

**WANPRESTASI PENJUAL TERKAIT KESALAHAN  
DALAM PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH DAN RUMAH  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor : 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn)**

Sri Endhayani Ginting Suka<sup>1</sup>, Sunarmi<sup>2</sup>, <sup>2</sup>Hasim Purba

<sup>1</sup>Korem 011 Lilawangsa Lhokseumawe

<sup>2</sup>Proffesor Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

Email:sriendhayanigintingsuka@gmail.com

***Abstract***

*The case begins when someone buys a building from Defendant 1 (Director of PT. Indojoya Pan Pratama). The price is paid through the company's manager on behalf of the defendant 1. The plaintiff buys the house by installment with a contract that when the price has been paid off, the certificate of the land and the building on it will be made. According to the contract, after the installment has been paid off by the plaintiff, the company has to hand in the certificate, but the fact is that it defaults. The research used juridical normative method by conducting library research while secondary data were obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials. The result of the normative research shows that the liability of a property developer who defaults toward a buyer is that he is required to be liable for compensating for all costs, interest, and fine which have been expended on the price of land and building which have been sold to a buyer through the court. The seller can be sued due to any violation of breaching a contract as it is stipulated in Article 1320 of the Civil Code.*

***Keywords:*** Default, Seller, Payment of Selling and Buying Land and Building, Buyer

***Intisari***

Perkara tersebut bermula dari Pembeli membeli rumah dan bangunan yang merupakan milik tergugat 1 (Direktur PT. Indojoya Pan Pratama). Pembelian tersebut dilakukan melalui sales dan dibayarkan melalui Sales manger PT. Indojoya Pan Pratama mewakili kepentingan Tergugat I. Penggugat membeli rumah tersebut dengan sistem tunai bertahap yang telah terlunasi dengan kesepakatan apabila selesai maka akan dibuat sertifikat tanah beserta bangunan di atasnya akan direnovasi. Namun ketika penggugat menghubungi kantor PT. Indojoya Pan Pratama tidak menepati janjinya dengan membuat akta jual beli dan menyerahkan sertifikatnya. Dalam pandangan penggugat perbuatan tersebut dinilai menjadi wanprestasi tergugat sebagaimana perjanjian dan pelunasan yang dilakukan penggugat. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, yang menjadi pokok

permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini ialah bagaimana Bagaimana pertanggungjawaban hukum perusahaan pengembang perumahan atas terjadinya wanprestasi terhadap pembeli, Bagaimana akibat hukum terhadap penjual wanprestasi terkait kesalahan jual beli tanah dan rumah, Bagaimana penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh Pembeli jika dirugikan oleh Penjual wanprestasi dalam jual beli tanah dan rumah dalam Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian terhadap bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data melalui penelusuran dokumen-dokumen maupun buku-buku ilmiah untuk mendapatkan landasan teoritis berupa hukum positif yang sesuai dengan objek yang akan diteliti. Alat pengumpulan data yang dipergunakan berupa dokumen. Teknik analisis yang dipakai adalah Teknik analisis kualitatif. Hasil penelitian mendapati bahwa, di dalam Pertanggungjawaban hukum perusahaan pengembang perumahan atas terjadinya wanprestasi terhadap pembeli adalah bertanggung jawab terhadap bangunan rumah yang dijualnya melalui kredit pemilikan rumah dengan mengganti kerugian, berupa segala biaya yang dikeluarkan, bunga dan denda kepada pembeli melalui hakim, yang disebabkan karena wanprestasi jual beli, dimana penjual (develover) bisa digugat berdasarkan pelanggaran terhadap tidak dipenuhinya persyaratan sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUHPerdota. Akibat hukum terhadap penjual wanprestasi yaitu bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri berupa tanah dan bangunan yang di jualnya, yang melalui putusan pengadilan menghukum penjual untuk menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang sudah dibeli oleh pembeli serta membayar uang paksa dan biaya perkara.

Kata Kunci : Wanprestasi, Penjual, Pembayaran Jual Beli Rumah Tanah, Pembeli.

## **A. Pendahuluan**

Perkara tersebut bermula dari Rizki Budi Yanto dan Dewi Sri Lestari yang merupakan suami isteri membeli rumah dan bangunan pada Blok C No. 36 di perumahan Montana Village yang merupakan milik tergugat 1 (Direktur PT. Indojaya Pan Pratama) dengan ukuran tanah 147 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh tujuh meter persegi) dan bangunan 40 m<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi). Pembelian tersebut dilakukan melalui Aan Sodikin (sales) dan dibayarkan melalui Januri Alias Afoen yang merupakan Sales manger PT. Indojaya Pan Pratama yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan PT.Indojaya Pan Pratama No.18/SK-DIR/IJP/X/2014 yang menjabat

sebagai Manager Marketing pada Departement Pemasaran pada PT. Indojaya Pan Pratama yang mewakili kepentingan Tergugat I

Penggugat membeli rumah tersebut dengan sistem tunai bertahap dengan total keseluruhan sebesar Rp. 210.000.000,- (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah) dengan kesepakatan apabila selesai maka akan dibuat sertifikat tanah beserta bangunan di atasnya akan direnovasi. Awal pemesanan yaitu tanggal 24 Maret 2015 penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) sebagai uang *booking fee*, uang sebesar Rp. 14.000.000,- (Empat Belas Juta Rupiah) dan uang dalam rekening Bank Jawa Barat sebesar Rp. 157.000.000,- (Seratus Lima Puluh Tujuh Juta Rupiah).

Tanggal 14 dan 20 juni 2015 penggugat menyerahkan masing-masing Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dan Rp. 17.000.000,- (Tujuh Belas Juta Rupiah) dan pada saat tersebut pembayaran sesuai dengan kesepakatan nilai jual sudah terlunasi. Setelah beberapa waktu penggugat menghubungi kantor PT. Indojaya Pan Pratama akan tetapi akta jual tidak dapat diselesaikan karena Direktur belum ditempat<sup>1</sup>.

Membuktikan janjinya kepada penggugat, tergugat 2 menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang masih atas nama direktur PT. Indojaya Pan Pratama. Penyelesaian urusan antara kedua belah pihak, pihak PT. Indojaya Pan Pratama beralasan bahwa uang pembayaran rumah yang dibeli penggugat tidak diserahkan oleh tergugat 2. Keadaan tersebut membuat direktur PT. Indojaya mengambil kebijakan untuk membagi kerugian yang dilakukan tergugat 2, akan tetapi penggugat bersekukuh untuk diserahkan rumah beserta sertifikatnya sesuai dengan perjanjian pertamanya dan tergugat tidak menanggapi permintaan penggugat. Dalam pandangan penggugat perbuatan tersebut dinilai menjadi wanprestasi tergugat sebagaimana perjanjian dan pelunasan yang dilakukan penggugat.

---

<sup>1</sup> *Ibid.*,

Berdasarkan uraian diatas maka penting dilakukan penelitian tentang wanprestasi penjual serta perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik dengan judul penelitian yaitu, “Wanprestasi Penjual Terkait Kesalahan dalam Pembayaran Jual Beli Tanah dan Rumah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn.)”.

Dalam suatu penelitian ilmiah, hal penting yang pertama kali harus dirumuskan adalah rumusan masalah. Hal ini dikarenakan suatu rumusan masalah menjadi suatu acuan mengenai hal atau obyek yang akan diteliti untuk ditemukan jawabannya. Pada hakikatnya seorang peneliti sebelum menentukan judul dari suatu penelitian harus merumuskan masalah terlebih dahulu, dimana pada dasarnya adalah suatu proses untuk mengetahui dan memahami permasalahan yang muncul, maka harus dipecahkan untuk mencapai tujuan penelitian.<sup>2</sup>

Berdasarkan uraian mengenai latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum perusahaan pengembang perumahan atas terjadinya wanprestasi terhadap pembeli ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap penjual wanprestasi terkait kesalahan jual beli tanah dan rumah ?
3. Bagaimana penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh Pembeli jika dirugikan oleh Penjual wanprestasi dalam jual beli tanah dan rumah ?

## **B. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah “penelitian yang mengacu kepada norma-norma sebagaimana terdapat dalam peraturan perundang-undangan, kitab-kitab hukum, putusan pengadilan. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian

---

<sup>2</sup> Soejono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, UI Press, Jakarta, 2008, hal. 109.

kepastakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder dibidang hukum.”<sup>3</sup> Kaitannya dengan penelitian hukum normatif ini ialah menggunakan studi putusan Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn ditujukan dengan Wanprestasi Penjual Terkait Kesalahan dalam Pembayaran Jual Beli Tanah dan Rumah

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*). Adapun yang menjadi informan dalam penelitian ini, yaitu: Analis Penuntutan Pada Kejaksaaan Negeri Bangka, yaitu Gerald Badia Febian dan NOtaris Kabupaten Deli Serdang yaitu Notaris Mega Magdalena. Alat pengumpulan data dalam penelitian ini yang dipergunakan adalah studi dokumen dan wawancara yang dibantu dengan pedoman wawancara. Analisis data dalam penelitian tesis ini menggunakan metode analisis data kualitatif dengan penarikan kesimpulan metode deduktif.

## C. Pembahasan

### 1. Pertanggungjawaban Hukum Perusahaan Pengembang Perumahan atas Terjadinya Wanprestasi Terhadap Pembeli

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *Developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau 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”.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 11

<sup>4</sup>Shidarta, *Hukum, Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, 2000, hal. 9

Sedangkan didalam penjelasannya yang termasuk pelaku usaha, UUPK menyebut perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain. Jadi pengertian pelaku usaha dalam Undang-Undang ini luas sekali, karena pengertiannya tidak dibatasi hanya produsen saja, melainkan hingga pihak terakhir yang menjadi perantara antara produsen dan konsumen, seperti agen, distributor dan pengecer (konsumen perantara). Pelaku usaha dalam bertindak dan berhubungan dengan pihak-pihak yang bersinggungan dengan kepentingan bisnisnya tentu harus mempunyai tanggung jawab<sup>5</sup>.

Salah satunya tanggung jawab pelaku usaha dengan konsumen adalah dalam melakukan hubungan hukum. Demi kelancaran hubungan hukum tersebut perlu diterapkan ketentuan-ketentuan yang berlaku agar hukum tersebut dapat berjalan dengan tertib, lancar, dan teratur serta mempunyai kepastian hukum. Mengenai hubungan pelaku usaha dan konsumen ini telah diatur dalam UUPK, khususnya Pasal 6 dan Pasal 7 yang mengatur tentang hak dan kewajiban pelaku usaha.

Dalam kasus-kasus pelanggaran hak konsumen diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak yang terkait.<sup>6</sup> Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut<sup>7</sup>:

a) Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability basic on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Dalam KUHPperdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPperdata, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUHPperdata yang lazim dikenal

---

<sup>5</sup> N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen, Perlindungan dan Tanggung Jawab Produk*, Grafika Mardi Yuana, Bogor, 2005, hal. 23.

<sup>6</sup> Komariah, *Hukum Perdata Edisi Revisi*. UMM Press, Jakarta, 2013, hal. 126

<sup>7</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 93

sebagai pasal perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya 4 (empat) unsur pokok, yaitu : 1) Adanya perbuatan 2) Adanya unsur kesalahan 3) Adanya kerugian yang diderita 4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Yang dimaksud dengan kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

b) Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Dengan demikian beban pembuktian ada pada tergugat. Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tak bersalah yang lazim dikenal dalam hukum. Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan. Karena jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada di pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat ini yang harus menghadirkan bukti-bukti dirinya tidak bersalah. Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga mengadopsi sistem pembuktian terbalik ini, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19, 20, 22, 23, dan 28. Pasal 19 UUPK mengatur: (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 kesalahan. (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen. Pasal 20 UUPK mengatur: “Pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan oleh iklan tersebut”. Pasal 22 UUPK mengatur: “Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 merupakan beban dan tanggungjawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembuktian”. Pasal 23 UUPK mengatur: “Pelaku usaha yang menolak dan atau tidak memberi tanggapan dan atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen”. Pasal 28 UUPK mengatur: “Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggungjawab pelaku usaha”.

c) Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab, sampai penggugat dapat membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah.

d) Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip ini sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk menjerat pelaku usaha khususnya produsen barang yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab tersebut dikenal dengan nama *product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen sebagai akibat penggunaan produk yang dipasarkannya.

e) Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula tambahan dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya. Prinsip tanggung jawab ini sebenarnya sangat merugikan konsumen jika ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. 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. Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi :<sup>8</sup>

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Tanggung jawab hukum pelaku usaha/pengembang perumahan yaitu bertanggung jawab terhadap bangunan rumah yang dijualnya melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Tanggung jawab ini dalam arti luas yakni tanggung jawab perdata atau yang disebut tanggung gugat (*liability*). Tanggung gugat (*liability*) *developer* dapat dituntut berdasarkan pelanggaran terhadap tidak dipenuhinya suatu perjanjian.

Apabila tidak dapat dipenuhinya suatu perjanjian<sup>9</sup> maka *developer* dapat dikatakan tidak bertanggung jawab. Tidak bertanggung jawab tersebut dapat berupa

---

<sup>8</sup> Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal. 51

<sup>9</sup> Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

penipuan dalam kesepakatan, dan pelanggaran terhadap ketentuan dalam perjanjian (wanprestasi), serta perbuatan melanggar hukum dari *developer* yakni pelanggaran terhadap undang-undang jasa konstruksi termasuk pelanggaran terhadap hak konsumen yang seharusnya *developer* memenuhi tanggung jawabnya berupa pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 angka (2) huruf (b) Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.<sup>10</sup>

*Developer* melaksanakan tanggung jawabnya harus didasari oleh itikad baik.<sup>11</sup> Dimana *developer* harus mengembalikan dan membayar angsuran yang dikeluarkan oleh pembeli berupa bunga, denda yang digugat pembeli dalam hal ini penggugat. Pertanggungjawaban perdata *developer* adalah untuk mengganti kerugian, yakni segala biaya, kerugian dan bunga kepada konsumen, yang dilakukan dengan mengajukan gugatan melalui hakim. Tanggung jawab tersebut didasarkan atas terjadinya kesalahan (*fault liability*), dikarenakan bangunan rumah tersebut disamping sebagai objek perjanjian pemborongan juga sekaligus sebagai objek perjanjian jual beli.<sup>12</sup>

## **2. Akibat Hukum Terhadap Penjual Wanprestasi Terkait Kesalahan Jual Beli Tanah dan Rumah**

Akibat hukum terhadap wanprestasi yang dilakukan penjual menurut KUHPerdara ialah bahwa si penjual wajib menyerahkan kebendaan yang bersangkutan, sebagai akibatnya maka si penjual (atau disebut si berutang) wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang (si pembeli) apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan

---

3. Suatu hal tertentu

4. Suatu sebab yang halal

<sup>10</sup> Pasal 25 ayat (2) (b) UUPK No. 8 Tahun 1999 menyatakan : “Pelaku usaha bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha tersebut tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang diperjanjikan.”

<sup>11</sup> Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan bahwa : “segala persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

<sup>12</sup> Wawancara dengan Analis Penuntutan, Gerald Badja Febian, Kejaksaan Negeri Bangka di Belinyu, pada tanggal 15 Oktober 2019, pukul 11:00 pagi

kebendaanya.<sup>13</sup>. Sedangkan terkait mengenai kesalahan pembayaran dalam ketentuan jual-beli, bahwa si penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.<sup>14</sup> Pada Pasal 1458 KUHPerdota penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok . Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:<sup>15</sup>

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi dalam jual-beli rumah dan tanah yaitu:<sup>16</sup>

- a. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya dalam hal ini ialah sertifikat rumah yang dimiliki penjual kepada pembeli
- b. Pihak penjual lalai memelihara barang atau benda yang telah dijual sehingga menimbulkan kerusakan
- c. Pihak penjual telah merubah dari bentuk aslinya

Dalam Pasal 1474 KUH Perdata menjelaskan bahwa, sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut adalah: menyerahkan suatu barang dan menanggungnya. Penyerahan (*levering*)

---

<sup>13</sup>Pasal 1235 KUHPerdota menyatakan : “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban siberutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai adanya penyerahan.” Sedangkan Pasal 1236 menyatakan : “Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya , rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia talah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.

<sup>14</sup> Pasal 1474 KUHPerdota menyatakan : “Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.”

<sup>15</sup> Pasal 1458 KUHPerdota menyatakan : “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 dibayar.”

<sup>16</sup> Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, hal. 4

adalah cara memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang memperoleh hak milik itu. Cara memperoleh hak milik dengan penyerahan ini merupakan cara yang paling banyak dilakukan.

Akibat hukum terhadap wanprestasi yang dilakukan penjual, melalui putusan hakim Pengadilan Negeri Cirebon ada ganti kerugian, uang paksa dan biaya perkara yang harus ditanggung penjual.<sup>17</sup> Akibat hukum yang diperoleh penjual wanprestasi yaitu :

- 1) Menghukum Tergugat untuk menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila tergugat menolak menandatangani akta jual beli, maka dengan putusan ini para penggugat diberi kuasa khusus untuk dan atas nama tergugat untuk menandatangani akta jual beli tanah dan rumah sengketa, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah uang berwenang untuk itu
- 2) Menghukum para tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang sudah dibeli para penggugat kepada para penggugat tanpa syarat
- 3) Menghukum para tergugat membayar kepada para penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.300.000 (tiga ratus ribu rupiah) setiap hari jika para tergugat lalai atau sengaja tidak memenuhi putusan, terhitung sejak para tergugat mendapat teguran untuk memenuhi putusan
- 4) Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.616.000 (enam ratus enam belas rupiah) secara tanggung renteng.<sup>18</sup>

Akibat hukum terhadap penjual melalui putusan Pengadilan Negeri wajib dilaksanakan penjual, oleh karena pembeli rumah telah beritikad baik dan oleh karena itikad baiknya dilindungi oleh undang undang, maka sudah seharusnya jual beli

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Analis Penuntutan, Gerald Badja Febian, Kejaksaan Negeri Bangka di Belinyu, pada tanggal 15 Oktober 2019, pukul 11:00 pagi

<sup>18</sup> Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn, hal. 32

antara pembeli dan penjual sepanjang mengenai tanah dan rumah yang terletak di Komplek Montana Village Blok C N0.3 Type Rosemary seluas 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi), kelurahan larangan, kecamatan harjamukti, kota Cirebon adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat. Maka penjual harus memberikan dan menyerahkan rumah milik penjual I yang sudah dibeli oleh para pembeli kepada pembeli tersebut.

Perjanjian berupa pelunasan uang dari pembeli kepada penjual mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagaimana ditentukan Pasal 617 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk akta otentik atas ancaman kebatalan.

### **3. Penyelesaian Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Pembeli Jika Dirugikan oleh Penjual Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah dan Rumah**

Permasalahan yang timbul akibat perdagangan barang dan/atau jasa perlu mendapatkan perhatian serius, sebab berkaitan dengan apa yang disebut dengan konsumen. Konsumen sebagai salah satu pihak yang sering bertransaksi sering merasa dirugikan oleh tindakan pelaku usaha yang tidak memenuhi kewajibannya. Karena itu setiap konsumen yang nyata-nyata dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa. Seperti persoalan hukum pada umumnya, sengketa konsumen harus diselesaikan sehingga tercipta hubungan baik antara pelaku usaha dengan konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen adalah dimaksudkan untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tanpa ada yang merasa dirugikan.<sup>19</sup>

Penyelesaian sengketa konsumen tidak menutup kemungkinan dilakukan secara damai oleh para pihak yang bersengketa. Maksud penyelesaian secara damai adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (pelaku

---

<sup>19</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis: Hukum Arbitrase*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2002., hal 28

usaha dan konsumen) tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen<sup>20</sup>. Disamping terkait dengan sengketa yang didamaikan, dalam penyelesaian sengketa terkadang membutuhkan objek tertentu untuk mencapai perdamaian, misalnya dalam hal pemberian ganti rugi (*iwadh*) sesuai dengan bentuk-bentuk dan jumlah kerugian yang dialami<sup>21</sup>.

Pasal 147 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mengamanatkan “Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat”. Apabila penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan musyawarah mufakat tidak mendapatkan hasil yang baik untuk kedua belah pihak yakni konsumen dan pelaku usaha, pasal 148 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh konsumen perumahan, sebagai berikut<sup>22</sup> :

1. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat, apabila tidak tercapai maka pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana. Konsumen yang merasa dirugikan dapat menggugat pihak pengembang perumahan, karena hal ini telah tertuang dalam pasal 149 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan

---

<sup>20</sup> Ajarotni Nasution, *Masalah Hukum Arbitrase Online*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kemkumham RI, Jakarta, 1999, hal 12

<sup>21</sup> Burhanuddin S, *Pemikiran Hukum Perlindungan Konsumen & Sertifikat Halal*, UIN-MALIKA PRESS, Malang, 2011, hal 66.

<sup>22</sup> Hendarmin Djarab, Rudi Rizki dan Lili Irahali, *Prospek Dan Pelaksanaan Arbitrase Di Indonesia*, Bandung. PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hal 135

Kawasan Permukiman menerangkan, gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 148 ayat (1) atas pelanggaran dapat dilakukan oleh:

- a) orang perseorangan;
  - b) badan hukum;
  - c) masyarakat; dan/atau
  - d) pemerintah dan/atau instansi terkait.
4. Mendaftarkan surat gugatan kepada penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Gugatan didaftarkan pada tanggal 21 September 2015 yang diterima dan di daftarkan di Pengadilan Negeri Cirebon dalam register nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn

Menurut analisis penuntutan pada Kejaksaan Negeri Bangka Gerald Badia Febian, bahwa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan pembeli perumahan jika dirugikan oleh pengembang, penggugat melalui kuasa hukumnya dapat melayangkan surat teguran (somasi) terlebih dahulu harus melaksanakan persetujuan dengan tenggat waktu yang ditepati. Namun apabila tergugat tidak mengindahkan surat teguran, maka dapat dilakukan gugatan melalui peradilan umum dengan dasar gugatan wanprestasi ke pihak penjual (pengembang) untuk menuntut ganti rugi berupa denda dan bunga yang telah ditentukan, Bahkan berupa sanksi kepada developer yaitu peringatan tertulis, pencabutan ijin usaha, penutupan lokasi sehingga tidak bisa mengembangkan usaha developernya.<sup>23</sup>

Konsumen perumahan baik orang perseorangan, badan hukum, masyarakat dan/atau pemerintah dan/atau instansi apabila merasa dirugikan dapat menggugat pengembang perumahan baik melalui peradilan umum (litigasi) atau luar peradilan (non litigasi), apabila musyawarah yang telah dijalani atau dilakukan tidak menghasilkan sesuatu yang dihendaki. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) menurut pasal 148 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui arbitrase, konsultasi,

---

<sup>23</sup> Wawancara dengan Analisis Penuntutan, Gerald Badja Febian, Kejaksaan Negeri Bangka di Belinyu, pada tanggal 15 Oktober 2019, pukul 11:00 pagi

negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan hal ini dipertegas dengan pasal 3 huruf (a) Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 Penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang, yaitu melalui BPSK dengan menggunakan mekanisme melalui konsolidasi, mediasi, atau arbitrase<sup>24</sup>.

Konsumen perumahan yang dirugikan sesuai dengan pasal 15 ayat (1) Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 “Setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen kepada BPSK baik secara tertulis maupun lisan melalui Sekretariat BPSK. Pengaduan konsumen dapat dilakukan di tempat BPSK yang terdekat dengan domisili konsumen. Sesuai pasal 15 ayat (3) Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 “Permohonan penyelesaian sengketa konsumen yang diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dilakukan apabila konsumen :

- a) Konsumen meninggal dunia;
- b) Konsumen sakit atau berusia lanjut, sehingga tidak dapat mengajukan pengaduan sendiri baik secara tertulis maupun lisan, sebagaimana dibuktikan dengan surat keterangan dokter dan bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- c) Konsumen belum dewasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- d) Konsumen Orang asing (warga negara asing).

Penyelesaian sengketa melalui luar pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 147 dan pasal 148 ayat (2) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman, tidak tercapai kesepakatan atau para pihak tidak mau lagi menempuh alternatif perdamaian. Penyelesaian selanjutnya yang dapat ditempuh adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan umum (litigasi). Konsumen yang dirugikan dari perjanjian jual beli perumahan dapat menggugat

---

<sup>24</sup> Ahmad Zazili, *Perlindungan Hukum terhadap Penumpang pada Transportasi Udara Niaga Berjadwal Nasional*, Tesis, pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hal. 25

pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Yakni melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Dengan memperhatikan pasal 48 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen melalui peradilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku<sup>25</sup>.

## **D. Kesimpulan dan Saran**

### **A. Kesimpulan**

1. Pertanggungjawaban hukum perusahaan pengembang perumahan atas terjadinya wanprestasi terhadap pembeli adalah bertanggungjawab terhadap bangunan rumah yang dijualnya melalui kredit pemilikan rumah (KPR) dengan mengganti kerugian, berupa segala biaya yang dikeluarkan, bunga dan denda kepada pembeli (penggugat) melalui hakim, yang disebabkan karena wanprestasi jual beli, akibat dari membatalkan perjanjiannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 angka (2) huruf (b) Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.
2. Akibat hukum terhadap penjual wanprestasi terkait kesalahan jual beli tanah dan rumah yaitu bahwa penjual bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri berupa tanah dan bangunan yang di jualnya dengan menyerahkan sertipikat yang dijanjikan dan menanggung akibat kerugian terhadap pembeli sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1474 KUHPerdara. Namun akibat kerugian yang disebabkan perbuatan penjual terhadap pembeli, melalui putusan pengadilan menghukum penjual untuk menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menghukum penjual untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang sudah dibeli oleh pembeli serta menghukum penjual dengan membayar uang paksa dan

---

<sup>25</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hal. 3

biaya perkara yang didasari Putusan Mahkamah Agung Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn.

3. Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli jika dirugikan oleh penjual wanprestasi dalam jual beli tanah dan rumah yaitu upaya damai terhadap dengan musyawarah mufakat terhadap penjual sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 147 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penyelesaian sengketa. Namun apabila terkendala, maka meminta kepastian hukum dengan meminta perlindungan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka (1) Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, yang wujud nyata bentuk perlindungan melalui peradilan umum dengan menggugat penjual ditempat kedudukan penjual.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh maka dapat diberikan saran sebagai berikut :

1. Penjual selaku developer dalam menjalankan pertanggungjawabannya harus sesuai kesepakatan dalam perjanjian pesanan tanah dan rumah dengan memperhatikan hak-hak konsumen yang tertian dalam klausula-klausula perjanjian dalam surat pesanan rumah.
2. Perlunya pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan rumah dengan memuat klausula-klausula baku yang berimbang yang memuat hak dan kewajiban penjual (developer) dan pembeli (konsumen), sehingga diharapkan kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut. Ada akibat hukum yang dituangkan apabila penjual melanggar perjanjian yang mana isi perjanjian merugikan konsumen. Sehingga ada kesadaran hukum bagi penjual dan pembeli apabila melalaikan perjanjian.
3. Penyelesaian hukum nya dengan memberikan pengetahuan yang komprehensif terhadap penjual selaku developer melalui Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, yang mana klausul-klausul tersebut perlunya

perjanjian jual beli rumah yang tidak merugikan konsumen, melindungi hak-hak konsumen serta tindakan-tindakan apa yang harus dilakukan apabila konsumen merasa dirugikan oleh developer.

#### **E. Daftar Pustaka**

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010,
- Ajarotni Nasution, *Masalah Hukum Arbitrase Online*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kemenkumham RI, Jakarta, 1999
- Ahmadi Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, 2004
- Adrian Sutendi, *Tanggung Jawab Produk Dalam Perlindungan Konsumen*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008
- Burhanuddin S, *Pemikiran Hukum PerlindunganKonsumen & Sertifikat Halal*, UIN-MALIKI PRESS, Malang, 2011
- Gunawan Widjaja Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis:Hukum Arbitrase*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Komariah, *Hukum Perdata* Edisi Revisi. UMM Press, Jakarta, 2013
- Hendarmin Djarab, Rudi Rizki dan Lili Irahali, *Prospek Dan Pelaksanaan Arbitrase Di Indonesia*, Bandung. PT. Citra Aditya Bakti, 2001
- Muhammad, *Etika Bisnis Islam*, Yogyakarta: UPP-AMP YKPN, 2004
- N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen, Perlindungan dan Tanggung Jawab Produk*, Grafika Mardi Yuana, Bogor, 2005
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- Resti Nurhayati, *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata, Semarang, 2001, edisi IX
- Soejono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, UI Press, Jakarta, 2008
- Shidarta, *Hukum, Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, 2000
- Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2002
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2000
- Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013