

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN ATAS DIBATALKANNYA
PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI OLEH KONSUMEN
KEPADA DEVELOPER**

***CONSUMER LEGAL PROTECTION FOR THE CANCELLATION OF THE
BINDING OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT BY THE
CONSUMER TO THE DEVELOPER***

Moch. Ardi¹, Ita Rosyida², Tiarasi Hasugian³, Isnaeni Burhanuddin⁴

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan,

Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114

Email: moch.ardi@uniba-bpn.ac.id, itarosyida27@gmail.com, tiarhasugian2@gmail.com,
isnaeni.burhanuddin@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum konsumen tidak dipenuhinya prestasi dalam pembelian rumah kepada developer berupa pembangunan yang tidak selesai melalui jual beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelelah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Hal tersebut terjadi di Balikpapan, salah satunya oleh salah satu developer perumahan di kota Balikpapan yang berinisial "AZ" kepada salah satu konsumennya yang berinisial "LA", yang mana "LA" membeli rumah kepada "AZ" berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Rumah Perumahan "AZ" Nomor 430, Tanggal 24 Januari 2014, yang dibuat di hadapansalah satu notaris di Balikpapan berinisial "SR". "LA" karena telah melakukan pembayaran Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari harga rumah yang dijual oleh "AZ", dengan harga rumah sebesar Rp. 445.000.000,00 (empat ratus empat puluh lima juta rupiah), dengan Luas 50 M² / 90 M². Upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen akibat tidak dipenuhi prestasinya dalam pembelian rumah kepada developer pembangunan tidak selesai melalui jual beli rumah secara KPR dapat dilakukan dengan dua cara dengan melakukan penyelesaian diluar jalur pengadilan dan penyelesaian melalui pengadilan. Konsumen dapat melakukan mediasi dengan pihak developer, jika proses mediasi belum menemukan titik terang, konsumen dapat melakukan somasi kepada developer. Selain itu konsumen juga dapat mengajukan gugatan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan gugatan secara perdata ataupun pidana jika proses non litigasi dirasa gagal.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Konsumen; Jual Beli.

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out how the form of consumer legal protection is not fulfilled by achievements in buying a house to a developer in the form of construction that is not completed through buying and selling houses on a Home Ownership Credit (KPR). The method used in this study is the normative juridical method. The normative juridical method is an approach that is carried out based on the main legal materials by examining theories, concepts, legal principles and

Artikel

laws and regulations related to this research. This happened in Balikpapan, which was sold by "AZ", one of them was by one of the housing developers in Balikpapan city whose initials were "AZ" to one of its consumers with the initials "LA", where "LA" bought a house to "AZ" based on the Deed of Binding Agreement for Sale and Purchase of Residential House Land "AZ" Number 430, Dated January 24, 2014, which was made before one of the notaries in Balikpapan with the initials "SR". "LA" for having made a payment of Rp 200.000.000,- (two hundred million rupiah) from the price of the house sold by "AZ", with a house price of Rp. 445,000,000.00 (four hundred and forty-five million rupiah), with an area of 50 M2 / 90 M2. Efforts that can be made by consumers due to not fulfilling their achievements in purchasing houses to developers development are not completed through the sale and purchase of houses by mortgage can be done in two ways by making settlements outside the court channel and settlements through the courts. Consumers can mediate with the developer, if the mediation process has not found a bright spot, consumers can make suggestions to the developer. In addition, consumers can also file a lawsuit with the Consumer Dispute Resolution Agency and a civil or criminal lawsuit if the non-litigation process is deemed to have failed.

Keywords: Legal Protection, Consumer, Selling

I. PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal memiliki peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.⁴

Salah satu cara pembelian rumah oleh orang perorang adalah pembelian rumah dengan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini, developer/penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari konsumen/pembeli dan konsumen/pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.³

Pembelian rumah dengan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dari developer perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu:⁴

1. Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a) status kepemilikan tanah;
 - b) hal yang diperjanjikan;
 - c) kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d) ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e) keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana

⁴ Megawati, "Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Terhadap Perlindungan Hak Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan." Hlm. 34

dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan jual beli” adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Developer perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan dapat memasarkan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam proses pembangunan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli. Pemasaran rumah tersebut melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Pengertian perjanjian menurut R. Wirjono Prodjodikoro, adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, yang mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵ Sedangkan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁶

Wanprestasi atau yang biasanya dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk (Bandingkan : *wanbeheer* yang berarti penguasaan buruk, *wanddad* perbuatan buruk).⁷ Dalam hal terjadinya jual beli terkadang ada saja hambatan dikarenakan salah satu pihak yang melakukan Wanprestasi atau ingkar janji. Tidak terkecuali dalam hal jual beli Perumahan. Hal tersebut terjadi di kota Balikpapan, salah satunya terjadi wanprestasi oleh salah satu developer perumahan di kota Balikpapan yang berinisial “AZ” kepada salah satu konsumennya yang berinisial “LA”, yang mana “LA” membeli rumah kepada “AZ” berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Rumah Perumahan “AZ” Nomor 430, Tanggal 24 Januari 2014, yang dibuat di hadapan salah satu notaris di Balikpapan berinisial “SR”. “LA” sebagai konsumen telah melakukan pembayaran + 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari harga rumah yang dijual oleh “AZ”, dengan harga rumah sebesar Rp. 445.000.000,00 (empat ratus empat puluh lima juta rupiah), dengan Luas bangunan / Tanah sebesar 50 M² / 90 M² namun dalam jangka waktu dua tahun, rumah yang dimaksud tidak terealisasi pembangunannya, sehingga pihak “LA” sebagai konsumen mengajukan Akta Pembatalan kepada salah satu notaris yang ada di Balikpapan berinisial “DF” dengan Nomor

⁵ R. Wirjono Prodjodikoro dalam Jurnal Galih Prasetyawan, Abdurrahman Konoras dan Deasy Soeikromo, 2021, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, hlm.4

⁶ R. Subekti dalam Jurnal Galih Prasetyawan, Abdurrahman Konoras dan Deasy Soeikromo, *Hukum Perjanjian*, HLM. 75

⁷ Subekti, hukum perjanjian hlm. 45

Akta Pembatalan 128 Tanggal 10 Desember 2016.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang bagaimanakah upaya hukum bagi konsumen yang tidak dipenuhi prestasinya dalam pembelian rumah kepada Developer berupa pembangunan yang tidak selesai melalui jual beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

C. Metode

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menceleh teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁸

Perlindungan Hukum merupakan penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁹

Pengertian Perlindungan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan saksi dan korban menentukan bahwa: *“perlindungan adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban yang wajib dilaksanakan oleh LPSK atau lembaga lainnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini.”*

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta

⁸ Satjipto raharjo, 2014, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya, hal. 74

⁹ Muchsin, 2003, Perlindungan dan Kepastian hukum bagi investor di Indonesia, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program pasca sarjana universitas sebelas maret, hal. 14.

pengakuan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada Pancasila dan konsep Negara Hukum, kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia. Sarana perlindungan hukum ada dua bentuk, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan represif.

b. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu :¹⁰

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

2. Tinjauan Umum Tentang Konsumen

a. Pengertian Konsumen

Konsumen secara umum adalah pihak yang mengkonsumsi suatu produk. Istilah konsumen berasal dari bahasa asing, *consumer* (Inggris); dan *consumenten* (Belanda). Menurut kamus hukum *Dictionary of Law Complete Edition*, konsumen merupakan pihak yang memakai atau menggunakan barang dan jasa, baik untuk kepentingan diri sendiri maupun untuk kepentingan orang lain.¹¹ Sementara pengertian konsumen dalam KBBI adalah: 1) pemakai barang hasil produksi (bahan pakaian, makanan, dan sebagainya): kepentingan -- pun harus diperhatikan; 2) penerima pesan iklan; 3) pemakai jasa (pelanggan dan sebagainya).¹²

Menurut Inosentius Samsul menyebutkan konsumen adalah pengguna atau pemakai akhir suatu produk, baik sebagai pembeli maupun diperoleh cara lain, seperti pemberian, hadiah dan undangan. Mariam Darus Badrul Zaman memberikan definisi dengan cara mengambil alih pengertian yang digunakan oleh kepustakaan Belanda bahwa konsumen adalah Semua individu yang menggunakan barang dan jasa secara konkret dan riil.¹³

Sementara pengertian konsumen secara yuridis formal dimuat dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, "Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan".

Dari pengertian yang diberikan oleh UUPK ini dapat diketahui bahwa pengertian konsumen yang dimaksud adalah konsumen akhir yang menggunakan barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhannya, keluarganya, atau pada umumnya untuk memenuhi kebutuhan rumah tangganya (keperluan non-komersial). Definisi ini sesuai dengan

¹⁰ *Ibid*

¹¹ M. Marwan dan Jimmy. P, 2009, Kamus Hukum, Surabaya: Reality Publisher, hal 378

¹² <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>

¹³ Dalam Zulham, 2012, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 16.

pengertian bahwa konsumen adalah pengguna terakhir, tanpa melihat apakah si konsumen adalah pembeli dari barang dan/ atau jasa tersebut.

b. Hak dan Kewajiban Konsumen

Untuk meningkatkan kesadaran konsumen harus diawali dengan upaya untuk memahami hak-hak pokok konsumen, yang dapat dijadikan sebagai landasan perjuangan untuk mewujudkan Hak-hak konsumen tersebut.

Adapun hak-hak konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah:

- 1) Hak atas kenyamanan dan keselamatan mengonsumsi barang dan/atau jasa.
- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi jaminan barang dan/atau jasa.
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan, Kewajiban konsumen berdasarkan Pasal 5 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah:

- 1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Adanya kewajiban membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan pelaku usaha pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan, merupakan suatu hal penting mendapat pengaturan. Selain itu adanya kewajiban konsumen membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati dengan pelaku usaha, adalah hal yang sudah biasa dan sudah semestinya demikian. Kewajiban lainnya yang perlu mendapat penjelasan lebih lanjut adalah suatu kewajiban mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut. Menyakuti suatu kewajiban konsumen untuk beritikad baik hanya pada saat transaksi pembelian barang dan/atau jasa.

Hal tersebut disebabkan karena bagi konsumen, kemungkinan untuk dapat merugikan pelaku usaha mulai pada saat melakukan transaksi dengan pelaku usaha. Berbeda dengan pelaku usaha kemungkinan terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak barang diproduksi oleh pelaku usaha. Adanya kewajiban yang sudah di

atur diatur dalam Undang-undang perlindungan konsumen sangat tepat, dikarenakan kewajiban ini merupakan untuk bisa mengimbangi suatu hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak ini akan menjadi lebih mudah untuk diperoleh jika konsumen mengikuti upaya penyelesaian sengketa secara patut.

3. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Menurut R. Subekti menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁴

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹⁵

Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

b. Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320, yaitu:

1) Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

2) Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian Cakap artinya

Kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPerdara.

3) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi.

¹⁴ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, Hlm 17

4) Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.

c. Asas Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:¹⁶

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dari adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat Undang-Undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain dari yang sudah di sebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.

2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.¹² Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

3) Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

4) Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerduta. Pada pasal 1315 KUHPerduta berbunyi: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri". Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk

¹⁶ R. Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian Cet. VII*, Alumni, Bandung, Hlm 20

Artikel

kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan bunyi pasal 1340 KUHPPerdata yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Artinya bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1317 KUHPPerdata yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam pasal 1318 KUHPPerdata, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

II. PEMBAHASAN

A. Upaya Hukum Developer Yang Tidak Dipenuhi Prestasinya Dalam Pembelian Rumah Kepada Developer Berupa Pembangunan Yang Tidak Selesai Melalui Jual Beli Rumah Secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Developer perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan dapat memasarkan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam proses pembangunan melalui sistem perjanjian perndahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli. Pemasaran rumah tersebut melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Wanprestasi atau yang biasanya dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan Wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yaitu berarti prestasi buruk (Bandingkan : *wanbeheer* yang berarti penguasaan buruk, *wanddad* perbuatan buruk).¹⁷ Dalam hal terjadinya jual beli terkadang ada saja hambatan dikarenakan salah satu pihak yang melakukan Wanprestasi atau ingkar janji. Tidak terkecuali dalam hal jual beli Perumahan. Hal tersebut terjadi di kota Balikpapan, salah satunya terjadi wanprestasi oleh salah satu developer perumahan di kota Balikpapan yang berinisial “AZ” kepada salah satu konsumennya yang berinisial “LA”, yang mana “LA” membeli rumah kepada “AZ” berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Rumah Perumahan “AZ” Nomor 430, Tanggal 24 Januari 2014, yang dibuat di hadapan salah satu notaris di Balikpapan berinisial “SR”. “LA” sebagai konsumen telah melakukan pembayaran ± 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari harga rumah yang dijual oleh “AZ”, dengan harga rumah sebesar Rp. 445.000.000,00 (empat ratus empat puluh lima juta rupiah), dengan Luas bangunan / Tanah sebesar 50 M² / 90 M² namun dalam jangka waktu dua tahun, rumah yang dimaksud tidak terealisasi pembangunannya, sehingga pihak “LA” sebagai konsumen mengajukan Akta Pembatalan kepada salah satu notaris yang ada di Balikpapan berinisial “DF” dengan Nomor Akta Pembatalan 128 Tanggal 10 Desember 2016.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai ketidaklengkapan pada isi transaksi konsumen, kewajiban dan juga larangan yang dapat menyebabkan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Salah satu sengketa yang sering terjadi yaitu, salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya yang mengakibatkan pihak lain tidak mendapatkan apa yang harusnya menjadi haknya.

¹⁷ Subekti, hukum perjanjian hlm. 45

Artikel

Salah satu bentuk sengketa dari salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya yang mengakibatkan pihak lain tidak mendapat hak yaitu, konsumen yang tidak dipenuhi prestasinya dalam pembelian rumah kepada Developer berupa pembangunan yang tidak selesai melalui jual beli rumah. Tidak dibangunnya rumah oleh developer sangatlah merugikan pihak konsumen perumahan. Sebagai pihak yang dirugikan, konsumen perumahan dapat melakukan berbagai upaya hukum untuk memperjuangkan haknya. Dalam pasal 5 Undang – Undang Perlindungan Konsumen Tahun 1999 terdapat aturan mengenai hak – hak konsumen yang diberikan oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dimana salah satu hak tersebut adalah hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut jika pelaku usaha melakukan pelanggaran. Dengan demikian konsumen yang tidak dipenuhi prestasinya dalam pembelian rumah kepada Developer berupa pembangunan yang tidak selesai melalui jual beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat melakukan upaya hukum.

Mengenai penyelesaian sengketa konsumen di atur dalam Pasal 45 hingga Pasal 48 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan juga Pasal 49 hingga Pasal 58 mengenai Badan penyelesaian sengketa konsumen, namun, ketentuan pada penyelesaian sengketa sudah ada diatur terlebih dahulu dengan Pasal 19 dan Pasal 23, yakni :

1. Pasal 19 ayat (3) bahwa Pemberian ganti rugi dapat dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 hari setelah tanggal transaksi;
2. Pasal 23 bahwa Pelaku usaha yang menolak dan tidak memberi tanggapan atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen, dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen;
3. Pasal 45 ayat (1) bahwa Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau dapat juga melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

Pasal 47 bahwa Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dapat diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Mengikuti ketentuan beberapa Pasal yang di uraikan di atas, Undang-Undang 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, maka dalam menghadapi permasalahan konsumen yang tidak dipenuhipestasinya dalam pembelian rumah kepada Developer berupa pembangunan yang tidakselesai melalui jual beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang tentunya konsumen sangat dirugikan atas tindakan darideveloper tersebut. Konsumen dapat melakukanbeberapa upaya hukum untuk meminta pertanggungjawaban dari developer, yakni melalui penyelesaian sengketa di luar peradilan umum (non litigasi) dan melalui proses peradilan umum (litigasi).

1) Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan

Dalam menghadapi situasi diatas, Hal pertama yang harus dilakukan konsumen yaitu melakukan pengecekan terlebih dahulu perjanjian antara dua pihak yakni konsumen dan developer. Surat perjanjian adalah acuan apakah Anda sebagai konsumen telah memenuhi kewajiban baik segi formil maupun administrasi. Menelisik dari segi hukum, berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata, *“jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum*

Artikel

dibayar”.

Kemudian, setelah yakin bahwa konsumen sudah memenuhi segala kewajiban yang ada baik segi formil maupun administrasi tetapi belum dikerjakan ternyata dari pihak developer yang justru tidak memenuhi kewajibannya seperti pembangunan rumah yang tidak kunjung dibangun, maka konsumen bisa menempuh jalur mediasi. Mediasi berasal dari bahasa latin, *mediere*, yang berarti berada ditengah. Mediasi yang dipakai sekarang ini diserap dari Bahasa Inggris, *mediation*. Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata mediasi diberi makna sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat.³⁰

Kemudian jika upaya mediasi antara konsumen dan developer tidak mendapat titik temu, selanjutnya konsumen dapat melayangkan somasi kepada pihak developer. Somasi pada dasarnya adalah teguran. Somasi itu bisa berisi peringatan secara tertulis kepada developer agar mereka melaksanakan kewajibannya sampai batas waktu tertentu sesuai kesepakatan awal. Jika mereka masih belum memenuhi, konsumen bisa memberikan tenggang waktu kepada developer untuk memenuhi kewajibannya.

Jalan lain jika somasi tidak berhasil yaitu dengan penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau BPSK. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yaitu lembaga penyelesaian sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Lembaga ini bernaung di bawah Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN). BPSK ada di tingkat daerah, tugasnya memang berwenang menengahi penyelesaian sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen. Namun putusan Lembaga ini bersifat final. Artinya, jika Anda tak terima dengan putusan BPSK, maka tak bisa banding.

Lembaga penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui BPSK ini memang dikhususkan bagi konsumen perorangan yang memiliki perselisihan dengan pelaku usaha. Dengan adanya BPSK maka penyelesaian sengketa Konsumen dapat dilakukan secara cepat, mudah, dan murah. Cepat karena Undang – Undang menentukan dalam tenggang 21 hari kerja, BPSK wajib memberikan putusnya. Mudah karena prosedur administrative dan proses pengambilan putusan yang sederhana. Murah terletak pada biaya perkara yang relative terjangkau.

2) Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Setelah mengupayakan proses non litigasi, konsumen yang tidak dipenuhi prestasinya dalam pembelian rumah kepada Developer berupa pembangunan yang tidak selesai melalui jual beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau bisa diartikan developer masih belum memenuhi kewajibannya, konsumen bisa menempuh jalur hukum. Jalur hukum yang dimaksud yaitu dengan menggugat sekaligus melaporkan developer secara pidana ataupun perdata.

Konsumen harus membuat surat gugatan untuk mengajukan gugatan yang di tandatangani oleh konsumen atau kuasanya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat berpekar, mengikuti Pasal 48 Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dan menurut juga Pasal 142 RBG./118 HIR.

Tuntutan harus ditulis di dalam gugatan, kemudian diuraikan menjadi dua bagian yaitu bagian yang menguraikan kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduk perkaranya sedangkan uraian tentang hukum merupakan uraian tentang adanya hak atau

Artikel

hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan. Dalam hal ini Konsumen sebagai penggugat yang dirugikan dengan jelas hubungan hukum antara pengembang selaku pelaku usaha dan konsumen sampai peristiwa terjadinya kerugian yang diderita konsumen. hubungan hukum tersebut dapat berupa hubungan yang timbul karena adanya perjanjian (kontrak) atau dapat juga hubungan hukum yang timbul dikarenakan terjadinya peristiwa melanggar hukum, dalam dua peristiwa yang dapat diajukan sebagai dasar hak konsumen untuk tuntutan, yaitu peristiwa wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum, pada bagian akhir gugatan, harus memuat petitum pada gugatan yakni tuntutan apa yang oleh penggugat diminta akan diputuskan oleh hakim atau hakim berpendapat lain, dan Petitum itu tersebut didapat jawabannya di dalam putusan.

B. Tanggung Jawab Developer yang melakukan wanprestasi kepada konsumennya berupa pembangunan yang tidak selesai melalui jual beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan menjelaskan mengenai perusahaan pembangunan perumahan yang bisa diartikan sebagai *developer* bahwasannya Perusahaan Pembangunan Perumahan merupakan suatu perusahaan yang melakukan usaha dalam bidang pembangunan perumahan terdiri dari berbagai jenis, model, dan tipe rumah dalam jumlah yang besar diatas areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang juga dilengkapi dengan prasarana lingkungan di sekitar perumahan dan fasilitas-fasilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga menjelaskan bahwa *developer* termasuk sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 bahwa Pelaku Usaha tersebut merupakan setiap orang perseorangan ataupun badan usaha baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Berkaitan dengan tanggung jawab, maka baik untuk mengetahui terlebih dahulu mengenai prinsip-prinsip dari tanggung jawab yang merupakan hal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :¹⁸

- 1) Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya
- 2) Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai iadapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- 3) Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.

¹⁸ Shidarta, 2014, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, hlm. 58

Artikel

- 4) Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian/pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan force majeure.
- 5) Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus dalam Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;
- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesengajaan;
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat 1 Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi :

- 1) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
- 2) Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
- 3) Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.¹⁹

Berdasarkan uraian di atas pengembang sebagai pelaku usaha dalam pemesanan rumah terhadap konsumen adalah tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Pada pasal 19 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengenai apa saja tanggung jawab pelaku usaha dan dalam beberapa pasal tersebut ada nya untuk menggugat ganti rugi kepada pelaku usaha.

Pengembang (*developer*) memiliki tanggung jawab sebagai pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi atas barang ataupun jasa yang telah merugikan konsumen. Pemberian ganti rugi harus setara dengan nilai barang yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu *developer* dan konsumen. Tanggung jawab tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen merupakan tanggung jawab dengan

¹⁹ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Raja Grafindo, Hlm.125

Artikel

adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumendan tanggung jawab tersebut harus berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik didalam maupun diluar kontraktual, sebagai hasil dari memakai produk. Pada dasarnya *developer* yang tidak melakukan kewajibannya yang telah disebutkan didalam perjanjian yang ditanda tangani bersama oleh konsumen disebut sebagai wanprestasi. Namun untuk dapat mengetahui Pengembang dikatakan Wanprestasi terhadap konsumennya karena disengaja ataupun tidak disengaja. Wanprestasi itu berupa :

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- 3) Terlambat memenuhi prestasi;
- 4) Melanggar yang dilanggar pada perjanjian.³³

Menurut hukum, Wanprestasi baru bisa mendapatkan justifikasi apabila perbuataningkar janji tersebut disebabkan adanya keadaan terpaksa (*Overmacht*). Alasannya, bahwa keadaan memaksa adalah peristiwa di luar kemampuan orang atau pihak yang mengalaminya. Dalam keadaan seperti ini, orang atau pihak yang mengalami *Overmacht* harus dapat membuktikan kebenaran adanya *Overmacht* tersebut yang menjadi penghalang melaksanakan janji. Peristiwa-peristiwa yang sering dikategorikan sebagai *Overmacht/force majeure* sebagai keadaan memaksa memiliki dua akibat, yaitu permanen (atau sering disebut dengan absolut) dan sementara (atau sering disebut denganrelatif). Dalam hal *Overmacht/force majeure* yang absolut oleh karena akibat dari peristiwa ini permanen maka perikatan menjadi batal. Artinya, pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi terikatan. Sementara *Overmacht/force majeure* yang relatif, karena sifatnya sementara maka prestasi hanya ditanggungjawabkan. Artinya prestasi menjadi hidup kembali apabila keadaan memaksatidak pernah lagi atau berakhir.³⁴

Dalam hukum perdata, *developer* yang melakukan wanprestasi dapat dituntut dengan tuntutan ganti rugi, dibatalkan perjanjian tersebut, berpindah resiko dan pembayaran biaya perkara, karena *developer* tidak melakukan prestasinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. *developer* sebagai Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang ataupun jasa yang merugikan konsumen yang di perdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua bela pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah di atur dalamUndang-Undang Nomor 8 Tahun 1999Tentang Perlindungan Konsumen merupakan tanggung jawab yang sehubungan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik didalam maupun diluar kontraktual, sebagai hasil dari memakai produk.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut : Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yang tidak dipenuhi prestasinya dalam pembelian rumah kepada developer berupa pembangunan yang tidak selesai melalui jual beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu dapat dilakukan dengan dua cara dengan melakukan penyelesaian diluar jalur pengadilan dan penyelesaian melalui pengadilan. Konsumen dapat melakukan mediasi terlebih dahulu dengan pihak developer, kemudian jika proses mediasi telah dilakukan namun belum menemukan titik terang, konsumen dapat melakukan somasi/teguran kepada developer. Selain itu konsumen juga dapat mengajukan gugatan ke Badan Penyelesaian

Artikel

Sengketa Konsumen (BPSK) dan gugatan secara perdata ataupun pidana jika proses non litigasi (mediasi dan somasi) dirasa gagal. Dan Pertanggung Jawaban Developer yang melakukan wanprestasi kepada konsumennya berupa pembangunan yang tidak selesai melalui jual beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu developer sebagai Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang ataupun jasa yang merugikan konsumen yang di perdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua belah pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah di atur dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen merupakan tanggung jawab yang sehubungan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik didalam maupun diluar kontraktual, sebagai hasil dari memakai produk.

B. Saran

1. Sebaiknya konsumen harus lebih teliti dalam melakukan pembelian rumah, konsumen harus memeriksa riwayat perusahaan pembangunan rumah tersebut, selain itu konsumen harus mengerti mengenai akad jual beli rumah, tata cara pembelian rumah, dan tata cara melakukan kredit pemilikan rumah. Konsumen jangan mudah percaya kepada developer maupun bank. Konsumen juga harus mengetahui hak-haknya selaku pembeli agar konsumen tidak dirugikan terus menerus.
2. Pelaksanaan pemesanan rumah untuk dapat berjalan dengan baik, maka perlu dibuat perjanjian yang memasukan klausul-klausul baku yang seimbang mengenai hak dan kewajiban dari para pihak, yaitu pemegang dan konsumen. Sehingga kedudukan para pihak ini sama imbangnya agar memenuhi prestasinya dalam perjanjian baku tersebut. Dan klausul-klausul dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan yang sudah di atur dalam Undang-Undang, agar tidak terjadi salah satu pihak yang di rugikan antara dari pihak pengembang maupun pihak konsumen untuk memenuhi haknya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

B. Peraturan Perundang-Undangan

C. Sumber Lain

Megawati, "Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Terhadap Perlindungan Hak Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan." Hlm. 34

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Artikel

R. Wirjono Prodjodikoro dalam Jurnal Galih Prasetiawan, Abdurrahman Konoras dan Deasy Soeikromo , 2021, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, hlm.4

R.Subekti dalam Jurnal Galih Prasetiawan, Abdurrahman Konoras dan Deasy Soeikromo, *Hukum Perjanjian*, HLM. 75

Subekti, hukum perjanjian hlm. 45

Satjipto raharjo, 2014, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya, hal. 74

Muchsin, 2003, Perlindungan dan Kepastian hukum bagi investor di Indonesia, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program pasca sarjana universitas sebelas maret, hal. 14.

M. Marwan dan Jimmy. P, 2009, Kamus Hukum, Surabaya: Reality Publisher, hal 378

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/>

Dalam Zulham, 2012, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 16.

R. Subekti, 1995, Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1

¹ Wirjono Projodikoro, 1991, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Sumur, Bandung, Hlm 17

R. Subekti, 1985, Aneka Perjanjian Cet.VII, Alumni, Bandung, Hlm 20

Subekti, hukum perjanjian hlm. 45

Shidarta, 2014, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, hlm. 58

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Raja Grafindo, Hlm.125