendatangi Kantor PT. CMI untuk meminta kejelasan dan pertanggung jawaban kepada PT. CMI.
2. Pembeli menghubungi supervisor PT. CMI
3. Pembeli mengirim pesan teks kepada supervisor PT. CMI
4. Pembeli mendatangi kembali Kantor PT. CMI untuk meminta kejelasan dan pertanggung jawaban kepada PT. CMI. Namun tidak ada pihak yang berwenang untuk melakukan pengembalian dana di Kantor tersebut.
5. Pihak penjual menjanjikan akan mengembalikan dana tersebut, namun pada nyatanya upaya tersebut tidak pernah terlaksana
6. Pembeli mendatangi Kantor Kepolisian Resor Meranti untuk melaporkan permasalahan wanprestasi oleh PT. CMI.
7. Pihak Kepolisian tidak dapat memproses laporan dari pembeli karena perkara ini merupakan perkara wanprestasi dan bukan wewenang dari pihak kepolisian.
8. Pembeli meminta saran kepada pihak Kepolisian Resor Meranti untuk menyelesaikan permasalahan ini.
9. Pihak Kepolisian Resor Meranti menyarankan untuk melakukan negosiasi dalam bentuk musyawarah dan mufakat, dengan diperantarai oleh pihak Kepolisian Resor Meranti sebagai penengah.
10. Pembeli menerima saran tersebut dan pihak kepolisian selaku penengah , mengirimkan surat panggilan kepada

pihak PT. CMI untuk mengadakan musyawarah.

11. Surat telah sampai di Kantor PT. CMI, dan Pihak PT.CMI menghadiri panggilan tersebut.
12. Pihak PT. CMI 2. menyanggupi permintaan pengembalian dana tersebut.

Namun pada akhirnya pengembalian dana tersebut tidak selesai dan pengembalian dana hanya dicicil beberapa dari sekian banyak dana yang telah disetorkan.

### **BAB V 3. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan antara Penjual dan Pembeli tidak terlaksana dengan baik sesuai dengan perjanjian jual beli perumahan yang telah disepakati. Tidak terlaksananya perjanjian adalah karena penjual melakukan wanprestasi, dimana seharusnya penjual mengembalikan dana yang telah disetorkan seluruhnya apabila pembeli mengajukan pembatalan, apabila alasan pembatalan tersebut adalah karena penolakan kredit dari Bank. Hingga saat ini, penjual tidak kunjung memenuhi prestasinya untuk mengembalikan dana setoran awal dari pembeli sehingga mengakibatkan pembeli mengalami kerugian yang tidak sedikit
2. Upaya hukum pembeli dalam meminta pengembalian dana terhadap penjual yang melakukan wanprestasi, dapat menggunakan jalur “Non-Litigasi” atau jalur penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Dalam perkara wanprestasi oleh penjual yakni PT. CMI dengan pembeli di Kepulauan Meranti ini, pembeli telah melakukan upaya negosiasi dengan dibantu dan ditengahi oleh Kepolisian Resor Meranti. Namun, pihak penjual tidak melaksanakan hasil musyawarah sebagaimana mestinya .

#### **B. Saran**

1. Kepada Penjual seharusnya memenuhi hasil dari musyawarah yang telah

disepakati oleh penjual , dari sisi penjual dapat bertanggungjawab sesuai dengan kesepakatan dengan pembeli tanpa menerima sanksi hukum yang berlaku.

Pemerintah seharusnya mengadakan Lembaga Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan jalur Non-Litigasi di setiap daerah, khususnya di Kepulauan Meranti agar kasus seperti ini tidak terjadi lagi dimana konsumen tidak memperoleh perlindungan hukum sebagaimana mestinya.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **A. Buku**

- Ali, Zainudin.2013, *Metode Penelitian Hukum (Cetakan Keempat)*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Abdulah Ruf'ah, 2011 , *Fikih Muamalah*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Ali, Zainudin.2013, *Metode Penelitian Hukum (Cetakan Keempat)*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Anwar,Syarifuddin,2003, *Metode Penelitian*, Pustaka Belajar, Yogyakarta.
- Ashshofa, Burhan. 1996. *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Aswawi, Nur dan Masyhuri. 2009. *Metodologi Riset Manajemen Pemasaran*.
- H.S, Salim, Hukum Kontrak, 2017, *Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*,Sinar Grafika, Jakarta.
- Hanifah, Mardalena, 2016, Pengantar Hukum Perdata, Alaf Riau, Pekanbaru.
- Khairandy, Ridwan. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif*,Kencana. Jakarta.
- Margono, 2014, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, PT Renika Cipta, Jakarta,
- Marzuki, Peter Mahmud, 2011, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta,
- Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Perjanjian Baku dalam Praktek*

*Perusahaan Nasional Indonesia dan Internasional*. Sinar Grafika. Jakarta.

- Simanjuntak, P.N.H. 2016. *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group.
- Soekanto, Soerjono 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Subekti, R, 1989, *Aneka Pejanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Syahmin, 2017, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajawali Pers, Depok.
- Tutik, Titik Triwulan, 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.
- Usmani, Rachmadi. 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Waluyo, Bambang. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika.
- Wiratna, Sujarwen V. 2015. *Metodologi Penelitian*, PT. Pustaka Baru, Yogyakarta,
- Winarta, Frans Hendra. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase* Sinar Grafika, Jakarta,

## **B. Jurnal**

- Andika Arisaputra dan Elfrida Ratnawati Gultom. 2022. “Tanggung Jawab Penjual yang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II)”. *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 4 No. 6 Tahun 2022.
- Apriliani Indri Ningtyas Putri, 2022, “Kedudukan Putusan Arbitrase Internasional di Indonesia Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999”. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9 No. 3 Tahun 2022.
- David E. Pierce, 2012, “*Easement Scape, Intensity and Change*”. *Jurnal Westlaw*, Energy & Mineral Law

Foundation, Washburn University School of Law, Topeka, Kansas, 2012.

- Mazli Yakub, 2019, “Pemberdayaan Pelaku Usaha Mikro Sagu Oleh Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi Dan Usaha Kecil Menengah Kabupaten Kepulauan Meranti” Skripsi Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Riau, Pekanbaru.
- Ulfa Hasanah, 2012, “Peranan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Dalam Penegakan Hak-Hak Konsumen Berdasarkan Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Aplikasi Bisnis*, Vol. 3 No. 1, Oktober 2012.
- Dian Hadiati, Sihabudin, dan Hanif Nurwidhiyanti. 2022. “Legal Protection For Consumers in Purchasing Homes From Default Actions of The Penjual”, *International Journal of Environmental, Sustainability, and Social Sciences*, Volume, 3 Number, 2 (2022).

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

## **D. Kamus**

- KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia ) PT (Persero) penerbitan dan percetakan, Jakarta, 2005.