

## Perlindungan Konsumen Terhadap Keterlambatan Penyerahan Rumah

**Riana Shabrina, Aminah**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email : [rianashab@gmail.com](mailto:rianashab@gmail.com)

### *Abstract*

*Along with the continuous increase in the population in Indonesia, the availability of various facilities that support life has also increased. This is what encourages the Government and the private sector to always create innovations to meet the needs of the community in the field of development, especially residential buildings, but in buying and selling between the consumer and the developer, the developer defaults, causing a dispute related to the delay in the delivery of the house building by the parties. developers. This study examines consumer protection in the event of a delay in the delivery of housing units by the developer. In analyzing the author uses the type of empirical juridical research and is descriptive analytical and the legal basis refers to the UUPK. Consumer rights have been partially protected and can be said not to be comprehensive, in the process through legal channels, the Judge's consideration in this decision only confirms the BPSK decision regarding the fulfillment of consumer rights because the decision has made a pledge. In this case, the consumer's rights have been protected by UUPK although not comprehensively, both in terms of getting compensation, compensation and/or replacement due to goods and/or services received not properly.*

**Keywords : consumer protection; default; buying and selling houses**

### **Abstrak**

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk di Indonesia yang berlangsung terus menerus maka ketersediaan berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan juga mengalami peningkatan. Hal ini yang mendorong pihak Pemerintah maupun Swasta untuk selalu menciptakan inovasi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di bidang Pembangunan khususnya Bangunan Rumah Tinggal, akan tetapi dalam jual beli antara pihak konsumen dengan *developer*, pihak *developer* melakukan wanprestasi sehingga menimbulkan persengketaan terkait adanya keterlambatan penyerahan bangunan rumah oleh pihak *developer*. Penelitian ini mengkaji mengenai Perlindungan Konsumen apabila terjadi keterlambatan dalam penyerahan unit rumah oleh pihak *developer*. Dalam menganalisa penulis menggunakan tipe penelitian yuridis empiris dan bersifat Deskriptif Analitis serta landasan hukumnya mengacu pada UUPK. Hak konsumen telah dilindungi sebagian dan dapat dikatakan tidak secara menyeluruh, dalam proses melalui jalur hukum, Pertimbangan Hakim dalam putusan ini hanya menegaskan putusan BPSK terkait pemenuhan hak konsumen karena putusan tersebut sudah ikrar. Dalam hal ini hak konsumen telah dilindungi oleh UUPK walaupun tidak secara menyeluruh baik dalam hal mendapatkan kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian akibat barang dan/atau jasa yang diterima tidak sebagaimana mestinya.

**Kata kunci : perlindungan konsumen; wanprestasi; jual beli rumah.**

### **A. PENDAHULUAN**

Indonesia sebagai Negara merdeka memiliki tujuan sebagaimana tertuang dalam gugus kalimat ke-4 UUDNRI 1945 yang pada intinya adalah melindungi rakyat, memajukan kesentosaan umum,

mengusahakan kecerdasan anak-anak penggerak bangsa, serta turut menegakkan keseimbangan dan harmoni dunia (Santoso, 2012).

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk di Indonesia yang berlangsung secara terus menerus maka ketersediaan beragam sarana dan prasarana juga mengalami peningkatan. Hal ini yang mendorong pihak Swasta maupun Pemerintah senantiasa menciptakan inovasi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di bidang Pembangunan khususnya Bangunan Rumah Tinggal. Bangunan Rumah Tinggal merupakan salah satu fondasi awal keperluan manusia yang sangat dibutuhkan sampai dengan saat ini, selain menjadi kebutuhan dasar manusia, Bangunan Rumah Tinggal dapat berfungsi sebagai sarana perlindungan terhadap adanya kemungkinan terjadinya gangguan terhadap manusia, baik gangguanyang berasal dari alam maupun dari sesama makhluk hidup dan kini pandangan tentang Bangunan Rumah Tinggal telah mengalami alterasi, dari mulai fondasi awal keperluan manusia kemudian menjadi gaya hidup (*lifestyle*), yang menunjukkan karakteristik atau jati diri pemiliknya.

Bangunan rumah tinggal menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 ttg Perumahan di Kawasan Pemukiman yang tertuang dalam Pasal 21 ayat (1) terdapat 5 jenis rumah yaitu rumah swadaya, umum, khusus, komersial dan Negara. Salah satu jenis rumah yang mayoritas dibangun oleh Pemerintah maupun Swasta saat ini adalah jenis rumah komersial yang diperuntukkan untuk berbagai kalangan dan dijual ke masyarakat luas dengan cara pembayaran tunai dan pembayaran secara angsuran atau kredit melalui bank yang sudah memiliki kerjasama dengan pihak pengembang. Kredit merupakan wujud alokasi tagihan atau uang yang dapat disetarakan, berdasarkan kesepakatan maupun konsensus pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain untuk melakukan pelunasan utang dengan jangka waktu yang telah disepakati dengan adanya bunga (Hartanto, 2015).

Pembelian barang secara kredit dapat meningkatkan daya beli masyarakat terhadap suatu barang, khususnya di bidang properti karena mayoritas orang yang melakukan transaksi jual beli bangunan rumah tinggal melakukan transaksinya dengan cara kredit sesuai peraturan yang telah ditentukan oleh undang-undang maupun turutannya mengenai kredit tersebut, baik aturan mengenai pembayaran uang muka, prosedur kredit, sampai dengan penyerahan bangunan oleh pihak Developer. Bagi pihak yang melakukan jual beli unit Bangunan Rumah Tinggal secara kredit akan dilindungi oleh hukum apabila terdapat bukti tertulis (perjanjian jual beli rumah secara kredit) dari para pihak.

Suatu hubungan hukum antara pihak satu dengan lainnya dengan penjaminan hak oleh hukum dapat disebut sebagai perjanjian (Floranta, 2014). Sedangkan Jual beli merupakan sebuah kesepakatan dimana kewajiban penyerahan hak milik dari pihak yang satu atas suatu barang dan pembayaran harga

dari pihak lainnya sesuai kesepakatan dari keduanya (Subekti, 2005). Terdapat 3 pihak yang saling berhubungan dalam perjanjian jual beli, yaitu pihak debitur (yang mendapat pinjaman uang atau orang yang mempunyai utang), pihak kreditur (pemberi kredit atau yang memiliki piutang) dan pihak ketiga (penanggung ulang debitur atau pengusaha perumahan) (Indriyani, 2016). Pihak pengusaha perumahan sebagai pihak ketiga memiliki kewajiban untuk memberi agunan atas pemberian kredit antara bank dan nasabah yang berupa.

Akan tetapi pada faktanya pelaksanaan kredit kerap menimbulkan suatu perselisihan atau sengketa antara para pihak, seperti terjadinya wanprestasi, baik dari pihak debitur maupun pihak kreditur, yang mengakibatkan proses transaksi jual beli menjadi terhambat. Dan salah satunya seperti yang terjadi pada kasus wanprestasi Pihak Developer yaitu PT. JAYA REAL PROPERTY Tbk, terhadap debitur MK (nama inisial) yang kini kasusnya sudah ditangani hingga tingkat kasasi. Bahwa dalam kasus tersebut terjadi keterlambatan penyerahan Bangunan Rumah Tinggal oleh pihak developer yang tidak sesuai dengan perjanjian, sehingga merugikan MK (nama inisial) sebagai konsumen yang telah memenuhi kewajibannya.

Kerangka Teoritis yang terdapat dalam artikel ini memiliki tujuan untuk menggambarkan implementasi dari hasil-hasil penelitian serta mengaitkan dengan hasil penelitian sebelumnya yaitu mengenai perlindungan konsumen itu sendiri. Seorang konsumen atau pelaku usaha yang menerima perbuatan wanprestasi dari salah satu pihak dapat memperoleh perlindungan hukum sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK).

Permasalahan yang timbul berdasarkan dari uraian tersebut dan menjadi fokus penelitian ini adalah mengenai fungsi putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 apakah telah melindungi pihak konsumen sesuai dengan UUPK, dengan meninjau pertimbangan majelis Hakim dalam memutus kasus putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 terkait adanya keterlambatan penyerahan bangunan rumah oleh Pihak Developer.

Adapun telah ada beberapa penelitian terdahulu yang telah membahas mengenai perlindungan hukum terhadap konsumsi dari wanprestasi yang dilakukan oleh pelaku usaha, seperti penelitian yang dilakukan oleh Onan Purba dan Rumelda Silalahi dengan judul “Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Pelaku Usaha”. Dalam artikel tersebut membahas mengenai Perlindungan Legal Konsumen terhadap Pelaku Usaha, Sanksi yang dikenakan berdasarkan UUPK yang mengatur pelaku usaha dalam bertransaksi dan hubungan antara Pelaku Usaha dan Konsumen (Silalahi, 2019) serta

artikel jurnal yang ditulis oleh Andhika Yusuf Permanadan Munawar Kholil dengan judul “Tinjauan Yuridis Perlindungan Konsumen Jual Beli Online Di Indonesia”. Artikel tersebut membahas mengenai problematika perlindungan konsumen dalam perjanjian jula bei online di Indonesia serta perlindungan konsumen ditinjau dari sisi yuridis (Kholil, 2019).

Penulisan artikel jurnal ini mempunyai perbedaan dengan dua artikel jurnal yang telah disebutkan, dimana artikel jurnal ini lebih fokus membahas mengenai apakah putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 telah melindungi pihak konsumen sesuai dengan UUPK, dan bagaimana pertimbangan majelis Hakim dalam memutus kasus putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 terkait adanya keterlambatan penyerahan bangunan rumah oleh Pihak Depelover.

## **B. METODE PENELITIAN**

Yuridis Empiris sekiranya merupakan metode yang tepat dalam penelitian ini dengan melakukan pengkajian secara normatif melalui pengumpulan dari literature cetak maupun elektronik, peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1996 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, serta makalah-makalah terkait masalah yang sedang diteliti maupun penelitian empiris melalui partisipasi melantas ke lapangan demi mendapatkan evidensi yang akurat. Adapun sumber data yang akan dimanfaatkan terdiri dari sumber data primer melalui informasi langsung atau responden dalam bentuk dokumen dari Pengadilan Negeri dan sumber data sekunder yang didapatkan dari materi-materi kepustakaan, peraturan, serta website khususnya yang bertaut dengan permasalahan perlindungan hukum konsumen khususnya di dalam permasalahan jual beli rumah.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Pihak Konsumen dalam Putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 dikaitkan dengan UUPK**

Perlindungan pihak konsumen hakikatnya dilindungi oleh hukum yang memiliki korelasi dengan hukum perdata lainnya. Namun, perlu ditekankan bahwa meskipun memiliki korelasi, hukum perlindungan konsumen tidak semata-mata termasuk hukum perdata saja tetapi juga

termasuk dalam hukum pidana dan juga administrasi negara, dengan demikian hukum perlindungan konsumen dapat masuk dalam ranah hukum privat dan publik (Shidarta, 2004). Terkait dengan hukum perdata, hukum perlindungan konsumen didasarkan atas perjanjian-perjanjian sebagai faktor yang sangat penting. Perjanjian-perjanjian tersebut dilakukan oleh para pihak didasarkan atas adanya asas kebebasan berkontrak (*partij autononie*) (Rosmawati, 2018).

Unsur perjanjian wajib ada sebelumnya dalam hukum perlindungan konsumen, agar konsumen mendapat perlindungan yuridis dari lawan sengketanya. Iktikad baik dan tanggung jawab diperlukan dalam memenuhi kewajiban (prestasi) agar perjanjian dapat terlaksana setakar keinginan kedua pihak. Selain hal tersebut, hukum memiliki peranan untuk menahkikkan bahwa kewajiban memang diwujudkan dengan penuh tanggung jawab sebagaimana kesepakatan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Maka apabila terjadi kecurangan pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhannya berdasarkan perjanjian, hal ini lumrah disebut wanprestasi yang berasal dari bahasa Belanda (Setiawan, 2007).

Beberapa sarjana memberikan definisi wanprestasi sebagai berikut: Wirjono Prodjodikoro pada intinya menyebutkan wanprestasi dapat dikatakan sebagai tidak adanya prestasi dalam suatu perjanjian atau lebih singkatnya tidak dilaksanakannya janji untuk prestasi (Prodjodikoro, 1999). Selanjutnya, Subekti menyatakan wanprestasi dapat diklasifikasikan menjadi 4 jenis, ialah: tidak melaksanakan apa yang telah disanggupi untuk dilaksanakan, melaksanakan suatu hal tetapi tidak sama dengan apa yang telah diperjanjikan, melaksanakan suatu hal tetapi terlambat, dan melakukan suatu hal yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan (Subekti, 1970). Subekti juga mengungkapkan bahwa wanprestasi ini dapat terjadi karena adanya beberapa hal, seperti: kesengajaan, kelalaian, dan tanpa kesalahan (Subekti, 1970).

Pihak yang merasa dirinya dirugikan dapat diberikan perlindungan dengan adanya beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana Pasal 1267 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPdt) yaitu antara lain: a. Perikatan dipenuhi; b. Perikatan dipenuhi beserta pembayaran gantirugi; c. Ganti kerugian; d. Dilakukan penggantian kesepakatan timbal balik; dan e. Pencabutan kesepakatan dengan gantirugian (HS, 2013).

Salah satu kasus yang terjadi mengenai Wanprestasi ini seperti yang terjadi pada kasus Putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 yaitu Transaksi jual beli yang terjadi antara MK dengan PT. JRP sampai dengan kedua belah pihak sepakat membuat suatu perjanjian dan perjanjian yang kedua belah pihak laksanakan tidak dapat mencapai prestasi dan pihak yang merasa dirugikan

membawa permasalahan ini sampai dengan ke muka Pengadilan yang kronologisnya. PT. JRP merupakan perusahaan ternama yang mana perusahaan ini melakukan kegiatan usahanya dalam bidang property kawasan elit di Kota Tangerang Selatan, Banten. Wilayah tempat properti yang dibangun oleh PT. JRP ini berdiri di kawasan yang strategis, segala fasilitas dan bentuk hunian yang ditawarkan PT. JRP ini cukup membuat para konsumen ingin memiliki hunian yang dibangun oleh PT. JRP ini. MK tertarik untuk membeli salah satu hunian yang dibangun oleh developer PT. JRP, maka pada akhirnya MK dan PT. JRP sepakat antara keduanya mengikatkan diri mereka untuk membuat perikatan yang tertuang dalam sebuah perjanjian jual beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0328/JRP/BJ/2013 tertanggal 27 Mei 2013 (untuk selanjutnya di sebut PPJB). PPJB yang dibuat oleh PT. JRP ini memuat dan/atau mengatur hal-hal yang meliputi kesepakatan kedua belah pihak meliputi harga jual beli, akibat hukum dari perjanjian apabila salah satu pihak lalai, waktu penyerahan bangunan rumah dari pihak developer kepada pihak konsumen, kewajiban-kewajiban pihak developer maupun konsumen dan hak-hak dari kedua belah pihak baik itu pihak developer maupun pihak konsumen.

Maka sejak tanggal PPJB itu dibuat MK membayarkan kewajiban-kewajibannya sebagai konsumen kepada pelaku usaha dengan harapan pelaku usahapun dapat memenuhi kewajibannya dan konsumen mendapatkan hak yang seharusnya ia dapat di waktu yang tepat sesuai dengan perjanjian. Dalam PPJB yang dibuat oleh PT. JRP bahwa PT. JRP akan menyerahkan bangunan rumah tinggal yang telah dibeli oleh MK dengan batas akhir penyerahan pada tanggal 27 Januari 2015, namun akan tetapi Pihak developer telah lalai dan tidak menepati janjinya untuk menyerahkan bangunan rumah pada tanggal 27 Januari 2015, sehingga MK merasa dirugikan akan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. JRP, karena MK merasa telah memenuhi kewajibannya sebagai konsumen perihal pembayaran biaya pembelian rumah.

Pihak developer beralasan bahwa developer terlambat menyerahkan bangunan rumah dikarenakan hal-hal diluar kendali dari pihak developer itu sendiri dan memohon kepada MK dapat bersabar menunggu sampai bangunan rumah tinggal itu selesai di renovasi oleh pihak developer. Dan pada waktu developer telah dapat menyelesaikan pekerjaannya terkait kesiapan rumah untuk diserahkan kepada MK, dan mengundang MK untuk melakukan serah terima bangunan MK melihat beberapa bagian dalam rumah yang diberikan tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan kepada MK dalam penawaran developer dalam brosurnya khususnya dibagian jendela ruang tengah, bagian dapur dan bagian tangga di ruang service. Maka dalam hal tersebut MK tidak

bersedia menerima bangunan rumah tersebut sebelum PT. JRP memperbaiki fasilitas rumah sesuai dengan apa yang dijanjikan kepada MK dan setelah permintaan tersebut PT. JRP tetap tidak mengindahkan keinginan MK akan tetapi justru mengundang kembali MK untuk melakukan serah terima bangunan rumah milik MK namun MK menolak sehingga diantara MK dengan PT. JRP tidak terjadi kesepakatan. Sehingga pada akhirnya MK berniat ingin mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. JRP atas keterlambatan penyerahan bangunan rumah tinggal yang telah MK beli kepada pihak PT. JRP dan MK melayangkan gugatan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut BPSK) menggugat PT. JRP yang mana MK merasa dirinya dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. JRP. Dan maka atas gugatan yang diajukan MK kepada PT. JRP di BPSK, maka **BPSK memutus dalam putusanya Nomor 03/Pts/BPSK-TANGSEL/III/2016 tanggal 2-03-2016** yang amar putusannya yakni menyatakan PT. JRP telah dilakukan pemanggilan yang patut dan sah tetapi tetap tidak datang, mengabulkan Permohonan MK sebagian tanpa dihadiri oleh PT. JRP, menyatakan bahwa PT. JRP telah melanggar UUPK Pasal 7, 8, 16, 19, dan 20. Pengadilan memerintahkan kepada PT. JRP membayar denda sebesar Rp. 37.367.000,00 sesuai dengan PPJB Nomor 0328/JRP/BJ/2013 atas keterlambatan penyelesaian bangunan, memerintahkan PT. JRP melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) selambat-lambatnya 30 hari sejak dikeluarkannya keputusan ini sesuai dengan Kepmen PUPR Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli. Sebagai akibat keterlambatan biaya yang telah dikeluarkan, PT. JRP diperintahkan untuk membayar biaya bunga sebesar Rp. 10.637.347,00 yang telah dibayarkan Pemohon, maka Pengadilan memerintahkan kepada PT. JRP untuk mengganti sebesar Rp. 49.500.000 dan/atau menyelesaikan perbaikan selambat-lambatnya 30 hari sejak dikeluarkannya keputusan BPSK berdasarkan complain MK karea tidak seperti janji yang dipromosikan melalui brosur. Pengadilan memerintahkan kepada PT. JRP untuk membayar sebesar Rp. 42.000.000 sebagai biaya sewa rumah kepada Pemohon. Akan tetapi MK tetap merasa keberatan bahwa terhadap amar Putusan BPSK tersebut, yang dianggapnya belum memberikan putusan yang sesuai dengan harapan, oleh karena itu MK mengajukan keberatan di depan persidangan Pengadilan Negeri Tangerang mengenai kalimat “dan/atau” dalam diktum putusan BPSK, klausula baku denda keterlambatan, sanksi administratif, serta ganti kerugian yang tidak sesuai dengan rasa keadilan. Maka dengan alasan-alasan tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan untuk mengabulkan permohonan dari MK seluruhnya mengenai hal yang

dimintakan. Akan tetapi atas keberatan-keberatan yang diajukan MK di muka Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana disebutkan diatas, pihak developer tidak terima sehingga PT. JRP mengajukan keberatan-keberatan yang dituangkannya dalam eksepsi di Pengadilan Negeri Tangerang terkait eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan, eksepsi Obscuur Libel, PT. JRP merasa keberatan yang diajukan MK itu merupakan keberatan yang diajukan dengan itikad buruk dan mengenai sanksi administratif, PT. JRP membantah jika mengenai tata cara penetapan sanksi administratif oleh majelis BPSK sampai dengan saat ini belum ada pengaturan perundang-undangan yang mengatur.

Pengadilan Negeri Tangerang menolak eksepsi dari PT. JRP, oleh Karena itu MK melanjutkan tekadnya untuk membawa kasus yang menimpanya ini ke tingkat Banding di Pengadilan Tinggi agar dapat menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang mana dalam putusannya, Pengadilan Tinggi memberikan penolakan atas keberatan Pihak MK, dikarenakan pendapat hakim menerangkan penolakan ini disebabkan MK tidak berhasil membuktikan gugatannya terhadap PT. JRP. Sehingga upaya hukum selanjutnya yang MK lakukan adalah dengan mengajukan Kasasi di Tingkat Mahkamah Agung, sebagaimana ternyata MK mengajukan memori kasasi yang telah diajukan kepada PT. JRP pada tanggal 28 Juni 2016 dan Pihak PT. JRP pun telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima oleh Pengadilan Negeri pada tanggal 29 Agustus 2016.

Keberatan tersebut telah diterima oleh Mahkamah Agung karena hanya dengan pertimbangan hukum sesingkat itu sebagai dasar untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri adalah tidak cukup sehingga Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini.

Maka dengan diajukannya kasasi oleh MK ke Mahkamah Agung, Mahkamah Agung memberikan pertimbangan-pertimbangan serta amar putusan sebagaimana putusannya Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 yang mana dalam hal ini majelis hakim Mahkamah Agung menolak kasasi yang diajukan oleh MK.

Jika dilihat dari pengertian klausula baku merupakan setiap ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usahayang dituangkan dalam perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen;

Perjanjian dapat dilihat dari beberapa pendapat ahli, yaitu: *Pertama*, R. Subekti yang pada intinya menjelaskan perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan



pembeli sebelum dilakukannya jual beli karena belum terpenuhinya unsur-unsur dalam jual beli tersebut seperti belum adanya pelunasan dan/atau belum adanya sertifikat karena masih dalam proses (Subekti, 1979). *Kedua*, Herlien Budiono menegaskan perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan sebagai pendahuluan yang bentuknya independen (Budiono, 2004).

Sebelum dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli, para pihak diwajibkan untuk melakukan prestasinya masing-masing. Namun, prestasi maupun unsur-unsur tersebut belum dipenuhi yang meliputi belum dibayarnya secara lunas terkait objek jual beli, belum lengkapnya dokumen terkait objek jual beli, Objek jual beli belum dapat dikuasai oleh pemilik asal atau pemilik baru (penjual atau pembeli), dan masih dipertimbangkannya objek jual beli oleh para pihak.

Hal ini berarti perjanjian pengikatan jual beli memiliki fungsi sebagai persiapan untuk memperkuat perjanjian utama karena merupakan pendahuluan atau awal dari lahirnya perjanjian pokoknya (Budiono, 2004). Selain itu, perjanjian pengikatan jual beli juga berfungsi sebagai penegasan serta penguatan perjanjian pokoknya.

Sebagai perjanjian pendahuluan, perjanjian pengikatan jual beli berisi mengenai kesepakatan tentang pemenuhan syarat-syarat perjanjian pokoknya seperti kesepakatan dalam pengurusan dokumen-dokumen yang menyangkut objek jual beli sebelum jual beli dilakukan atau terkait hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak sesuai kesepakatan. Namun, hakikatnya perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat dipersamakan dengan akta jual beli sebagai bukti sah dari beralihnya hak atas tanah atau bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli (Putra, 2018).

Sebagai perjanjian pendahuluan, bentuk perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur dengan tegas dalam peraturan perundang-perundangan karena hanya merupakan perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak sebatas tidak melanggar ketentuan umum, peraturan perundang-perundangan, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Hal ini berarti bahwa bentuk perjanjian pengikatan jual beli disesuaikan kebutuhan dan kesepakatan pihak-pihak terkait.

Jika dilihat dari pengertian perjanjian itu sendiri pada pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh pihak terkait. Jika dilihat dari Kepmenpera Nomor 09/KPTS/N/1995 tentang pedoman pengikatan jual beli rumah yang menyatakan bahwa pelaku usaha harus mengikuti peraturan Kepmenpera dalam melakukan transaksi jual beli rumah yang mana penjual wajib membayar denda keterlambatan penyerahan sebesar 2/1000 per-harinya apabila penjual lalai

melakukan penyerahan tanah dan bangunan tepat waktu sebagaimana yang telah dijanjikan kepada pihak pembeli;

Maka dari pengertian tersebut di atas PT. JRP telah melanggar pasal 18 Ayat 1 UUPK, karena dalam hal ganti kerugian seharusnya PT. JRP mengacu pada pasal 2 Kepmenpera bukan justru membuat klausula baku dalam perjanjian secara sepihak tanpa kesepakatan antara kedua belah pihak.

Putusan hakim, seharusnya dalam hal ini Majelis Hakim menjatuhkan hukuman terhadap PT. JRP baik untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan rumah, membayar ganti rugi biaya sewa rumah, membayar biaya bunga atas biaya Akta Jual Beli, Balik nama sertifikat dan BPHTB, serta membayar bunga kredit kepemilikan rumah kepada MK, akan tetapi jumlah kompensasi yang harus dibayarkan oleh PT. JRP kepada MK menimbulkan ketidakpastian hukum karena klausul mengenai jumlah kompensasi yang dinyatakan dalam putusan tersebut tidak ditegaskan oleh Majelis Hakim.

Pihak yang melakukan wanprestasi yang dapat mengakibatkan kerugian kepada salah satu pihak dapat menuntut ganti rugi dengan cara sebagai berikut yakni melakukan somasi atau pemberitahuan terlebih dahulu: kreditur harus memberi pemberitahuan dulu kepada debitur mengenai wanprestasinya karena tidak ditentukan waktu mengenai kapan debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian sebelumnya, dan meminta ganti rugi sebagaimana dalam perjanjian: kreditur dapat meminta ganti rugi pada debitur sebagaimana jangka waktu kapan debitur melakukan wanprestasi sebagaimana dalam perjanjian (Miru, 2005).

Perihal ganti rugi dalam wanprestasi dapat dilihat sebagaimana dalam Pasal 1243 KUHPdt yang pada intinya menjelaskan bahwa penggantian rugi, biaya, serta bunga dikarenakan suatu perjanjian yang tidak terpenuhi baru mulai diwajibkan apabila debitur tetap melalaikan kewajibannya setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi perjanjian yang dibuatnya. Hal ini dapat disimpulkan bahwa ganti -kerugian itu adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. Menurut ketentuan Pasal 1246 KUHPdt ganti kerugian itu terdiri atas 3 unsur, yaitu: *pertama*, biaya yang telah dikeluarkan secara nyata; *kedua*, rusaknya barang-barang yang dilakukan oleh debitur yang menimbulkan ruginya kreditur; dan *ketiga*, keuntungan maupun bunga yang harusnya didapatkan kreditur jika debitur tidak melalaikan kewajibannya (HS, 2013).

Kerugian yang mestinya dibayarkan debitur kepada kreditur karena adanya wanprestasi hakikatnya ditentukan oleh undang-undang, yaitu: dapat diduga kerugian saat perjanjian

dibuat, maka debitur hanya wajib membayar kerugian sewaktu perjanjian dibuat, kecuali adanya penipuan yang dilakukan oleh debitur tersebut (Pasal 1247 KUHPdt) dan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian secara langsung, maka debitur hanya mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang hilang baginya sebagai akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian (Pasal 1248 KUHPdt).

Dapat disimpulkan bahwa putusan Majelis Hakim BPSK dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam hal perlindungan konsumen mengenai hak-hak konsumen Majelis Hakim telah melindungi hak-hak konsumen namun akan tetapi hanya sebagian hak yang dikabulkan sehingga tidak secara menyeluruh permohonan MK dikabulkan padahal jika dilihat mengenai hak konsumen pada poin 8, konsumen berhak mendapat kompensasi ganti rugi atas keterlambatan penyerahan bangunan rumah yang dilakukan oleh pihak developer sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang dan BPSK yang menghukum PT. JRP untuk memberikan kompensasi ganti kerugian keterlambatan penyelesaian bangunan rumah sebagaimana isi perjanjian pihak konsumen dengan pelaku usaha yakni sejumlah Rp. 37.367.000,-, menghukum PT. JRP untuk membayar biaya bunga yang telah dibayarkan konsumen akibat keterlambatan biaya akta jual beli, Balik Nama dan BPHTB sebesar Rp. 10.637.347,-, menghukum PT. JRP membayar ganti kerugian atas komplain konsumen terhadap perbedaan janji pelaku usaha dengan rumah pada fisiknya, menghukum PT. JRP untuk membayar sewa rumah Rp.42.000.000,-.

Perlu ditegaskan bahwa Hak-hak konsumen yang tertera pada pasal 4 UUPK dimana hak-hak konsumen pada intinya adalah sebagai berikut (Budiono, 2004): a. adanya rasa aman, nyaman, serta selamat ketika mengkonsumsi barang maupun jasa; b. barang maupun jasa yang dipilih sesuai nilai, kondisi, dan juga jaminan yang dijanjikan sebelumnya; c. mendapatkan informasi sebenarnya terkait jaminan dan juga konsisi barang maupun jasa; d. pendapat dan keluhan konsumen harus didengarkan; e. adanya kepatutan terkait advokasi, proteksi dan upaya pemecahan masalah perlindungan konsumen; f. konsumen memiliki hak adanya pembinaan dan pendidikan terkait ghak-haknya; g. pelayanan untuk konsumen tidak boleh diskriminatif; h. apabila barang maupun jasa tidak sesuai perjanjian maka harus mendapatkan kompensasi ataupun ganti rugi; i. hak-hak lainnya sebagaimana diatur peraturan perundangan.

Selain memiliki hak, konsumen juga memiliki kewajiban sebagaimana dalam Pasal 5 UUPK yang intinya: petunjuk informasi dan prosedur pemakaian harus dibaca dan diikuti oleh konsuemen; setiap transaksi harus dilkaukan dengan iktikad baik; sebagaimana telah disepakati

sebelumnya, pembayaran harus sesuai; serta secara patut mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen.

Selain perlu pemahaman terkait hak dan kewajibannya, konsumen juga perlu memahami hak dan kewajibannya pelaku usaha sebagaimana diatur dalam UUPK hak pelaku usaha pada intinya (Budiono, 2004): pembayaran yang didapatkan harus sesuai dengan kesepakatan awal; adanya perlindungan hukum atas iktikad tidak baik dari konsumen; berhak membela diri apabila ada sengketa dengan konsumen; apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian yang diderita konsumen tidak dikarenakan barang maupun jasa yang diperdagangkan, maka pelaku usaha berhak mendapatkan rehabilitasi nama baik; dan lain-lain sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya. Selain memiliki hak, pelaku usaha juga memiliki kewajiban sebagaimana diatur Pasal 7 UUPK adalah (Budiono, 2004): usaha yang dilakukan harus berdasarkan iktikad baik; melakukan pemberian informasi dan penjelasan pemakaian, pemeliharaan, serta perbaikan yang sesuai terkait kondisi dan jaminan barang maupun jasa; konsumen harus direspon dan diperlakukan tanpa adanya perilaku yang diskriminatif; melakukan penjaminan mutu atas barang maupun jasa yang diproduksi sesuai standar mutu yang berlaku; membebaskan konsumen untuk melakukan pengujian serta memberi jaminan maupun garansi terkait barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; memberi kompensasi maupun ganti rugi terkait kerugian maupun ketidaksesuaian dengan perjanjian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang maupun jasa yang diperdagangkan.

Kenyataannya, pelaku usaha seringkali tidak menjalankan kewajibannya meskipun hak dan kewajiban konsumen sudah sangat jelas seperti yang tertulis dalam UUPK.

## **2. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Kasus Putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 Terkait Adanya Keterlambatan Penyerahan Bangunan Rumah Oleh Pihak Developer**

Pertimbangan majelis Hakim dalam Memutus perkara terkait adanya keterlambatan penyerahan bangunan rumah oleh Pihak Developer sebagaimana dalam putusan intinya adalah karena alasan pemohon mengenai keberatan terkait BPSK harus ditolak karena tidak memenuhi syarat dan tidak berdasarkan hukum. Majelis hakim menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, bahwa ternyata Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 207/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.Tng., tanggal 30 Mei 2016 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi yang diajukan oleh

Pemohon Kasasi MERY KURNIATY tersebut harus ditolak. Oleh karena itu, Pemohon Kasasi harus membayar biaya perkara karena permohonan kasasinya ditolak.

Dalam Amar Putusan, Majelis Hakim memutuskan bahwa Permohonan Kasais oleh MK ditolak. Sehingga biaya perkara tingkat kasasi yang harus dibayarkan pemohon sebesar Rp. 500.000.00. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Penulis memandang bahwa terhadap pertimbangan Hakim tersebut di atas Majelis Hakim menolak kasasi yang diajukan oleh MK, akan tetapi Majelis Hakim menyatakan dalam pertimbangannya poin 2 alasan-menyatakan Putusan BPSK digantikan oleh Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dan dalam pertimbangannya poin 3 menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak bertentangan dengan hukum oleh karena dalam tingkat kasasi Permohonan MK ditolak akan tetapi Mahkamah Agung menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang berlaku untuk dapat dilaksanakan putusannya oleh masing-masing pihak dalam sengketa.

Menurut analisa Penulis, pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung telah sesuai dengan apa yang seharusnya konsumen dapatkan, karena dengan adanya permasalahan sengketa antara PT. JRP dengan MK menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen baik secara materil maupun non materil, dengan ini sudah sewajarnya PT. JRP memberikan kompensasi ganti rugi atas keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan rumah kepada pihak konsumen dan meminta kepada Majelis Hakim agar PT. JRP dijatuhi sanksi administratif sesuai dengan putusan BPSK diktum ketiga yang menyatakan PT. JRP melanggar pasal 19 UUPK, sesuai dengan pelanggaran pasal 19 tersebut dalam pasal 60 ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwa BPSK berwenang menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar pasal 19 tersebut dan penetapan ganti rugi sanksi administratif paling banyak Rp. 200.000.000,-

Adanya perbedaan pertimbangan hakim dalam putusan BPSK, Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah agung disebabkan karena setiap Peradilan dalam mengadili perkara memiliki acuan terhadap peraturan perundang-undangan yang telah ada dan digunakan secara umum, akan tetapi adanya perbedaan pertimbangan dan putusan hakim dalam memutus perkara dari berbagai tingkat Peradilan karena dalam membuat pertimbangan dan memutus suatu perkara, selain mengacu pada peraturan perundang-undangan pertimbangan dan putusan hakim juga ditentukan dari keyakinan Majelis Hakim itu sendiri.

Maka, penyelesaian sengketa konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen merupakan bentuk upaya hukum yang harus ditempuh oleh Konsumen guna melindungi hak-

haknya sebagai konsumen sebagaimana telah diatur dalam UUPK, yang mana di dalamnya memberikan perlindungan kepada konsumen seluruhnya, akan tetapi jika dalam Peradilan hak konsumen belum dipenuhi secara menyeluruh maka sebaiknya Pihak Konsumen dapat melakukan upaya hukum lain dengan mengajukan gugatan ke Peradilan Umum dengan mengacu pada Pasal 56 UUPK yang membahas mengenai Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen agar dalam melakukan perbuatan hukum, konsumen memiliki kekuatan hukum terkait hak-hak yang seharusnya konsumen dapatkan sesuai dengan isi dalam suatu perjanjian dengan memperhatikan 3 syarat mengajukan keberatan terhadap putusan BPSK berdasarkan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 yaitu Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah dijatuhkan putusan diakui palsu atau dinyatakan palsu. Setelah putusan arbitrase BPSK diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Sebaiknya pertimbangan Hakim dalam memutus putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 dapat memperhatikan kerugian yang dialami konsumen tidak hanya materil tetapi konsumen mengalami kerugian moril dalam hal penyelesaian sengketa konsumen ini, yang dapat diselesaikan pihak konsumen dengan mengajukan upaya hukum melalui Peradilan Umum guna mendapatkan perlindungan hukum selain memperhatikan UUPK tetapi memperhatikan juga Peraturan Perundang-Undangan lain yang mengatur hal-hal terkait Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan Pelaku Usaha agar tidak menimbulkan perselisihan atas perbedaan berbagai Peradilan dalam mengambil keputusan, karena pihak konsumen harus dilindungi oleh UUPK dan dalam mengajukan gugatan perdata harus diteliti dan hati-hati menulis isi gugatannya, gugatan tersebut harus benar dan diuraikan secara lengkap oleh pihak konsumen.

#### **D. SIMPULAN**

Dalam hal ini hak konsumen telah dilindungi oleh UUPK walaupun tidak secara menyeluruh baik dalam hal mendapatkan kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian akibat barang dan/atau jasa yang diterima tidak sebagaimana mestinya. Serta dalam hal lain mengenai perlindungan hak konsumen, konsumen telah mendapatkan perlindungan terhadap hak untuk mendapatkan perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut, akan tetapi ada

beberapa hak yang seharusnya juga menjadi hak konsumen tetapi belum terpenuhi sebagaimana dilihat dari Pasal 4 huruf b, Pasal 4 huruf c dan Pasal 4 huruf g UUPK.

Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 menegaskan keputusan BPSK dan Pengadilan Negeri Tangerang yang dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan bahwa suatu kasus sengketa konsumen untuk dapat memasuki peradilan umum harus memenuhi 3 syarat sebagaimana tertuang dalam pasal 6 ayat 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang cara pengajuan keberatan terhadap putusan BPSK yang mana hal ini merupakan alasan Majelis Hakim Mahkamah Agung menolak Kasasi Pemohon. Sehingga para pihak harus tunduk pada putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang amar putusannya sebagaimana telah disebutkan diatas.

## DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, H. (2004). Kuasa Mutlak dan Pengikat Jual Beli. *Majalah Renvoi*, Ed. 1, (No. 10), p. 57.
- Floranta, F. (2014). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Bandung: CV Maju Mandar.
- Hartanto, A. (2015). *Kepailitan dan Hukum Jaminan*. Surabaya: Justitia Laksbang Surabaya.
- HS, S. (2013). *Teori Penyusunan Kontrak dan Hukum Kontrak*. Jakarta: Grafika Sinar.
- Indriyani, A. (2012). Personal Guaranty dilihat dari Aspek Hukum. *Prioris Jurnal Hukum*, Vol. 1, (No. 1), p. 26-36.
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1996 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
- Kholil, A. Y. P. M. (2019). Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian J-B Online Di Indonesia Tinjauan Yuridis. *Privat Law Jurnal*, Vol. 7, (No. 1), p. 60-67.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Miru, A. (2005). *Penjelasan Pasal 1233 sampai 1456 BW tentang Hukum Perikatan*. Jakarta: Grafindo Raja Persada.
- Prodjodikoro, W. (1999). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur.
- Putra, I.C.K. (2018). Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan JB yg Diikuti Dg Adanya Pengakuan Utang. *Jurnal Lex Reinaisce*, Vol. 3, (No. 1), p. 377-390.
- Rosmawati. (2018). *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Depok: Group Prenadamedia.
- Santoso, A. (2012). *Moral, Hukum, & Keadilan*. Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri.
- Setiawan, R. (2007). *Hukum Perikatan dilihat dari Pokok-Pokoknya*. Bandung: Putra Abidin.

- Shidarta. (2004). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Silalahi, O. P. dan R. (2019). Perlindungan Konsumen Terhadap Wansprestasi Pelaku Usaha. *Jurnal Darma Agung*, Vol. XXVII, (No. 3), pp. 1072–1081.
- Subekti, R. (1970). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Masa Pembimbing.
- \_\_\_\_\_. (1979) *Perjanjian Hukum*. Jakarta: Internasa.
- \_\_\_\_\_. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Internasa.
- Sunggono, B. (2006). *Penelitian Hukum Metodologi*. Jakarta: PT Persada Rajagrafindo.
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.