

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS WANPRESTASI DARI PENGEMBANG

Yunita Nerrisa Wijaya

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Email : yunita.n.wijaya@gmail.com

Abstrak – Sebagai salah satu negara berkembang di dunia, Indonesia masih terus melakukan pembangunan dalam berbagai bidang untuk mencapai kesejahteraan bagi seluruh lapisan masyarakat. Pembangunan ini juga dilakukan dalam bidang perumahan baik oleh pihak pemerintah maupun swasta, sehingga semakin mudah untuk menemukan perumahan di berbagai daerah tidak terkecuali di kota Malang yang dikembangkan oleh PT DAN. Ratna sebagai pembeli selaku konsumen yang ingin membeli rumah, mengadakan jual beli dengan pengembang dan diikat dengan Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB). Perjanjian yang dibuat secara sah akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yaitu pembeli untuk membayar harganya sedangkan penjual untuk menyerahkan barangnya. Kewajiban untuk menyerahkan barang tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan dilaksanakan ketika pihak pembeli melunasi seluruh pembayarannya. Pada kenyataannya, pembuatan AJB tersebut tidak dapat dilaksanakan walaupun pembeli telah membayar lunas karena sertifikat rumah tersebut dijaminkan kepada pihak bank oleh pengembang. Berdasarkan permasalahan ini, perlu dilakukan penelitian mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen atas wanprestasi dari pengembang.

Kata kunci: Perjanjian Jual Beli, Pengembang, Wanprestasi, Konsumen.

Abstract – As one of the developing countries in the world, Indonesia keeps on making developments in many fields to raise the public welfare for every layers of community. These developments were also done in housing field by the government or private companies, which made it easier for the citizens to find residential areas in many provinces including in a city as Malang. One of these residential areas was developed by PT DAN. Ratna, as a consumer, made a purchase of a house and was tied with a (SPJB) for the purchase she made. A legalized agreement will generate some obligations and rights for both parties. As for the buyers, they will have to pay according to the agreement; while the seller will have to hand the goods over to the buyer. The obligations of handing the goods over to the buyer can be done by making a/an (AJB) while being witnessed by (PPAT), which will be done once the buyer has paid off. But in reality, the making of (AJB) couldn't be done although the buyer had paid off; this was caused by the developer's decision of using the buyer's property as an assurance to the bank for their debt. Based on this problem, a research should be done regarding the law protection of the consumer about the default from the developer.

Key Words: Sale and Purchase Agreement, Developer, Default, Consumer.

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan di masyarakat, sebagian besar orang beranggapan bahwa kehidupan seseorang baru terasa lengkap apabila telah memiliki rumah sendiri. Rumah juga sebagai salah satu bentuk investasi yang cukup digemari akhir-akhir ini. Banyak pihak yang kemudian berbondong-bondong untuk membeli rumah di berbagai lokasi dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan di kemudian hari.

Harga rumah yang tidak murah dan kapasitas dari masing-masing individu yang terkadang tidak sesuai dengan apa yang diharapkannya menjadi salah satu alasan untuk membeli rumah dengan cara mengangsur atau yang lebih dikenal dengan istilah KPR atau Kredit Perumahan. KPR adalah salah satu fasilitas yang diberikan oleh lembaga keuangan untuk membeli rumah dengan cara mengangsur sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam hal jual beli rumah, pembeli yang merupakan konsumen akan mengadakan jual beli dengan didasarkan pada kesepakatan dan dituangkan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian dilakukan antara pemilik rumah yang bisa orang perorangan maupun dengan pihak pengembang yang membangun rumah tersebut. Pembuatan perjanjian jual beli ini berdasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang menentukan:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang dibentuk dengan memenuhi syarat tersebut akan bersifat mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi) bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Pasal 1234 KUHPer menentukan macam prestasi yaitu bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu

dan untuk tidak berbuat sesuatu”. Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya maka dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Akibat dari wanprestasi tersebut tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Salah satu kasus jual beli rumah oleh pengembang yang mengakibatkan pembeli mengalami kerugian terjadi pada warga perumahan GD di Kota Malang dimana pengembang perumahan GD yaitu PT DAN tidak menepati kewajibannya yaitu dalam hal pembuatan Akta Jual Beli rumah. Kasus ini melibatkan kurang lebih sebanyak seratus dua puluh lima warga yang semuanya hanya diberikan janji-janji untuk segera menyelesaikan permasalahan ini.

Para pihak yang telah terikat dalam perjanjian jual beli seharusnya saling melaksanakan kewajibannya dan menerima haknya. Pihak pengembang berkewajiban untuk meneruskan Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) atas tanah beserta bangunannya di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran sejumlah harga yang telah disepakati. Beberapa pihak bahkan telah melaksanakan kewajibannya sampai selesai, namun sampai sekarang bukti atas kepemilikan yang diperoleh hanya sebatas SPJB. Kewajiban yang seharusnya dilaksanakan oleh PT DAN tersebut tidak dapat dipenuhi disebabkan karena pihak PT DAN telah menjaminkan sertipikat tersebut ke pihak bank. Ratna Irawati sebagai salah satu pembeli yang mempunyai hubungan hukum dengan PT DAN dengan dasar SPJB merasa sangat dirugikan dan pada kenyataannya sampai saat ini PT DAN masih tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang didasarkan pada studi pustaka meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pendekatan dilakukan secara *statute approach*, yaitu dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku

dan berkaitan dengan materi dalam pembahasan ini dan juga secara *conseptual approach*, yaitu pendekatan terhadap permasalahan dengan mendasarkan pada pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari literatur-literatur yang diperoleh dari buku-buku, literatur-literatur, dan pendapat para pakar hukum. Langkah pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan dalam penulisan, mengklasifikasi (mengelompokkan) bahan hukum yang telah diinventarisasi sesuai dengan kebutuhan penulisan dan mengurutkan (sistematisasi) bahan hukum tersebut. Langkah menganalisis bahan hukum untuk memperoleh jawaban atas permasalahan digunakan penalaran yang bersifat deduksi yang berawal dari bahan hukum dan dikaitkan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dalam menganalisis digunakan penafsiran sistematis, yaitu penafsiran dengan cara melihat dan memperhatikan pasal-pasal yang saling berhubungan dengan yang lainnya baik dalam peraturan perundang-undangan tersebut maupun dengan dari peraturan perundang-undangan yang lain untuk memperoleh pengertian yang lebih jelas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hukum perjanjian mempunyai sifat yang terbuka. Menurut Subekti yaitu “memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan”.¹

Ratna sebagai konsumen dari PT DAN mengadakan jual beli yang dituangkan dalam SPJB dengan Nomor 156/DAN.SPJB.X/2006 sehingga mengikat

¹ Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 2005, h. 13.

dan menimbulkan hubungan hukum atau perikatan diantara keduanya. Setiap perjanjian yang dibentuk harus memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPer agar dinyatakan sebagai perjanjian yang sah yaitu adalah sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sepakat dicapai ketika ada persesuaian kehendak diantara para pihaknya “dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu”.² Pada perjanjian pengikatan jual beli rumah, perjanjian tersebut berisi tentang berbagai macam hal dan sebagai Ratna pihak pembeli telah mengetahui dan telah sepakat mengenai isi dari perjanjian tersebut, termasuk mengenai waktu pembuatan akta jual beli.

Kecakapan diperlukan agar seseorang dapat bertindak dalam hukum. PT DAN sebagai badan hukum merupakan subyek hukum yang mampu bertindak dalam hukum sedangkan Ratna selaku pembeli rumah tidak berada di bawah pengampuan dan telah dewasa.

Perjanjian ini dibuat dengan obyek sebidang tanah dengan luas 150m² dan bangunan yang ada di atasnya seluas 60m². Obyek tersebut sebelumnya dimiliki oleh PT DAN dengan status Hak Guna Bangunan dan hal itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal 5 SPJB sebagai dasar perikatan para pihak, menentukan tentang pembuatan AJB yang menyatakan sebagai berikut: “Akta Jual Beli akan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA setelah PIHAK KEDUA melunasi seluruh pembayaran kepada PIHAK PERTAMA”.

Ratna selaku pembeli telah menyelesaikan kewajibannya namun ternyata pihak penjual tidak dapat memenuhi janjinya yaitu membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Menurut Erwin Kallo: “Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu bukti atau dokumen yang menunjukkan proses peralihan hak dari penjual kepada

² Ibid., h. 17.

pembeli. Karenanya, bagi Anda selaku pembeli rumah yang telah dilunasi, berhak untuk mendapatkan AJB ini”.³

Rumusan pada ketentuan Pasal 1238 KUHPer menyatakan bahwa seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan kewajibannya sampai tenggang waktu yang ditetapkan dalam perjanjian atau apabila tidak ditentukan dalam perjanjian maka sebelumnya perlu untuk terlebih dahulu diperingatkan untuk segera memenuhi kewajibannya, dan jika tidak dipenuhi juga maka ia dinyatakan wanprestasi.

Jual beli yang terjadi antara PT DAN selaku pelaku usaha dengan Ratna selaku konsumen menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi keduanya. Hak dan kewajiban salah satu pihak pada umumnya merupakan hak dan kewajiban bagi pihak lainnya. PT DAN telah melanggar kewajibannya yang ditentukan dalam Pasal 7 huruf a Undang-undang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) karena tidak beritikad baik, juga melanggar hak konsumen sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 huruf c yang menentukan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan Pasal 4 huruf f yang menentukan bahwa konsumen berhak mendapatkan ganti rugi apabila barang dan/jasa yang diterimanya tidak sesuai.

Sewaktu pada tahap promosi biasanya pelaku usaha hanya mementingkan kepentingannya saja yaitu untuk memperoleh keuntungan dari menjual rumah kepada pembeli namun tidak memperhatikan kepentingan konsumen.”Pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan atau tidak benar”.⁴

Perbuatan PT DAN mengakibatkan ia harus memberikan ganti kerugian kepada konsumen yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPK. Apabila dilihat

³ Erwin Kallo, Perlindungan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, h. 50.

⁴ Shofie, Perlindungan Hukum Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h.74.

lebih cermat dalam ayat (3) terdapat pembatasan mengenai ganti rugi tersebut yaitu bahwa pemberian ganti rugi dilaksanakan setelah 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi, sedangkan Ratna baru menyadari kerugian tersebut setelah 4 tahun lamanya. Berdasarkan hal ini, dapat dijelaskan bahwa PT DAN melakukan perbuatan melanggar hukum, sehingga penjual berkewajiban untuk mengganti kerugian apabila telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPer.

Adanya perbuatan melanggar hukum yang dimaksud adalah

Dalam putusannya Hoge Raad berpendapat bahwa yang dimaksud perbuatan melanggar hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tetapi juga perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap diri maupun barang orang lain.⁵

Perbuatan PT DAN dalam melakukan penjualan rumah yang dibangunnya kepada konsumen merupakan perbuatan melanggar hukum karena konsumen tidak mendapatkan informasi mengenai kondisi dari barang bahwa sertifikat rumah tersebut yang sedang dalam keadaan dijaminan kepada pihak bank sebagai jaminan atas kredit yang diterima oleh pihak pelaku usaha.

Informasi yang benar, jelas dan jujur merupakan salah satu hak konsumen, namun ternyata informasi tersebut tidak diberikan walaupun pihak penjual telah mengetahui secara pasti bahwa sertifikat dari rumah yang dijualnya tersebut sedang dijaminan, selain itu hak konsumen untuk mendapatkan ganti rugi apabila barang yang diterima tidak sesuai dengan perjanjiannya juga tidak dipenuhi oleh PT DAN, sehingga ada unsur kesalahan. “Perlu dikemukakan disini, bahwa pasal 1365 KUHPer tidak membedakan hal kesengajaan dari hal kurang berhati-hati, melainkan hanya

⁵ Riduan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata, Alumni, Bandung, 2010, h. 264.

mengatakan bahwa harus ada kesalahan (*schuld*) di pihak pembuat perbuatan melanggar hukum, agar si pembuat itu dapat diwajibkan membayar ganti kerugian.”⁶

Ratna yang telah melunasi pembayaran rumah seharusnya memperoleh haknya yaitu dalam bentuk pembuatan AJB sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan dihadapan PPAT bersama dengan pihak penjual.

Adanya hubungan kausal atau sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian yang dialami konsumen secara jelas merupakan akibat dari tindakan pelaku usaha. Hak konsumen seharusnya diberikan oleh pelaku usaha setelah konsumen memenuhi seluruh kewajibannya, namun konsumen ternyata tidak dapat memperoleh haknya dari pihak pelaku usaha meskipun telah mengeluarkan sejumlah uang untuk memenuhi kewajibannya.

PT DAN telah memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUHPer, sehingga dikatakan melakukan perbuatan melanggar hukum dan diwajibkan untuk memberikan ganti kerugian kepada pembeli berupa biaya, rugi dan bunga sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1246 KUHPer.

Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.⁷

Ketentuan ganti rugi dalam KUHPer pada dasarnya tidak jauh berbeda antara ganti rugi yang disebabkan oleh karena wanprestasi atau karena perbuatan melanggar hukum, hanya saja dalam perbuatan melanggar hukum dikenal adanya gugatan immateriil. Ganti rugi immateriil ini tidak dapat ternilai dan KUHPer juga tidak menentukan mengenai besarnya ganti rugi yang harus diberikan atas kerugian yang

⁶ Wirjono Prodjodikoro, **Perbuatan Melanggar Hukum**, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2000, h.24.

⁷ Subekti, **Op. Cit.**, h. 47.

timbul akibat dari perbuatan melanggar hukum. Pemberian ganti rugi untuk keduanya didasarkan pada komponen yang sama yaitu biaya, rugi dan bunga.

SIMPULAN DAN SARAN

1. Simpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa pembeli selaku konsumen berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas perbuatan wanprestasi dari pengembang, karena:

- a. Bahwa Ratna dengan PT DAN telah terikat dalam Surat Pengikatan Jual Beli rumah Nomor 156/DAN.SPJB.X/2006 pada tanggal 30 Oktober 2006, faktanya PT DAN tidak melakukan isi perjanjian tersebut sehingga dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi.
- b. Bahwa PT DAN juga telah melanggar kewajiban pelaku usaha sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 huruf a UUPK dan melanggar hak konsumen sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 huruf c dan huruf h UUPK.
- c. Bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPK menentukan ganti kerugian yang diberikan oleh PT DAN dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya tidak dapat digunakan sehingga pemberian ganti kerugian dilaksanakan menurut ketentuan Pasal 1246 berupa penggantian biaya, rugi dan bunga.

2. Saran

- a. Sebaiknya Ratna bersama para konsumen yang lain menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan secara perdata berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum terhadap PT DAN melalui Pengadilan Negeri yang berwenang.
- b. Sebaiknya para pelaku usaha melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dan memberikan informasi yang merupakan hak konsumen dengan jujur, benar dan jelas mengenai kondisi barang dan/atau agar tidak merugikan konsumen di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.

Erwin Kallo, *Perlindungan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.

Shofie, *Perlindungan Hukum Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2010.

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2000.