

### **BAB III**

#### **KASUS WANPRESTASI PELAKU USAHA PADA JUAL BELI RUMAH**

##### **A. Kasus wanprestasi pelaku usaha pada jual beli rumah di Medan, Sumatera Utara, Putusan Pengadilan Negeri Nomor 366/Pdt.G/2020/PN Mdn**

Kasus pertama yang akan dibahas pada penelitian ini adalah wanprestasi yang dilakukan pelaku usaha pada jual beli . penggugat pada kasus ini adalah gusendra suhana, lahir di binjai, 20 agustus 1989, agama islam, pegawai negeri sipil (pns), bertempat tinggal di jl. ade irma suryani, lk iv, kelurahan kwala bingai, kecamatan stabat, kabupaten langkat, sumatera utara. sedangkan tergugatnya adalah muhammad taufik nasution selaku direktur utama cv. ruzain anugerah mulia yang beralamat di jalan karya wisata, kompleks citra wisata blok 9/32, kecamatan medan johor, kota medan. dan turut tergugat dwi femi nasution, sh.,m.kn. notaris / ppat kabupaten serdang bedagai, yang beralamat kantor di jalan anggrek no. 8, kecamatan perbaungan.

Kasus ini bermula pada bulan Juni 2018 Penggugat melihat dari internet iklan penjualan rumah yang diiklankan oleh marketing tergugat pada saat itu yang bernama Irwansyah dan langsung menghubungi via telepon. Bahwa setelah negosiasi dengan marketing Tergugat disepakati harga jual beli rumah tersebut sebesar Rp. 475.000.000,- (empat ratus

tujuh puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran DP (*Down Payment*) sebesar Rp. 95.000.000, (Sembilan puluh lima juta rupiah) pembelian 1 unit rumah dengan ukuran tanah yang panjangnya 18m (delapan belas meter) dan lebar 6m (enam meter) berikut bangunan 2 lantai type 120 di Griya Ruzain 6 unit No. A-9 yang berada di Jalan Suka Murni, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan Bahwa pada bulan Juni 2018 Penggugat telah menyetor Booking Fee sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi dalam pembelian rumah dan selanjutnya menambah DP (*Down Payment*) secara bertahap setiap bulannya sebagai berikut:

- Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pada tanggal 29 Juni 2018,
- Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) pada tanggal 7 Juli 2018,
- Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) pada tanggal 4 Agustus 2018,
- Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) pada tanggal 5 September 2018,
- Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) pada tanggal 3 Oktober 2018

Kemudian di bulan oktober 2018 penggugat bertemu dengan Irwan yang merupakan marketing dari tergugat untuk membicarakan terkait pembuatan Perjanjian Jual Beli Rumah lalu penggugat dapat informasi dari pembeli yang lain banyak yang membatalkan untuk membeli rumah yang dijual Tergugat jadi Penggugat menggantung sisa pembayaran DP (*Down Payment*) dengan jumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah). Dan pada bulan Februari 2019 Penggugat mendatangi kantor dan menanyakan kapan bisa dibuat Perjanjian Jual Beli Rumah tersebut dan kapan pembangunan dimulai namun bertemu dengan Edo richalde yang pada saat itu merupakan Manager

dari Perusahaan Tergugat tetapi hasil pembicaraan tersebut tidak mendapatkan solusi. Pada 6 April 2019 Penggugat bertemu dengan Yudi untuk meminta unit Penggugat segera dibangun tetapi Yudi menyarankan untuk menambahkan DP (*Down Payment*) lalu Penggugat dengan Itikad baik menambah DP (*Down Payment*) sejumlah Rp. 232.200.000,- (dua ratus tiga puluh dua juta dua ratus ribu rupiah), sehingga total uang yang sudah Penggugat dibayarkan berjumlah Rp. 320.200.000,- (tiga ratus dua puluh juta dua ratus ribu rupiah) setelah Penggugat berinisiasi menambah DP (*Down Payment*), antara Penggugat dengan Tergugat membuat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang didaftarkan oleh Turut Tergugat dengan Nomor : 09/W/DFN/IV/2019;

Kemudian pada tanggal 20 Desember 2019 Yudi meminta tambahan pembayaran dengan alasan untuk pengurusan pecah surat, dan biaya penambahan spesifikasi bangunan yang dilunasi sebesar Rp. 44.775.000, (empat puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jadi harga rumah yang dibeli Penggugat seharga Rp. 475.000.000,- + Rp 44.775.000,- = Rp. 519.775.000,-

setelah itu Penggugat mencoba menghubungi. Yudi mengingat Perjanjian Jual Beli Rumah masa waktunya telah berakhir di bulan April 2020, namun tidak pernah ada jawaban dan kejelasan terkait rumah yang dibeli Penggugat, yang membuat Penggugat semakin ragu untuk melanjutkan kerjasama dengan Tergugat, karena Tergugat gagal memenuhi Prestasinya untuk menyelesaikan pembangunan rumah 2 lantai type 120 di Griya Ruzain

6 unit No. A-9 yang berada di Jalan Suka Murni, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan karena hal tersebut merupakan perbuatan Wanprestasi. Lalu Penggugat telah memberi teguran/Somasi pertama pada tanggal 18 Maret 2020 dengan nomor surat : 33/Som/MN/ III/2020 yang meminta Tergugat untuk segera melanjutkan pembangunan namun Tergugat tidak menindaklanjuti Somasi tersebut. teguran/Somasi pertama tidak ditindak lanjuti maka Penggugat melayangkan teguran/Somasi Kedua pada tanggal 17 April 2020 dengan nomor surat : 34/Som/MN/III/2020 dan Tergugat menanggapi dengan meminta jangka waktu penyelesaian pembangunan sampai dengan 100% pada bulan Agustus 2020. Tetapi tergugat meminta waktu 2 bulan lagi untuk pembangunan rumahnya dan pada saat itu rumah baru mencapai 30% jadi tidak memungkinkan akan selesai pada waktu itu. Karena tindakan tergugat lalai akan prestasinya lalu penggugat ingin melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan.

Gugatan Penggugat terhadap Tergugat dalam kasus wanprestasi pelaku usaha pada jual beli rumah putusan Pengadilan Negeri Nomor 366/Pdt.G/2020/PN Mdn sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi.
4. Menghukum Tergugat untuk melakukan pengembalian uang sebesar Rp.500.200.000,- (lima ratus juta dua ratus ribu rupiah) secara Tunai.

5. Menyatakan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dicabut.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil secara tunai dan kontan kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateril secara tunai dan kontan kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah berikut bangunan di Griya Ruzain 6 unit No. A-9 yang berada di Jalan Suka Murni, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesarRp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
10. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi maupun verzet.
12. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (exaequo et bono).

### Putusan Hakim

Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam putusan Nomor 366/Pdt.G/2020/PN Mdn mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Dan hakim juga Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk melakukan pengembalian uang sebesar Rp.500.200.000,- (lima ratus juta dua ratus ribu rupiah) secara Tunai, Hakim menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat yang diperhitungkan sebesar Rp. 2.009.000,00 (dua juta sembilan ribu rupiah).

### **B. Kasus wanprestasi pelaku usaha pada jual beli rumah di Bandung, Jawa Barat, Putusan pengadilan Negeri Bandung Nomor 510/Pdt.G/e.court/2019/PN Bdg**

Kasus kedua yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sama kasusnya tetapi hasil putusannya yang berbeda sebagai pembanding dari kasus yang sebelumnya. penggugat dalam kasus ini adalah wadi karyawan swasta, yang beralamat di jalan peta selatan angel residence, blok f, no. 66, rt/rw.006/003, kel. kalideres, kec. kalideres, jakarta barat. sedangkan tergugat adalah pt. gracia griya kencana, yang beralamat di jalan soekarno hatta nomor 638, kota bandung, provinsi jawa barat atau jl. terusan buah batu no. 5, jatisari, buah batu, kota bandung, prov. jawa barat atau the suite metro, ruko parahyangan, blok a01, jl.soekarno-hatta, kota bandung, prov. jawa barat

atauruko opa01-a07 suite, jl. soekarno-hatta, kota bandung, prov. jawa barat. serta turut tergugat adalah kristia dewi, sh., notaris kota bandung, yang beralamat di jalan galunggung no.27 kota bandung, provinsi jawa barat.

Kasus ini bermula pada tanggal 08 Maret 2013 Penggugat telah melakukan pembelian 1 (satu) unit apartemen dari Tergugat yang dikenal dengan nama “Newton Residence”, yang kemudian telah dibayarkan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai pembayaran Booking Fee 1 (satu); Bahwa terhadap pembelian tersebut telah dituangkan dalam Surat Pemesanan Apartemen No. SP13030001, tertanggal 08 Maret 2013, yang isi pada pokoknya menyatakan pembelian 1 (satu) unit apartemen “Newton Residence”. Kemudian Penggugat selalu membayar angsuran unit rumah tersebut secara lunas. pada tanggal 08 Oktober 2013 antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan penandatanganan pengikatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “NEWTON RESIDENCE” Nomor: 005/PPJB/GGK-THP/IX/2013 (selanjutnya dalam gugatan a quo disebut sebagai “PPJB No. 005.

Kemudian dalam PPJB tersebut disebutkan bahwa Pihak Pertama (Tergugat) dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan NEWTON RESIDENCE terutama Satuan Unit NEWTON RESIDENCE selambat-lambatnya pada tanggal 15-05-2015 (limabelas Mei tahun duaribu limabelas) dengan masa tenggang waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan. Jadi akan selesai pada tanggal 15 November 2015. Lalu dalam PPJB disebutkan pula Pihak Pertama

(Tergugat) wajib menyerahkan Satuan Unit NEWTON RESIDENCE kepada Pihak Kedua (Penggugat) dalam waktu 120 (seratus duapuluh) hari.

Penyelesaian pembangunan dan telah terbitnya Izin Layak Huni dengan syarat Pihak Kedua (Penggugat) telah melunasi seluruh pembayaran harga jual dan atau denda/sanksi (bilamana ada) kepada Pihak Pertama (Tergugat). Namun sampai tanggal 14 Maret 2016 Tergugat tidak juga kunjung melaksanakan serah terima satuan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat. Lalu Penggugat melakukan somasi ke 1 Nomor: 253/RSC/SOM/X/2019 tetapi oleh Tergugat tidak diindahkan, kemudian Penggugat melakukan somasi yang ke 2 Nomor: 256/RSC/SOM/XI/2019 kembali meminta Tergugat agar dapat melaksanakan serah terima satuan unit rumah susun yang dibeli Penggugat, sesuai yang dinyatakan dalam PPJB No. 005 tetapi masih tidak ditanggapi sama sekali

Dan untuk terakhir kalinya Penggugat telah menyampaikan Surat Somasi III (tiga) kepada Tergugat, dengan Nomor 260/RSC/SOM/XI/2019 yang isi pada pokoknya menyatakan Tergugat telah lalai, dan meminta agar Tergugat memperbaiki kelalaiannya dengan melaksanakan prestasinya sesuai dengan PPJB No. 005. Tergugat menjawab somasi Penggugat melalui Surat dengan Nomor: 108/GGK-MRD/XI/2019, tertanggal 15 November 2019, yang pada pokoknya menyatakan adanya undangan pertemuan yang diadakan pada tanggal 19 November 2019. Namun dalam hasil pertemuan tersebut tidak mencapai titik temu dan tidak menghasilkan kata mufakat para pihak. Karena

Penggugat merasa dirugikan akan hal tersebut, lalu penggugat ingin menggugat tergugat ke Pengadilan Negeri Bandung.

Gugatan Penggugat terhadap Tergugat dalam kasus wanprestasi pelaku usaha pada jual beli rumah putusan nomor 510/Pdt.G/e.court/2019/PN Bdg dengan isi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Cidera Janji (wanprestasi) terhadap pelaksanaan Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “NEWTON RESIDENCE” Nomor: 005/PPJB/GGK-THP/IX/2013;
3. Menyatakan putus perikatan antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “NEWTON RESIDENCE” Nomor: 005/PPJB/GGKTHP/ IX/2013;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian satuan unit apartemen milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 334.125.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan serah terima satuan unit apartemen milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 11.243.962,- (sebelas juta dua ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh dua rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga atas perbuatan Cidera Janji (wanprestasi) Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.

61.217.031,11 (enam puluh satu juta dua ratus tujuh belas ribu tiga puluh satu koma sebelas rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari apabila Tergugat lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan aquo;
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk taat dan mematuhi isi putusan aquo;
9. Menyatakan putusan perkara a quo serta merta (uit voerbaar bij voorrad) dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara aquo;

atau,

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Putusan Hakim

Hakim Pengadilan Negeri Bandung putusan nomor 510/Pdt.G/e.court/2019/PN Bdg Menyatakan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan Menyatakan Tergugat Cidera Janji (wanprestasi) terhadap pelaksanaan Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “NEWTON RESIDENCE” Nomor: 005/PPJB/GGKTHP/IX/2013; Lalu Menyatakan putus perikatan antara Penggugat dengan TERGUGAT dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Satuan Unit Rumah Susun “NEWTON RESIDENCE” Nomor: 005/PPJB/GGK-THP/IX/2013; Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian satuan unit apartemen milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 334.125.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah); dan Tergugat untuk membayar denda keterlambatan serah terima satuan unit apartemen milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 11.243.962,- (sebelas juta dua ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh dua rupiah); Memerintahkan Turut tergugat untuk taat dan mematuhi isi putusan aquo; Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang hingga saat ini sebesar Rp. 1.106.000,- (satu juta seratus enam ribu rupiah) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya

## **BAB IV**

### **PERTANGGUNG JAWABAN PELAKU USAHA ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DAN UPAYA PENYELESAIAN APABILA PELAKU USAHA MELAKUKAN WANPRESTASI JUAL BELI RUMAH**

#### **A. Pertanggung jawaban pelaku usaha atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah**

Tidak setiap orang dapat dengan mudah membangun tempat tinggal , diharapkan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. seperti, tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba, perizinan pendirian bangunan. banyak dari masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yg lebih efektif dan tanpa menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah berasal agen rumah atau pengembang perumahan.

Peran Pemerintah buat menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat menengah serta berpenghasilan rendah, melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas. Tingginya kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan dari pemerintah. Melihat usaha Perumahan ini menjadi pasar potensial untuk meraih keuntungan. Maka tidak heran Bila perusahaan pembangunan perumahan swasta tumbuh menjamur guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Pembelian sebuah rumah atau apartemen kepada developer maka di antara keduanya terjalin suatu hubungan. hubungan seseorang menggunakan sebuah lembaga dalam jual beli umumnya terikat pada suatu ikatan yg disebut perjanjian. Perjanjian merupakan suatu tindakan dimana seseorang atau lebih mengikatkan diri dengan seseorang atau lebih.

Namun fakta yang terdapat selama ini bahwa posisi konsumen perumahan berada pada bagian yang lemah, dan perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan belum terjamin sebagaimana yang dibutuhkan. Pemasaran yang dilakukan developer juga sangat berpihak, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata berbeda atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan telah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan rumah (KPR).

Perjanjian jual beli perumahan oleh pengembang perumahan, hampir selalu mencantumkan mengenai masa garansi dan cara penyelesaian apabila pada suatu ketika terjadi masalah dalam perjanjian maupun pembayaran ataupun ketika pembeli telah menempati rumah yang dibelinya dari pengembang perumahan. Kewajiban oleh pembeli telah dilakukan mengenai pembayaran dan kesanggupan pelunasannya dan kewajiban penjual sudah dilakukan sampai dengan tahap pembangunan rumah, namun ketika pembeli akan atau selama menempati rumah yang siap dihuni ternyata rumah yg dijanjikan tidak bisa dipergunakan selayaknya dikarenakan bangunan rumah mengalami kecacatan misalnya di tembok, lantai serta di konstruksi utama

atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang sudah ditawarkan atau diperjanjikan. Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman pada pasal 134 “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tak menciptakan perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Maka dalam hal ini, penjual disebut melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya pada perjanjian jual beli kesepekatan bersama. Maka dari itu seorang pelaku usaha harus bertanggung jawab atas prestasi yang dilakukannya.

Tanggung jawab pelaku usaha timbul karena ada hubungan antara Konsumen dengan Pelaku usaha dan terdapat tanggung jawabnya masing-masing yang mana pelaku usaha menjalankan barang atau jasanya untuk mencari keuntungan dan Konsumen membeli suatu barang atau jasa untuk dipergunakan sesuai apa yang dibutuhkannya.

Konsumen pada Undang-undang Perlindungan konsumen nomor 8 Tahun 1999 sudah dijamin hak, kewajiban, dan larangan baik dari konsumen maupun pelaku usaha. Tetapi masih tetap saja pelaku usaha masih tetap saja melakukan pelanggaran dan konsumen lah yang selalu menjadi korban.

Tanggung jawab pelaku usaha atas barang atau jasa yang merugikan konsumen sangat perlu diperhatikan dan perlu perhatian dari pemerintah yang berwenang untuk tercapai kepuasan konsumen dan keuntungan dari pelaku usaha. Dan apabila terjadi kerugian pada konsumen yang disebabkan oleh produk dari pelaku usaha. maka sudah sepantasnya pelaku usaha memberikan

ganti kerugian kepada konsumen. yaitu penggantian dengan barang atau jasa yang sama dan penggantian dengan sejumlah uang ataupun barang.

Tanggung jawab pelaku usaha mencakup segala kerugian yang dialami konsumen. Secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami oleh konsumen menjadi akibat penggunaan produk, keterlambatan dalam barang ataupun prestasi yang dibuat tidak dipenuhi pelaku usaha. Berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, bisa di dasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian sesuai wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar aturan. dalam penerapan ketentuan yang berada dalam lingkungan hukum privat tersebut, terdapat perbedaan esensial antara tuntutan ganti kerugian yang didasarkan pada wanprestasi menggunakan tuntutan ganti kerugian yang didasarkan pada perbuatan melanggar aturan. bila tuntutan ganti kerugian didasarkan pada wanprestasi, maka terlebih dahulu Pelaku usaha serta konsumen terikat suatu perjanjian. dengan demikian, pihak ketiga (bukan sebagai pihak pada perjanjian) yang dirugikan tidak bisa menuntut ganti kerugian dengan alasan wanprestasi. Ganti kerugian yang diperoleh sebab adanya wanprestasi merupakan akibat tidak dipenuhinya kewajiban utama atas kewajiban sampingan (kewajiban atas prestasi atau kewajiban jaminan/garansi) dalam perjanjian.

Untuk dapat ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum, maka unsur kesalahan ini harus dapat dibuktikan. Kesalahan di sini umumnya diartikan secara luas, yang meliputi kesengajaan dan kurang hati-hatian.

Ukuran yang dipergunakan dalam hal ini adalah perbuatan dari seseorang yang dalam keadaan normal. Kesalahan yang dimaksud dalam kaitan dengan perbuatan melanggar hukum ini adalah kesalahan, baik berupa kesengajaan maupun kecuranghati-hatian (kelalaian). Kesengajaan ini menunjukkan adanya maksud dari pelaku usaha untuk menimbulkan akibat tertentu.

Kelalaian pelaku usaha adalah perilaku yang tidak sesuai dengan Undang-undang untuk perlindungan terhadap masyarakat yang akan menggunakan barang atau jasa. Seharusnya seorang pelaku usaha harus mempunyai kewajiban memelihara kepentingan orang lain. Dan yang paling utama pada pelaku usaha untuk berkewajiban memelihara kepentingan orang yang dilanggar pelaku usaha atas barang atau jasa tersebut. Kewajiban ini mewajibkan bahwa pelaku usaha harus hati-hati dalam menjaga kepentingan masyarakat yang akan membeli sebuah barang atau pun jasa.

Menganalisis permasalahan yang ada pada kasus wanprestasi pelaku usaha yang terjadi pada jual beli rumah yang terjadi di Medan yang mana seorang konsumen merasa dirugikan akan hal keterlambatan pembangunan sebuah rumah yang dilakukan developer atau pelaku usaha tersebut. Pelaku usaha sudah jelas melakukan wanprestasi terhadap apa yang sudah diperjanjikannya. Pelaku usaha tersebut sudah lalai terhadap apa yang telah diperjanjikannya seharusnya pelaku usaha tidak lalai terhadap perjanjiannya yang dibuat nya. Permasalahannya ialah developer dalam perjanjian sampai bulan April 2020 tidak ada kejelasan dari developer tentang rumahnya. Sangat jelas developer wanprestasi terhadap perjanjiannya. Dalam hal ini

developer harus bertanggung jawab atas kelalaian atau wanprestasi yang dibuatnya. Lalu putusan hakim akan kasus tersebut menyebutkan bahwa pelaku usaha atau developer telah melakukan Wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk melakukan pengembalian uang sebesar Rp.500.200.000,- (lima ratus juta dua ratus ribu rupiah) secara Tunai.

Berbeda dengan Kasus yang kedua yang terjadi di Pengadilan Negeri Bandung bahwa konsumen melakukan pembelian sebuah apartemen di daerah bandung, lalu penggugat melakukan pembayaran secara bertahap. Setelah pembayaran sudah 100% konsumen melakukan PPJB dengan pelaku usaha. Kemudian sampai tanggal 14 Maret 2016 harusnya sudah melaksanakan serah terima unit apartement tersebut, tetapi faktanya pelaku usaha belum melaksanakan serah terima apartemen tersebut. Jadi pelaku usaha tersebut telah lalai dan wanprestasi akan hal yang diperjanjikannya. Dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung hakim memutuskan bahwa menghukum developer atau pelaku usaha untuk mengembalikan uang pembelian satuan unit apartemen milik konsumen sebesar Rp. 334.125.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah); dan pelaku usaha membayar denda keterlambatan serah terima satuan unit apartemen milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 11.243.962,- (sebelas juta dua ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh dua rupiah);

Antara Kasus yang pertama dengan kasus yang kedua terjadi perbedaan yang terjadi dalam putusannya pada kasus yang pertama hakim hanya memerintahkan pengembalian uang saja yang telah diberikan

konsumen kepada pelaku usaha, berbeda dengan kasus yang kedua bahwa hakim dalam putusannya memerintahkan pelaku usaha mengembalikan uang yang telah diterimanya kepada konsumen dan memberi kompensasi terhadap terlambatnya prestasi yang dibuat oleh pelaku usaha dalam jual beli tersebut

Seperti pada pasal 1243 jo. 1244 KUHPER

Pasal 1243 KUHPER

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Pasal 1244 KUHPER

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”;

Jadi seharusnya pada kasus yang pertama sama seperti kasus yang kedua pemberian kompensasi atau ganti rugi harus diberikan karena pelaku usaha telah lalai atau wanprestasi terhadap perjanjiannya, Konsumen sudah merasa dirugikan akan hal tersebut. Pasal 1243 jo. 1244 menyebutkan ganti kerugian dapat berupa ganti rugi biaya atau kompensasi akan keterlambatnya

prestasi yang dibuat pelaku usaha dalam pembangunan rumah yang dibeli konsumen.

Lalu seperti yang ada pada pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen no. 8 Tahun 1999 bahwa tanggung jawab pelaku usaha harus memberi ganti rugi atas rusaknya barang atau jasa, keterlambatan barang atau jasa dan tidak melakukan prestasinya sesuai yang diperjanjikan oleh para pihaknya.

Pelaku usaha dalam melaksanakan tanggung jawabnya harus didasari oleh itikad baik. Dimana pelaku usaha harus mengembalikan dan membayar angsuran yang dikeluarkan oleh pembeli berupa bunga, denda yang digugat pembeli. Pertanggungjawaban perdata pelaku usaha 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.

#### **B. Upaya penyelesaian apabila pelaku usaha melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah**

Jual beli rumah sering menimbulkan sengketa antara developer sebagai pelaku usaha dengan konsumen. Sengketa tersebut biasanya disebabkan salah satu pihak tidak mentaati isi perjanjian, yang berarti baik developer maupun konsumen tidak mentaati kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Kenyataan yang terjadi seringkali konsumen yang dirugikan oleh developer akibat haknya yang tidak dipenuhi. Apabila

konsumen merasa dirugikan oleh developer, maka seharusnya konsumen dapat melakukan upaya penyelesaiannya.

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang telah dikeluarkannya, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga. Wanprestasi ini merupakan bidang hukum perdata.

Dasarnya upayakan untuk menempuh penyelesaian permasalahan ini secara baik-baik. Bila jika tidak didapati solusi dalam upaya perlindungan tersebut, sebaiknya Konsumen melayangkan teguran/somasi terlebih dulu yang isinya mengingatkan developer harus melaksanakan kewajibannya sampai batas waktu yang telah disepakati. Atau jika batas waktu yang diperjanjikan telah terlewati, Konsumen bisa kembali memberikan tenggat waktu kepada developer untuk memenuhi kewajibannya.

Apabila telah terjadi wanprestasi maka langkah yang dapat konsumen ambil adalah melakukan somasi/teguran atas tindakan ingkar janji tersebut. Somasi/teguran ini bermanfaat untuk mengingatkan pihak yang telah wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian. Untuk menuntut pembatalan suatu kontrak dan ganti rugi dari pelaku usaha, pelaku usaha harus wanprestasi dulu, dan wanprestasi itu terjadi karena kesalahan atau kelalaiannya. Tidak dilaksanakannya kewajiban kontrak tidak membuat pelaku usaha serta merta berada dalam keadaan wanprestasi. Untuk

membuatnya berada dalam keadaan wanprestasi, konsumen harus melakukan langkah pendahuluan berupa penyerahan surat peringatan (somasi) kepada pelaku usaha.

doktrin dan yurisprudensi, surat peringatan ini dikenal dengan somasi. Somasi yang tidak dipenuhi oleh pelaku usaha tanpa alasan yang sah akan membawa pelaku usaha berada dalam keadaan lalai, dan saat itu semua akibat wanprestasi mulai berlaku terhadap pelaku usaha. Dengan terjadinya wanprestasi, maka terbitlah hak konsumen untuk menuntut pembatalan kontrak dan ganti rugi.

Karena tak ada ketentuan berapa kali somasi harus diajukan, somasi itu umumnya diajukan tiga kali yaitu: Somasi I, Somasi II, Somasi III bisa juga Somasi I dan Somasi II (Terakhir). Somasi pertama umumnya berupa peringatan, karena konsumen biasanya masih meyakini bahwa dengan peringatan tersebut pelaku usaha akan dengan sukarela melaksanakan isi somasi. Jika somasi pertama tak diindahkan, atau dijawab tapi jawabannya tidak memuaskan, atau konsumen dan pelaku usaha berhasil melakukan perundingan tapi tidak mencapai kesepakatan, maka konsumen dapat melayangkan Somasi II. Somasi II memberikan peringatan yang lebih tegas dari sebelumnya, dimana konsumen akan mengarahkan wanprestasi kontrak langsung pada alternatif penyelesaian yang diharapkan. Dalam Somasi III, yang diajukan karena pelaku usaha tak juga memberikan penyelesaian yang memuaskan, ancaman konsumen sudah menjadi sangat tegas. Somasi adalah teguran dari Penggugat kepada Tergugat agar dapat memenuhi prestasi sesuai

dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi ini diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara.

Dalam somasi III konsumen hanya memberi dua pilihan: laksanakan atau digugat. Dan jika Somasi III inipun tak memberi penyelesaian yang memuaskan konsumen, Ketika developer bergeming, konsumen bisa menempuh jalur hukum dengan menggugat pelaku usaha dan sekaligus melaporkan developer.

Penyelesaian sengketa Konsumen diatur pada Undang-undang Perlindungan konsumen nomor. 8 Tahun 1999 yaitu :

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.
4. 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 pada ketentuan pada uraian pasal yang diatas, Undang-undang no.8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, maka sengketa yang terjadi antara pelaku usaha dan konsumen dapat diselesaikan melalui diluar pengadilan dan melalui pengadilan.

#### 1. Penyelesaian Sengketa diluar pengadilan

##### a. Penyelesaian Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Penyelesaian sengketa melalui BPSK dengan pengajuan pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis tentang peristiwa apa yang timbulkan kerugian pada konsumen. Yang dapat mengajukan permohonan penggantian kerugian melalui BPSK hanya seorang konsumen atau ahli warisnya. Sedangkan pihak lain yang dimungkinkan melalui BPSK ini seperti kelompok konsumen, lembaga swadaya masyarakat, dan pemerintah, hanya dapat mengajukan gugatannya ke pengadilan umum. Dalam berproses di BPSK seperti pada umumnya berlaku didalam proses perkara perdata di pengadilan, tuntutan diajukan terbentuk bentuk surat gugatan yang tertulis dan proses pembuktian seperti halnya pada persidangan di pengadilan. Putusan majelis BPSK setelah itu di- fiat executie ke pengadilan negeri agar dapat terlaksanakan. Tetapi jika pihak yang bersengketa tidak puas dengan putusan BPSK, para pihak dapat mengajukan keberatan

ke pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak putusan diterima menurut Pasal 56 ayat (2). Dalam Pasal 54 ayat (3) menjelaskan bahwa putusan badan penyelesaian sengketa konsumen tidak adanya upaya banding dan kasasi, yang berarti putusan BPSK final pada tingkat BPSK saja, namun masih bisa melakukan upaya hukum yang berupa keberatan yang di ajukan ke pengadilan negeri dan kasasi di ajukan ke Mahkamah Agung.

b. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa secara ini dapat diselesaikan melalui sebagai berikut :

- 1) Konsultasi dengan cara ini para pihak yang bersengketa berkonsultasi terhadap suatu pihak tertentu yang disebut konsultan
- 2) Negosiasi dalam cara ini dilakukan oleh para pihak yang bersengketa dengan cara menyelesaikan masalah tanpa pihak ketiga (mediasi)
- 3) Mediasi berbeda dengan cara negoisasi cara ini dilakukan dengan cara menyelesaikan dengan pihak ketiga yang membantu memperoleh kesepakatan perjanjian tanpa memihak salah satu pihak dan harus bersifat adil.

- 4) Konsiliasi salah satu cara dengan cara musyawarah dengan konsiliator sebagai fasilitator dalam melakukan komunikasi para pihak dalam menyelesaikan sengketa.
- 5) Arbitrase cara penyelesaian sengketa ini dengan cara membuat suatu perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian ini dibuat tertulis oleh para pihak sebelum timbulnya sengketa atau perjanjian yang dibuat setelah timbul sengketa oleh para pihak

Adanya beberapa alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan, maksudnya supaya bisa diselesaikan diluar pengadilan atau lewat jalur damai, agar lebih cepat terselesaikan permasalahannya.

## 2. Penyelesaian sengketa Melalui Pengadilan

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan rumah melalui pengadilan umum sebagai berikut :

### a. Pengajuan Gugatan

Pengugat mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan umum setempat. Bahwa dalam persidangan berpekara datang dari pihak pihak-pihak yang berkepentingan. Dhubungkan dengan pasal 46 ayat 1 Undang-undang tahun 199 tentang perlindungan konsumen bahwa

- 1) Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh :
  - a) seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan.

- b) kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama.
  - c) lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat berbentuk badan hukum.
  - d) pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan korban yang tidak sedikit.
- 2) Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah kepada peradilan umum.

Mengajukan gugatan harus dalam bentuk surat gugatan yang sudah ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya kepada Ketua pengadilan dalam daerah hukumnya setempat, mengikuti Pasal 48 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Dalam hal tuntutan konsumen sebagai yang dirugikan harus jelas hukumnya dengan pelaku usaha tersebut sampai terjadinya kerugian yang diderita oleh konsumen tersebut. Hubungan yang terjadi bisa berupa perjanjian (kontrak) atau hubungan hukum yang timbul diakibatkan terjadinya pelanggaran hukum, dua kejadian tersebut dapat dijadikan dasar tuntutan atas hak konsumen. Peristiwa wanprestasi ataupun perbuatan melanggar hukum, pada bagian akhir gugatan harus memuat pentitum pada gugatan yang berisi tuntutan

apa yang akan diminta konsumen kepada pelaku usaha akan diputuskan oleh hakim atau hakim dapat berpendapat lain dan isi pentium tersebut didapat dalam putusan.

b. Pemeriksaan dan Pembuktian

Pasal 1865 KUHperdata, peristiwa yang haruslah dasar hak itu dibuktikan oleh Penggugat, yang artinya, apabila gugatan atas ganti kerugian didasarkan dengan peristiwa wanperstasi, Penggugat perlu membuktikan beberapa hal, yakni :

- 1) Adanya hubungan perikatan (kontrak, perjanjian).
- 2) Adanya bagian-bagian dari kewajiban yang tidak di penuhi oleh pelaku usaha.
- 3) Timbulnya kerugian bagi konsumen.

Pembuktian berdasarkan alat-alat diatur pada Pasal 164 HIR atau Pasal 1866 KUHpd, alat-alat bukti yang dapat diajukan berupa surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah dan pihak yang mengemukakan suatu peristiwa itu yang dibebani pembuktian, akan tetapi, dalam praktiknya pembagian beban pembuktian itu baru dirasakan adil dan tepat apabila yang terbebani pembuktian ialah pihak yang paling sedikit dirugikan jika disuruh membuktikan.

konsumen juga dapat melaporkan developer dengan tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam pasal ini pada intinya melarang pelaku usaha untuk memperdagangkan barang yang tidak

sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang tersebut. Dalam kasus ini, developer membangun tidak sesuai dengan ketentuan spesifikasi bangunan yang terdapat dalam brosur dan yang telah dijanjikan sebelumnya. Pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Bagi developer yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam Pasal 134 jo. Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu denda maksimal Rp5 miliar. Selain sanksi denda, developer tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi

Banyak Upaya konsumen supaya terhindar dari terjadinya kerugian dan dimanfaatkan oleh pelaku usaha. Sebelumnya dapat melakukan upaya sebagai berikut :

1. Kredibilitas Pengembang

Cara mengecek kredibilitas ini merupakan salah satu cara untuk terhindar dari developer yang nakal dengan cara mengecek riwayat pengerjaan atau

proyek terdahulu dari *developer* yang bersangkutan. Bila riwayat proyeknya baik, maka pengembang tersebut mungkin bisa dipercaya. Supaya lebih pasti, bisa cek keabsahan pengembang pada REI atau persatuan Perusahaan Realestat Indonesia.

## 2. Survei Langsung ke Lokasi Proyek

Survei terhadap proyek yang dikerjakan oleh *developer* wajib dilakukan sebelum membeli sebuah rumah. Hal ini bermaksud, supaya bisa mengetahui bentuk asli dari lokasi proyek terkait, serta kredibilitas *developer* dalam bekerja. Lihat bentuk bangunan yang tertera pada brosur sesuai dengan yang ada di lapangan.

## 3. Contoh bangunannya

Melihat sebuah contoh kondisi bangunan rumah yang akan dibeli supaya tahu bentuk bangunan dibrosur dan aslinya bagaimana

## 4. Hindari Transaksi di Bawah Tangan

Perjanjian jual-beli rumah melibatkan tiga pihak, yakni pembeli, penjual dan pejabat akta tanah (notaris). Jika membeli lewat skema KPR, maka pihak perbankan akan turut terlibat. Karena kedudukan konsumen dan pelaku usaha memiliki hak dan kewajiban yang berimbang pada suatu objek yang diperjual belikan.

## 5. Izin dari pelaku usaha

Pengembang yang baik setidaknya sudah mengantongi izin sebelum membangun proyek di sebuah lahan. Minta bukti berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut secara langsung. Supaya lebih pasti, periksa

keaslian dokumentasi ke kantor pertanahan setempat. Bila pihak BPN menyatakan surat tersebut valid, maka kamu bisa melanjutkan proses jual-beli properti tersebut.