

**STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR  
114/Pdt.G/2019/PN.Ckr TENTANG PERTANGGUNG  
JAWABAN DEVELOPER ATAS WANPRESTASI  
YANG DI LAKUKAN TERHADAP KONSUMEN KPR**

**Oleh :**

**Gerry Dwi Oktavianda**

**NPM : 41151010170231**

**Program kekhususan : Hukum Bisnis**

**Tugas Akhir**

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum  
pada Program Studi Hukum**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2022**

***CASE STUDY OF DECISION NUMBER  
114/PDT.G/2019/PN.CKR CONCERNING THE  
RESPONSIBILITY OF THE DEVELOPER FOR  
DEFAULT CARRIED OUT ON KPR CONSUMERS***

*By*  
**Gerry Dwi Oktavianda**  
**41151010170231**

***CASE STUDY***  
*To fulfil one of the exam requirements*  
*to obtain a Law Degree*  
*Project in the Law Study Program*



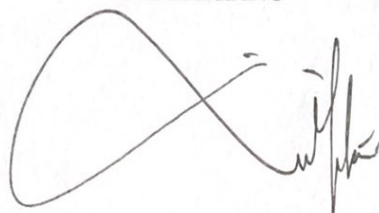
***FACULTY OF LAW***  
***LANGLANGBUANA UNIVERSITY***  
***BANDUNG***  
***2022***

DEKAN



DR. HJ. HERNAWATI RAS, S.H.,M.Si

PEMBIMBING

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a more complex, cursive-like structure on the right.

RIZA ZULFIKAR, S.T.,S.H.,M.Kn

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Gerry Dwi Oktavianda

NPM : 41151010170231

Bentuk Penulisan : Studi Kasus

Judul : **STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR  
114/Pdt.G/2019/PN.Ckr TENTANG PERTANGGUNG  
JAWABAN DEVELOPER ATAS WANPRESTASI  
YANG DI LAKUKAN TERHADAP KONSUMEN KPR**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan



Gerry Dwi Oktavianda

41151010170231

## ABSTRAK

Studi Kasus ini membahas mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh developer perumahan studi putusan nomor 114/Pdt.G/2019/PN Ckr. Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan. Gugatan dalam hukum acara perdata umumnya terdapa 2 (dua) pihak atau lebih, yaitu antara pihak penggugat dan tergugat, yang mana terjadinya gugatan umumnya pihak tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui pertanggung jawaban pengembang atau developer atas wanprestasi yang dilakukan dan perlindungan hukum bagi konsumen perumahan yang dirugikan oleh pelaku usaha jasa pengembang perumahan (*developer*) berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif bahwa berdasarkan Pasal 1246 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata diperinci kembali menjadi tiga macam yaitu biaya, rugi dan bunga. Pembahasan mengenai perkara ini tergugat sudah lalai melaksanakan kesepakatan dengan penggugat maka akibatnya sesuai UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal Pasal 45 ayat (1) Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

Kesimpulan yang terdapat dalam penelitian ini adalah dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, 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. Maka oleh karena itu dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum gugatan ini di ajukan di Pengadilan Negeri Bekasi sebagai pemilik kompetensi Relatif sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, untuk menerima, memeriksa, mengadili serta memutus perkara Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam penjualan Unit Rumah kepada Penggugat.

## **ABSTRACT**

*This case study discusses the default conducted by the Housing Developer. The lawsuit is a demand for rights submitted by the Plaintiff to the Defendant through the court. The lawsuit in civil procedural law is generally called 2 (two) or more parties, namely between the plaintiff and the defendant, where the lawsuit is generally the defendant has violated the rights and obligations that harm the plaintiff. The purpose of this research is to determine the responsibility of developers or developers for default and legal protection for housing consumers who are harmed by housing development services (developers) based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection.*

*This study uses a normative juridical approach that based on Article 1246 the Civil Law Law is detailed again into three types, namely costs, losses and interest. Discussion on this case Defendant has neglected to carry out an agreement with the Plaintiff, so the consequences are in accordance with Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection Article 45 paragraph (1) of each consumer that is harmed can sue business actors through the institution in charge of resolving disputes between consumers and business actors or through court in the general court environment.*

*The conclusion contained in this study is in the case of dispute resolution through deliberations for consensus not achieved, the disadvantaged party can sue through a court in the general court or outside the court based on the voluntary choices of parties to the dispute through alternative dispute resolution. Therefore, in this case with all the consequences of choosing a general legal residence this lawsuit is filed in the Bekasi District Court as the owner of the relative competency as stipulated in Article 118 HIR/Article 142 RBG, to accept, examine, try and decide on the case of default conducted by the Defendant in the sale of housing units.*

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 114/Pdt.G/2019/PN.Ckr TENTANG PERTANGGUNG JAWABAN DEVELOPER ATAS WANPRESTASI YANG DI LAKUKAN TERHADAP KONSUMEN KPR” penulisan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu persyaratan ujian guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada jurusan Ilmu Hukum di Universitas Langlangbuana Bandung.

Pada kesempatan kali ini penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada yang terhormat Bapak Riza Zulfikar, S.T.,S.H.,M.Kn. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan serta pengarahan dengan saran beserta masukan-masukan selama proses pengerjaan tugas akhir ini kepada penulis sehingga dapat terselesaikan. pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan hormat saya juga kepada :

1. Bapak Dr. H. R.AR. Harry Anwar, S.H., M.H. Brigjen Pol (Purn) selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.



5. Bapak. Dr. Dani Durahman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Ibu Diliya Mariam Rinjani, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
9. Bapak Ari Wibowo, S.H., M.H., selaku Ketua Lab. Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Seluruh Dosen, Staf Administrasi, dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
11. Kepada saudara dan sahabat yang selalu menyemangati dan membantu dalam penyusunan skripsi ini yaitu Garda Ekky Yulianda, S.Ikom, Syifa Nursa'adah, S.Sos, Zaskia Putri Nurush Shabah, Putri Annisa Fauzziah, S.Tr.Keb, Issan Septia Ilyas, S.Kel, Khaifa Noer Rizqi, Muhammad Arya Gardhika, Dinda Dwi Fitriani, S.H, Resa Rosdiani, Muhammad Rangga, S.H, Merllin Sri Agustina, S.H, Alvin Manatap Sihite, S.H, dan Jian Ramadhan, S.H.
12. Penyemangat dalam penyusunan tugas akhir ini Yuliasari Dwi Lestari yang selalu memberikan motivasi dan juga semangat dalam penyusunan skripsi penulis.

Rasa terimakasih yang sangat besar penulis sampaikan kepada orang tua penulis Ibu Lidyawati dan Bapak Mayor Diky Supiadi yang sangat penulis sayangi, terimakasih selalu menyertai do'a, semangat dan dukungan. Dalam penulisan tugas akhir ini penulis sudah berusaha sebaik mungkin. Penulis sangat menerima dan menghargai segala kritik dan saran yang bersifat membangun untuk menyempurnakan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang diberikan terhadap penulis. Semoga penelitian ini bermanfaat baik bagi penulis dan orang lain juga serta memberikan ilmu tambahan bagi siapapun.

Bandung, 25 Oktober 2022



Gerry Dwi Oktavianda

## DAFTAR ISI

### SURAT PERNYATAAN

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi

### BAB I LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus .....	1
B. Kasus Posisi.....	9

### BAB II MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK

A. Masalah Hukum.....	15
B. Perjanjian.....	15
1. Pengertian Perjanjian.....	15
2. Syarat Sah Perjanjian .....	17
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian .....	19
4. Ganti Kerugian Dalam Perjanjian.....	22
5. Standar Kontrak.....	24
C. Wanprestasi.....	26
1. Pengertian Wanprestasi.....	26
2. Bentuk dan Syarat Wanprestasi.....	30
3. Penyebab dan Unsur Wanprestasi.....	33
4. Akibat Hukum Wanprestasi.....	35
D. Perlindungan Konsumen.....	38
1. Pengertian Konsumen.....	38

2. Konsep Perlindungan Konsumen .....	40
3. Tujuan dan Asas Perlindungan Konsumen .....	41
4. Pengertian Perlindungan Hukum.....	45
E. Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	47
1. Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	47
2. Konsumen Perumahan .....	48
3. Developer.....	49
4. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	49
5. Lingkungan Perumahan.....	50

### **BAB III RINGKASAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN**

A. Ringkasan Pertimbangan Hukum.....	52
B. Putusan.....	62

### **BAB IV ANALISIS KASUS PERTANGGUNG JAWABAN DEVELOPER ATAS WANPRESTASI YANG DILAKUKAN TERHADAP KONSUMEN KPR (STUDI PUTUSAN NO. 114/Pdt.G/2019/PN.Ckr)**

A. Pertimbangan Hukum dalam Putusan hakim terhadap Wanprestasi yang dilakukan Developer terhadap Konsumen KPR (Studi Putusan No. 114/Pdt.G/2019/Pn.Ckr).....	65
B. Upaya hukum lain untuk menggugat tergugat dalam kasus Wanprestasi yang dilakukan Developer terhadap Konsumen KPR (Studi Putusan No. 114/Pdt.G/2019/Pn.Ckr).....	68

### **BAB V KESIMPULAN..... 77**

### **DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Pemilihan Kasus

Manusia sebagai makhluk individu dan sosial, mempunyai bermacam-macam kebutuhan hidup yang dalam kehidupannya selalu berusaha untuk memenuhinya, baik itu kebutuhan pokok maupun kebutuhan sampingan. Terutama kebutuhan pokoknya, yang salah satunya adalah kebutuhan akan papan (perumahan), di samping kebutuhan akan makanan dan pakaian.<sup>1</sup>

Rumah merupakan kebutuhan primer atau pokok bagi setiap orang. Hal ini dikarenakan bahwa rumah mempunyai fungsi yang amat penting yaitu sebagai tempat tinggal, tempat membina keluarga dan sebagai tempat untuk melindungi keluarga. Rumah sebagai tempat hidup dan berkembang dari kecil menjadi besar, dan dari muda menjadi tua. Oleh karena itu, manusia berupaya memenuhi kebutuhan akan rumah ini dengan beberapa cara, seperti membeli rumah yang sudah jadi atau membangun rumahnya sendiri.<sup>2</sup>

Pada masa pertumbuhan pembangunan yang pesat ini, masyarakat umumnya berkeinginan memiliki rumah yang baik, sehat dan layak huni, sebagaimana diketahui bahwa saat ini banyak dibangun perumahan yang menyediakan rumah yang baik dan layak huni, yang bertujuan mencukupi

---

<sup>1</sup> <http://www.lawskripsi.com/>. NN. *Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan atas Penerbitan Brosur Pemasaran Oleh Developer*. Diunduh tanggal 30 Agustus 2022, jam 02.11 wib

<sup>2</sup> Agusniyah dan Widiastuti, "KONSEP PENGOLAHAN DESAIN RUMAH TUMBUH", Jurnal UNDIP Vol.16, No.1, Semarang, 2016, Hlm.2.

kebutuhan masyarakat akan rumah. Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang (*developer*) untuk memasarkan produk-produknya. Pada umumnya, pemasaran rumah dengan menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mempromosikan produk-produk yang dibuat atau dipasarkan pengembang kepada konsumennya.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia merupakan pelaksanaan Pasal 28 huruf H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Pembangunan perumahan beserta sarana dan prasarananya tersebut seiring perkembangan jaman menjadi prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar. Dalam lingkup pembangunan, masyarakat merupakan pelaku utama, sedangkan pemerintah berkewajiban mengarahkan, membimbing, dan menciptakan suasana pembangunan tersebut.

Seiring berjalannya waktu, peran swasta dalam pembangunan perumahan untuk masyarakat saat ini semakin berkembang pesat. Pihak swasta menawarkan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah hingga berpenghasilan tinggi. Pihak swasta lebih mudah melaksanakan pembangunan perumahan daripada pemerintah disebabkan faktor pihak swasta lebih mudah melakukan pengadaan tanah atau lahan dan membelinya karena pihak swasta memiliki cash yang cepat dibandingkan dengan pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah atau lahan

untuk proyek-proyek pemerintah dalam hal pembangunan perumahan yang masih ditemukan kendala, terutama persetujuan dari pemilik tanah.

Pembangunan perumahan telah diatur dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembangunan perumahan oleh pemerintah maupun pihak pengembang swasta (*developer*) telah diatur dalam Pasal 33 ayat 1 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa “Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR”. Berdasarkan Pasal tersebut, dapat diketahui bahwa dalam hal melaksanakan pembangunan perumahan, pihak swasta yang dalam hal ini sebagai badan hukum wajib mengajukan perizinan rencana pembangunan perumahan kepada Pemerintah Daerah terlebih dahulu.

Pihak pengembang swasta (*developer*) yang melakukan pembangunan perumahan mempunyai berbagai cara untuk memperkenalkan produknya atau promosi yaitu rumah bagi masyarakat. Diantara berbagai cara, yang lebih sering dijumpai di pasaran adalah promosi melalui media cetak ataupun elektronik. Iklan atau brosur sebagai sarana pemasaran ini sangatlah menentukan keputusan konsumen untuk membeli atau tidak rumah yang ditawarkan sebab kadang-kadang didalamnya dijanjikan berbagai fasilitas.

Kegiatan promosi banyak dilakukan oleh *developer* untuk menyebarluaskan informasi dari produk yang dibuat *developer* untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang produk yang diperdagangkan. Semakin gencarnya *developer*



melakukan promosi, tidak jarang informasi yang diberikan terlalu berlebihan sehingga membuat konsumen sangat tertarik atau mungkin bahkan membingungkan bagi konsumen sendiri. Pada kenyataannya banyak konsumen yang dirugikan yang dilakukan oleh developer dengan niat beritikad buruk. Beberapa kasus perumahan yang terjadi, pada umumnya memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang. Baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis dan kemampuan dalam mengambil tindakan hukum melalui institusi pengadilan. Perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Pembangunan perumahan telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang seharusnya menjadi dasar pengembang (developer) dalam melakukan pembangunan perumahan untuk masyarakat (konsumen perumahan). Pengembang harusnya memperhatikan aspek-aspek penting yang diatur oleh Pemerintah di dalam Undang-undang tersebut yang berkaitan dengan hal melaksanakan pembangunan perumahan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan pada konsumen” sedangkan pada Pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup dan tidak untuk diperdagangkan”. Dengan demikian, pembeli rumah yang disebut

sebagai konsumen perumahan dapat digolongkan sebagai konsumen, sehingga atas rumah yang telah dibeli oleh konsumen ini harus diberikan perlindungan. Perlindungan konsumen berlaku bagi siapa saja yang bertindak sebagai konsumen, baik konsumen barang maupun jasa. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur hak-hak konsumen nyatanya belum mewujudkan perlindungan hukum bagi konsumen perumahan yang dirugikan oleh pelaku usaha jasa pengembang perumahan (developer) dengan sebagaimana mestinya. Karena sampai saat ini, banyak konsumen perumahan yang dirugikan hak-haknya oleh pengembang (developer) dan tidak mendapatkan keadilan pada saat proses penyelesaian perkaranya dengan pengembang (developer). Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat mencangkup permasalahan seperti yang ada diatas dikarenakan masyarakat yang bertindak sebagai konsumen perumahan membeli rumah yang merupakan produk dari pelaku usaha jasa pengembang perumahan (developer) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam pembelian rumah yang masih dalam taraf pembangunan dapat digunakan sebagai bukti bahwa konsumen telah melaksanakan segala kewajibannya, yaitu membayar sejumlah uang yang telah diatur di dalam PPJB. PPJB juga merupakan dokumen penting bagi konsumen perumahan apabila terjadi wanprestasi di kemudian hari antara dirinya dan pihak pengembang (developer).

Adanya praktek jual beli rumah yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan menggunakan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam proses jual beli. Dasar pemikiran hukumnya, Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni. Tidak jarang harga jual sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada konsumen perumahan, misalnya: kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, dan sebagainya.

Keadaan ini sering membuat konsumen kecewa dan mengadukan permasalahan-permasalahan yang dialaminya, baik di forum media massa maupun lewat lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Sering kali penyelesaian keluhan atau komplain konsumen itu tidak wajar dan tidak adil bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan, disebabkan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada proses jual beli sebelumnya diduga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen.

Hukum memberikan sanksi terhadap pelaku pelanggaran perjanjian atau ingkar janji (wanprestasi). Perjanjian diatur di dalam KUH Perdata tepatnya dalam buku III yang didalamnya juga mengatur mengenai perikatan yang timbul dari perjanjian maupun perikatan yang timbul dari undang-undang. Adapun yang dimaksud dengan perikatan oleh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.

Berkenaan dengan ketidakseimbangan klausul-klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana dikemukakan di atas, dipertanyakan 2 (dua) hal mendasar. Pertama, siapakah yang dapat mengontrol di luar pengadilan bahwa pengusaha dalam membuat kontrak standar tidak akan berbuat sewenang-wenang memasukkan kepentingan-kepentingannya, sebaliknya juga mengesampingkan hak-hak pihak lainnya di dalamnya. Pada umumnya dalam merancang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu, pengusaha diwakili atau dibantu oleh legal officer dan/atau penasihat hukumnya yang bertindak untuk dan atas nama pengembang, sehingga tidaklah mungkin bertindak untuk dan atas nama konsumen. Kedua, bagaimana caranya konsumen dapat mengusulkan membela kepentingannya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diberikan pengembang kepadanya, padahal dalam keadaan yang sama konsumen memerlukan produk pengusaha atau pelaku usaha. Secara teoritis, dengan memperhatikan pada asas kebebasan berkontrak konsumen dapat meminta perbaikan atau perubahan klausul-klausul baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pada prakteknya, pelaku usaha jasa pengembang perumahan (developer) sering melalaikan hal tersebut. Membawa pengembang perumahan (developer) ke pengadilan bukanlah satu-satunya jalan penyelesaian sengketa. Konsekuensinya begitu berat bagi konsumen. Tidak hanya menyita banyak biaya dan waktu, tetapi juga beban pikiran bagi konsumen yang bersangkutan. Bahkan pengorbanan yang diberikan tidak sebanding dengan pemulihan hak-haknya yang dilanggar. Kalah ataupun menang di pengadilan terasa sama. Sebab dari sudut materi, biaya yang dipikul konsumen dirasakan lebih berat. Namun, satu hal yang tidak dapat diukur

dengan materi, yaitu kebangkitan moral konsumen untuk senantiasa memperjuangkan hak-haknya yang dilanggar. Keberanian berproses dengan berbagai resiko itulah sebenarnya yang patut di apresiasi sebab hal tersebut menunjukkan sikap penghormatan hukum yang berlaku di Indonesia oleh konsumen yang dapat dicontoh oleh konsumen lain yang mengalami permasalahan yang sama.

Sebelum meneliti lebih jauh ada beberapa penelitian yang sama dengan tema yang diangkat yaitu :

1. Judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN  
DALAM KONTRAK JUAL BELI RUMAH (Studi Kasus  
Putusan No.077 K/Pdt.Sus/2011)  
  
Penulis : Niadara Kautsari  
  
Tahun : 2018  
  
Universitas : Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
2. Judul : TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERHADAP  
KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN (Studi  
kasus:Jual Beli Apartemen Malioboro City)  
  
Penulis : Fania Athaya Salsabila  
  
Tahun : 2019  
  
Universitas : Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Penulis bermaksud untuk mengkaji lagi mengenai pertanggung jawaban developer atas wanprestasi yang dilakukan terhadap konsumen kpr, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai pertanggung jawaban developer atas tindakan wanprestasi yang dilakukan terhadap konsumen dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul **“STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 114/Pdt.G/2019/PN Ckr TENTANG PERTANGGUNG JAWABAN DEVELOPER ATAS WANPRESTASI YANG DI LAKUKAN TERHADAP KONSUMEN KPR”**

## **B. Kasus Posisi**

Permasalahan kasus antara pengembang perumahan dan konsumen perumahan di bogor dalam Putusan Nomor 114/Pdt.G/2019/Pn.Ckr dimana dalam kasus ini Mahkamah Agung menolak gugatan dari pemohon yaitu Lusie Gloria Veranica sebagai penggugat melawan PT. Duta Darma Kreasindo (Developer) . Pokok perkara adalah bahwa penggugat adalah konsumen perumahan RESIDENCE 27 yang terletak di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No 19 Bekasi ) Kelurahan / Desa Lambang sari kecamatan Tambun Selatan , Kabupaten Bekasi – Jawa Barat dimana TERGUGAT merupakan perseroan PT. DUTA DARMA KRESINDO sebagai Developer/Pengembang atas perumahan dimaksud. Penggugat berencana membayar dengan menggunakan fasilitas KPR ( Kredit Kepemilikan Rumah ) Bank BCA ( Bank Central Asia ), dan pada tanggal 20 November 2017 telah dilakukan Pembayaran uang tanda jadi ( Boking Fee ) sebesar Rp 3,000,000,- ( tiga juta Rupiah ) ( Bukti P 1 ) dan pada pada tanggal 28 November 2017 berdasarkan bukti PERMOHONAN PENGIRIMAN UANG ( APPLICATION FOR FUND TRANSFER ) BCA ( Bank Central Asia ) (Bukti P 2 ) Penggugat membayarkan uang Tanda jadi / DP ( Down Paymen ) untuk pembelian

Unit Rumah type 45/134,4 diatas tanah kavling di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No 19 sebesar Rp 50,000,000,- ( Lima puluh Juta Rupiah ) kepada PT. DUTA DARMA KREASINDO melalui Nomor Rekening 00181 – 01 – 30 – 555555-8 Bank BTN Cabang Kerawang. dengan kesepakatan harga sebesar Rp 700,992,727,- ( tujuh ratus juta sembilan ratus sembilan puluh ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah ) ditambah ( + ) PPN sebesar 10% ( sepuluh perseratus ). Bahwa berdasarkan SURAT PESANAN PEMBELIAN RUMAH No : 030/SPPR / R 27 /DDK/APR/2018 pada poin lima (5) menyatakan “ Penandatanganan Surat Kesepakatan Jual Beli ( SKJB) dilaksanakan paling lambat 7 ( tujuh ) hari sejak penandatanganan SPPR ini. Apabila telah lewat 7 (tujuh ) hari dan pembeli belum menandatangani SKJB maka pembeli menyatakan menerima ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam SKJB dan bersedia mengikat diri pada ketentuan-ketentuan tersebut, namun PIHAK TERGUGAT lalai melaksanakan Kesepakatan Jual Beli ( SKJB ) atau Perjanjian Jual Beli sebagaimana yang di buatnya ,kemudian tanggal 25 Juli 2018 pihak tergugat merespon surat Peringatan (somasi) kedua (2) tersebut dengan membawa foto copy sertifikat bernomor 10050602305619 dan fotocopy PBB dengan NOP 32.18.081.002.004-1759.0 ,IMB No. 503/2376/C/BPMPPT serta Surat Keterangan NJOP Nomor 0881/337/PBB/VII-2018 atas objek tanah dan bangunan (Rumah) tipe 45/134,4 . atas objek tanah dan bangunan (Rumah) type 45/134,4 di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No 19 Kelurahan / Desa Lambang sari kecamatan Tambun Selatan. Bahwa sebagaimana Foto Copy Sertifikat bernomor 10050602305619 yang dikirimkan Tergugat melalui email Penggugat seluas 130 M2 ( seratus tiga puluh meter persegi ), setelah diperhatikan Penggugat

terlihat ada kejanggalan dengan Foto Copy Sertifikat bernomor 10050602305619 yang diberikan Tergugat pada tanggal 25 Juli 2018, terdapat Nomor sertifikat yang sama beserta lampiran nomor Surat Ukur yang sama tetapi memiliki luas tanah yang berbeda semula berukuran 130 M<sup>2</sup> ( serataus tiga puluh meter persegi ) berubah menjadi 135 M<sup>2</sup> ( seratus tiga puluh lima meter persegi ) serta gambar bidang tanah berubah tanpa dilengkapi BERITA ACARA PENGUKURAN ULANG sesuai yang diamanatkan PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 2 TAHUN 1996 TENTANG PENGUKURAN DAN PEMETAAN UNTUK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH pasal 45 ayat (5) Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang seperti yang dimaksud dalam ayat (3) dan (4) pasal ini sudah diterbitkan sertipikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya dan ayat (6) Perbaikan seperti yang dimaksud dalam ayat (1), (2), (3), (4) dan (5) pasal ini harus dibuatkan berita acaranya. Setelah pembayaran uang tanda jadi dan Uang Muka sebesar Rp 53,000,000,- ( lima puluh tiga juta rupiah ) untuk pembelian type 45/134,4 di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No 19 Kelurahan / Desa Lambang sari kecamatan Tambun Selatan Bekasi . Kualitas Legalitas sertifikat dan PBB Tergugat tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan Tergugat dalam SURAT PESANAN PEMBELIAN RUMAH No : 030/SPPR / R 27 /DDK/APR/2018 . Bahwa sesuai bukti Foto Copy Sertifikat bernomor 10050602305619, Foto Copy PBB NOP 32.18.081.002.004-1759.0 dan IMB No. 503/2376/C/ BPMPT yang dikirimkan pihak Tergugat melalui email kepada penggugat hanya memiliki luas Tanah 130



M2 ( seratus tiga puluh meter persegi ) atau kurang 4,4 Meter<sup>2</sup> ( empat meter koma empat meter persegi ) dan juga bukti Pembayaran Pajak Bumi Bangunan ( PBB ) hanya memiliki Luas Tanah seluas 84 M2 ( delapan puluh empat meter persegi ) tentu semakin membuat Penggugat semakin kecewa melihat perbedaan antara Luas Tanah di dalam sertifikat dan PBB. Lalu pada tanggal 7 Agustus 2018 tanpa kesepakatan dan secara sepihak tiba-tiba Tergugat melakukan pembatalan sepihak atas Pembelian objek Tanah dan Bangunan ( Rumah) type 45/134,4 di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No 19 Kelurahan / Desa Lambang sari kecamatan Tambun Selatan dan diam-diam mengembalikan uang Booking Fee / Uang Tanda Jadi dan uang muka ( Down Payment ) dengan cara mentransfer kerekening PENGGUGAT sebesar Rp 53,000,000,- ( lima puluh tiga juta rupiah ) setelah mengendap selama 9 (sembilan ) bulan direkening Tergugat. Kemudian tanggal 13 Agustus 2018 melalui surat Kuasa Hukum Penggugat No : 021/ ADV.ANP/VII/ 2018 pertanggal 13 Agustus 2018 memprotes sikap Tergugat yang secara sepihak dan diam-diam mengembalikan Uang tanda jadi dan Uang muka Pembelian objek Tanah dan Bangunan ( Rumah) type 45/134,4 di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No 19 Kelurahan / Desa Lambang sari kecamatan Tambun Selatan, dan bersamaan dengan surat protes tersebut terlampir Slip Setoran Bank Central Asia pertanggal 13 Agustus 2018 sebagai bukti Penggugat mentransfer kembali melalui Bank Tabungan Negara ( BTN ) Nomor Rekening 00181-01-30- 555555-8 atas nama PT. Duta Darma Kreasindo sebagai bukti Protes dan Penolakan Pengembalian Uang Pembelian Tanah dan Banugunan ( Rumah ) type 45/134,4 di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No 19 Kelurahan / Desa Lambang sari kecamatan Tambun

Selatan, mengingat sesuai Pasal 1266: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan, artinya Jika Tergugat tidak sanggup memenuhi janjinya dalam SURAT PESANAN PEMBELIAN RUMAH No : 030/SPPR / R 27 /DDK/APR/2018 yang dibuat Tergugat sendiri, sewajibnya Pembatalan Jual Beli dilakukan melalui Pengadilan, bukan malah sesuka hatinya dan semena-mena melakukan pembatalan jual beli . Sekalipun Penggugat pernah menyatakan soal Pembatalan pembelian rumah melalui sms (Short Message Service ) aplikasi watshaap kepada saudara USEP selaku pihak PT. Duta Darma Kreasindo ( TERGUGAT ) adalah bentuk kekesalan dan kekecewaan Penggugat kepada Tergugat yang belum menyelesaikan pemecahan ukuran Luas tanah dalam PBB ber NOP 32.18.081.002.004-1759.0 seluas 84 M2 ( delapan puluh empat meter persegi ) yang tidak sesuai dengan ukuran luas tanah dalam foto copy sertifikat bernomor 10050602305619 seluas 130 M2 ( seratus tiga puluh meter persegi ) sesuai yang dijanjikan Tergugat dalam SURAT PESANAN PEMBELIAN RUMAH No : 030/SPPR / R 27 /DDK/APR/2018 pertanggal 20 April 2018 luas tanah 134,4 M2 ( seratus tiga puluh empat meter koma empat meter persegi) ,karena bagai manapun penggugat masih berharap memiliki rumah tersebut ,terbukti melalui surat somasi pertama (1) yang dikirimkan pada tanggal 09 juli 2018 dan surat simasi yang kedua (2) pada tanggal 18 Juli 2018 untuk membuktikan bahwa penggugat masih konsisten berharap dapat melanjutkan pembelian rumah tersebut .Dan sudah seharusnya Tergugat memahami dan Sangat tahu bahwa sesuai yang dipersyaratkan

UU No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 8 (1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang: huruf (a) tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan .

Berdasarkan kasus posisi diatas seharusnya tergugat mendapatkan sanksi hukum berupa membayar ganti rugi yang di derita oleh kreditur berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara ,karena tergugat sudah terbukti lalai untuk memenuhi kewajibanya . Namun dalam kasus ini Pengadilan Negeri Cikarang menolak permohonan Gugatan penggugat.

## **BAB II**

### **TINJAUAN TEORITIK**

#### **A. Masalah Hukum**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dikemukakan di atas, maka yang menjadi permasalahan adalah

1. Bagaimana pertimbangan Hukum dalam Putusan Hakim terhadap Wanprestasi yang dilakukan Developer terhadap Konsumen KPR (Studi Putusan No.114/Pdt.G/2019/Pn.Ckr) ?
2. Upaya hukum lain apa yang harus dilakukan penggugat dalam kasus Wanprestasi yang dilakukan Developer ?

#### **B. Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Pada hukum perjanjian terdapat dua istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu istilah *Verbinten* dan *Overeenkomst* diatur dalam Buku III KUHPerdara. Dua istilah tersebut dalam Bahasa Indonesia mempunyai arti yang luas, sehingga menimbulkan perbedaan dan beragam pendapat dari para sarjana hukum. Beberapa sarjana hukum memberikan pendapatnya mengenai istilah perikatan dan perjanjian, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. R. Subekti memberikan pengertian perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut,

kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>3</sup>

- b. R. M. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>4</sup>
- c. Abdul Kadir Muhammad memberikan pengertian bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan, hal ini mencakup bidang hukum keluarga dan bidang hukum pribadi. Sedangkan perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum disebut perikatan dalam arti luas.<sup>5</sup>

Berdasarkan pendapat para ahli hukum di atas mengenai pengertian perikatan dan perjanjian, maka perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Di dalam perjanjian minimal ada dua pihak, di mana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Melalui perjanjian kemudian terbentuk perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban

---

<sup>3</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*. PT Intermasa, Jakarta, 2010, hlm.1

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010, hlm.118

<sup>5</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.224

pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian, dengan kata lain perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak mengikat para pihak tersebut dan membuat para pihak mematuhi isi dari perjanjian yang telah mereka buat. Fungsi perjanjian sama dengan perundang-undangan, tetapi hanya berlaku khusus terhadap para pihak pembuatnya saja. Secara hukum, perjanjian dapat dipaksakan berlaku melalui pengadilan. Hukum memberikan sanksi terhadap pelaku pelanggaran perjanjian atau ingkar janji (wanprestasi). Perjanjian diatur di dalam KUH Perdata tepatnya dalam buku III yang didalamnya juga mengatur mengenai perikatan yang timbul dari perjanjian maupun perikatan yang timbul dari undang-undang. Adapun yang dimaksud dengan perikatan oleh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.

Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan dengan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa:

- 1) Menyerahkan suatu barang,
- 2) Melakukan suatu perbuatan,
- 3) Tidak melakukan suatu perbuatan.

## **2. Syarat Sah Perjanjian**

Berdasarkan ketentuan yang ada di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Suatu perjanjian akan menjadi sah apabila berpedoman pada Pasal 1320

KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:<sup>6</sup>

a. Adanya Sepakat Bagi Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang di adakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga di kehendaki oleh pihak yang lain, jadi kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas dan mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

b. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan

Dalam Pasal 1330 KUHPdt disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu: 1) Orang-orang yang belum dewasa 2) Mereka yang ditaruh dalam pengampuan 3) Orang yang telah kawin (dengan adanya UU No 1 Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut Pasal 330 KUHPdt belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin.

c. Suatu Hal Tertentu

Hal tertentu maksudnya obyek yang diatur di dalam perjanjian tersebut harus jelas, harus dapat ditentukan. Hal ini

---

<sup>6</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Pres, Malang, 2019, hlm.146-147

penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah terjadinya kontrak fiktif.

d. Suatu Sebab yang Halal

Suatu sebab yang halal maksudnya adalah adanya ketentuan bahwa isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan atau kesusilaan.

### 3. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut<sup>7</sup>:

a. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya,  
dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

---

<sup>7</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak “Teori & Teknik Penyusunan Kontra”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm.10



b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas

bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.<sup>8</sup>

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara, yang berbunyi: “Dapat

---

<sup>8</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2010, hlm.10

pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.<sup>9</sup>

#### **4. Ganti Kerugian Dalam Perjanjian**

Ketentuan tentang kewajiban mengganti rugi ini telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ketiga tentang perikatan. Komponen-komponennya sebagai berikut<sup>10</sup>:

- a. Ganti Rugi
- b. Rugi
- c. Bunga

Pengaplikasian dan praktek ganti rugi merupakan akibat wanprestasi suatu kontrak yang dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan. Hal itu dimana yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan adalah hal-hal sebagai berikut<sup>11</sup> :

- 1) Ganti rugi saja
- 2) Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi
- 3) Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi
- 4) Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi
- 5) Pembatalan kontrak dengan ganti rugi

---

<sup>9</sup> Ibid, hlm.12

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis “Menata Bisnis Modern di Era Global”*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, Hlm. 30

<sup>11</sup> Ibid. hlm.31

Ganti rugi akibat wanprestasi telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Biaya ganti rugi yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”. Berdasarkan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diperinci kembali menjadi tiga macam yaitu biaya, rugi dan bunga. Untuk menuntut ganti rugi ini harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran.

Salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian/kontrak disebut dengan wanprestasi. Wujud dari wanprestasi tersebut dapat berupa:<sup>12</sup>

- a) Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan
- b) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian
- c) Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian
- d) Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara jika

---

<sup>12</sup> Munir Fuady, *Hukum kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm.90

sampai di pengadilan. Dalam Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.

## 5. Standar Kontrak

Standar kontrak menurut Fuady, banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung pada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut.<sup>13</sup> Salah satu definisi kontrak yang diberikan oleh salah satu kamus, sebagaimana yang di kutip Naja, bahwa kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan diantara dua tau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.<sup>14</sup>

Dalam menyiapkan dan merancang suatu perjanjian tertulis atau kontrak (*contract drafting*), pertama-tama diperlukan pengetahuan dasar tentang kontrak itu sendiri. Dengan sendirinya tahap awal yang harus ditempuh adalah mempelajari hukum perjanjian atau perikatan, terutama dengan pembuatan suatu kontrak.

---

<sup>13</sup> Ibid, hlm.4.

<sup>14</sup> HR Daeng Naja, *Contrak Drafting*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm.2

Di dalam referensi lain Naja mengatakan bahwa yang dimaksud dengan kontrak/perjanjian standar atau perjanjian baku adalah kontrak-kontrak yang telah dibuat secara baku (form standar), atau dicetak dalam jumlah yang banyak dengan blanko untuk beberapa bagian yang menjadi objek transaksi, seperti besarnya nilai transaksi, jenis dan jumlah barang yang ditransaksikan dan sebagainya. Sehingga, dengan kontrak standar ini. Lembaga pembiayaan yang mengeluarkan tidak membuka kesempatan kepada pihak lain untuk melakukan negosiasi mengenai apa yang disepakati untuk dituangkan dalam kontrak.<sup>15</sup>

Setelah terjadinya suatu kontrak, maka timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan dengan perikatan. Sebab perjanjian kontrak itu menerbitkan suatu perikatan. Sedangkan perikatan itu sendiri adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan ini.<sup>16</sup>

Adapun bentuk-bentuk kontrak adalah sebagai berikut:

a. Kontrak baku (*standard contract*)

Kontrak baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulnya dibekukan dan dibuat dalam bentuk formulir. Tujuan utamanya adalah untuk kelancaran proses perjanjian dengan mengutamakan efisien, ekonomis, dan praktis. Tujuan khususnya adalah untuk keuntungan satu

---

<sup>15</sup> Ibid, hlm.225

<sup>16</sup> Ibid, hlm.6

pihak, yaitu melindungi kemungkinan terjadinya kerugian sebagai akibat perbuatan debitur serta menjamin kepastian hukum.

b. Kontrak Bebas

Dasar hukum kebebasan kontrak ini adalah Pasal 1338 KUH Perdata. Namun mengingat KUH Perdata Pasal 1338 ayat (3) mengenai asas keadilan serta Undang-undang, pada prinsipnya kebebasan berkontrak itu masih harus memerhatikan prinsip kepatutan, kebiasaan, kesusilaan, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku

c. Kontrak Tertulis dan tidak tertulis

Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat para pihak dalam bentuk tulisan. Sementara itu perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan lisan para pihak).

Dengan definisi kontrak yang telah dikemukakan di atas, maka penulis dapat menyimpulkan sementara bahwa akad/kontrak dapat diistilahkan dengan perjanjian, persetujuan atau perikatan. Yang mana dalam suatu akad/kontrak melibatkan dua orang atau lebih untuk melakukan suatu hal tertentu dengan mengadakan kesepakatan diantara pihak-pihak yang mengikat diri dalam akad/kontrak tersebut.

## **C. Wanprestasi**

### **1. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak

melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Pada Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Salim HS, Op.cit, hlm.96



Wanprestasi menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”.<sup>18</sup>

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.<sup>19</sup>

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara.

Wanprestasi berarti tidak melakukan apa yang menjadi unsur prestasi, yakni:

- a. Berbuat sesuatu;
- b. Tidak berbuat sesuatu; dan
- c. Menyerahkan sesuatu.

---

<sup>18</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm.17

<sup>19</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke IV, Pembimbing Masa, Jakarta, 2013, hlm.59

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.<sup>20</sup>

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan berdasarkan kesepakatan dan kehendak tanpa ada pihak yang dirugikan. Terkadang perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena tidak berprestasinya salah satu pihak atau debitur. Untuk mengatakan bahwa debitur salah dan melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, terkadang tidak mudah. Hal sulit untuk menyatakan wanprestasi karena tidak dengan mudah dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan.<sup>21</sup>

Bentuk prestasi debitur dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap melakukan

---

<sup>20</sup> Salim HS, Op.cit, hlm.98-99

<sup>21</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2010, hlm.89

wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya, maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, terdapat tata cara menyatakan wanprestasi oleh kreditur terhadap debitur atau kepada pihak yang mengingkari janji, yaitu melalui *sommatie* dan *ingebrekestelling*.<sup>22</sup>

## 2. Bentuk dan Syarat Wanprestasi

Bila dilihat dari *Restatement of The Law of Contracts* (Amerika Serikat), wanprestasi atau *breach of contracts* hanya dikelompokkan menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu:<sup>23</sup>

- a. *Total breach*, yaitu keadaan dimana pelaksanaan kontrak tidak mungkin dilaksanakan;
- b. *Partial breach*, yaitu keadaan dimana pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan.

Penentuan telah terjadinya wanprestasi secara hukum, umumnya dilakukan apabila para pihak yang berkontrak pada akhirnya tidak menyepakati tata cara penentuan wanprestasi dalam kontrak yang telah mereka sepakati. Dalam penentuan wanprestasi secara hukum, kreditur diwajibkan untuk membangun dasar telah terjadinya wanprestasi dengan memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat

---

<sup>22</sup> Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm.113.

<sup>23</sup> Firman Floranta, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Jakarta, 2013, hlm.55.

diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali. dahulu memberikan peneguran dalam bentuk surat peneguran (*somasi/sommatie*) kepada debitur. Apabila hal tersebut telah dilakukan oleh si kreditur, maka alasan itu akan memberikan hak baginya untuk menuntut debitur di pengadilan untuk memaksanya melakukan prestasi yang belum diselesaikannya serta mengganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur.<sup>24</sup>

Setelah terjadi wanprestasi maka akan muncul hak-hak bagi kreditur yang merasa dirugikan akan adanya wanprestasi tersebut, yaitu hak untuk menuntut pemenuhan perikatan hak untuk menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik maka hak yang akan muncul adalah hak untuk menuntut pembatalan perikatan (*outbinding*), lalu hak untuk menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*), hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi, dan hak untuk menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.<sup>25</sup>

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak melaksanakan prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang melaksanakan prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm.57.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm.60.

tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

- c. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana dijanjikan. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi. Tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.<sup>26</sup>

Dalam hal bentuk prestasi para pihak dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan pihak tersebut melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat salah satu pihak berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi para pihak yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUHPerdara para pihak dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas

---

<sup>26</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm.204

waktunya maka untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis.

Debitor dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu:

a. Syarat materiil, yaitu adanya kesengajaan berupa:

- 1) Kesengajaan, adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain
- 2) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tabu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

b. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi

Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitor harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitor, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitor, supaya debitor melakukan prestasi dengan mencantumkan tanggal terakhir debitor harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitor wanprestasi atau lalai.

### **3. Penyebab dan Unsur Wanprestasi**

a. Adanya Kelalaian Debitor (Nasabah)

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.

Sehubungan dengan kelalaian debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap lalai apabila tidak dilaksanakan oleh seorang debitur, yaitu:

- 1) Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
- 2) Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
- 3) Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.

b. Karena Adanya Keadaan Memaksa (*overmacht/force majeure*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

- 1) Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- 3) Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

#### **4. Akibat Hukum Wanprestasi**

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.<sup>27</sup>

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan

---

<sup>27</sup> Salim HS, Op.cit, hlm.99



memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan risiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya

dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdara yaitu: “*debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.*” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.

## **D. Perlindungan Konsumen**

### **1. Pengertian Konsumen**

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Ingris-Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harfiah arti kata *consumer* adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang dan/atau jasa nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut.

Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.<sup>28</sup>

Konsumen telah diperkenalkan beberapa puluh tahun yang lalu oleh berbagai negara dan sampai saat ini sudah puluhan negara memiliki Undang-Undang atau Peraturan Khusus yang memberikan perlindungan kepada konsumen termasuk penyediaan sarana peradilanannya. Sejalan dengan perkembangan itu, berbagai negara telah menetapkan hak-hak konsumen yang dapat digunakan sebagai landasan pengaturan pada perlindungan konsumen.<sup>29</sup>

Peraturan perundang-undangan negara lain memberikan perbandingan, dimana pada umumnya konsumen dibedakan menjadi konsumen akhir dan konsumen antara.

Menurut A.Z Nasution terdapat batasan-batasan mengenai konsumen, yaitu sebagai berikut:

- a. Konsumen awal adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu;
- b. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang atau jasa lain untuk diperdagangkan;
- c. Konsumen akhir adalah setiap orang yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi

---

<sup>28</sup> Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media , Jakarta, 2014, hlm. 3.

<sup>29</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika, 2018, hlm. 22.

kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan/atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali.<sup>30</sup>

Berdasarkan uraian mengenai konsumen di atas, secara umum konsumen dapat diartikan setiap orang yang menggunakan atau memakai suatu barang dan/atau jasa yang tersedia di masyarakat sehingga yang menjadi penekanan terhadap pengertian konsumen adalah aktifitas atau kegiatan memakai atau menggunakan suatu produk barang dan/atau jasa, sedangkan bagaimana cara memperolehnya atau menggunakannya bukan menjadi persoalan.

## **2. Konsep Perlindungan Konsumen**

Menurut Pasal 1 angka (1) UUPK, menyatakan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.” Berdasarkan ketentuan tersebut, perlindungan konsumen adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen dari tindakan sewenang-wenang pelaku usaha.

Janus Sidablok mengemukakan ada 4 (empat) alasan pokok mengapa konsumen perlu dilindungi, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>30</sup> Ibid, hlm.38

- 1) Melindungi konsumen sama artinya dengan melindungi seluruh bangsa sebagaimana yang diamanatkan oleh tujuan pembangunan nasional menurut Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Melindungi konsumen perlu untuk melahirkan manusia-manusia yang sehat rohani dan jasmani sebagai pelaku-pelaku pembangunan, yang berarti juga untuk menjaga kesinambungan pembangunan nasional;
- 3) Melindungi konsumen perlu untuk menghindarkan konsumen dari dampak negatif penggunaan teknologi;
- 4) Melindungi konsumen perlu untuk menjamin sumber dana pembangunan yang berasal dari masyarakat konsumen.<sup>31</sup>

### **3. Tujuan dan Asas-Asas Perlindungan Konsumen**

Demi menciptakan dan memaksimalkan perlindungan terhadap konsumen, pemerintah telah menciptakan UU 8/1999 Perlindungan Konsumen yang merupakan seperangkat peraturan yang bertujuan memberikan perlindungan baik secara represif maupun preventif terhadap setiap konsumen. Adapun asas yang terdapat sebagaimana di dalam UU 8/1999 Perlindungan Konsumen adalah:

- a. Asas Kemanfaatan

---

<sup>31</sup> Janus Sidablok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, Hlm.5.

Meliputi keseluruhan upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, yang diharuskan terdapatnya nilai kemanfaatan terhadap kepentingan konsumen maupun pelaku usaha.

b. Asas Keadilan

Mendorong partisipasi dari masyarakat supaya dapat diwujudkan secara maksimal, dan memberikan konsumen maupun pelaku usaha untuk memperoleh hak dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

c. Asas Keseimbangan

Bertujuan memberikan keseimbangan secara pasti dan dengan cara baik terhadap kepentingan konsumen, pelaku usaha, maupun pemerintah.

d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

Jaminan terhadap keselamatan dan keamanan konsumen dalam menggunakan, memanfaatkan, maupun mengkonsumsi barang maupun jasa.

e. Asas Kepastian Hukum

Ditujukan kepada konsumen dan pelaku usaha supaya menaati perundang-undangan yang berlaku, dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta sebagai salah satu upaya pemerintah dalam hal menjamin kepastian hukum.

Sebagaimana penjelasan secara singkat terhadap setiap asas yang terkandung di dalam UU 8/1999 Perlindungan Konsumen, merupakan wujud nyata perlindungan hukum secara represif berupa kepedulian dan

juga merupakan tujuan dari perlindungan konsumen. Selain itu, asas-asas tersebut mengartikan bahwasanya konsumen merupakan pihak yang wajib memiliki perlindungan terhadap hak-haknya. Apabila diperhatikan secara rinci, diketahui bahwasanya dibentuknya Pasal 2 UU 8/1999 Perlindungan Konsumen, dalam perumusannya mengacu kepada filosofi pembangunan yang berdefinisi pembangunan terhadap masyarakat Indonesia secara keutuhan maupun keseluruhan didasarkan pada falsafah Republik Indonesia.<sup>32</sup>

Terhadap 5 (lima) asas yang terkandung tersebut, jika diperhatikan secara jelas dan rinci dapat dikelompokkan kembali menjadi 3 (tiga) asas secara garis besarnya, yaitu:<sup>33</sup>

- a. Asas Kemanfaatan yang meliputi Asas Keamanan dan Asas Keselamatan Konsumen;
- b. Asas Keadilan meliputi Asas Keseimbangan; dan
- c. Asas Kepastian Hukum.

Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya yang berjudul *The Liang Gie*, menyebutkan bahwa asas merupakan dasar umum yang dinyatakan terhadap istilah tertentu tanpa terdapatnya saran terhadap cara-cara khusus mengenai pelaksanaannya, sebagaimana diterapkan terhadap berbagai

---

<sup>32</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, Hlm. 26.

<sup>33</sup> Ibid, hlm.26



perbuatan untuk menjadi dasar dan merupakan petunjuk secara jelas dan tepat mengenai perbuatan tersebut.<sup>34</sup>

Pembentukan UU 8/1999 Perlindungan Konsumen adalah bentuk kepedulian dan jaminan oleh pemerintah terhadap setiap konsumen. Sebagaimana terkandung di dalam Pasal 3 UU 8/1999 Perlindungan Konsumen, setidaknya terdapat 6 (enam) tujuan dari perlindungan konsumen, antara lain:

- a. Meningkatkan kemampuan dan kesadaran serta sifat kemandirian terhadap setiap konsumen dalam melindungi haknya masing-masing;
- b. Menjunjung harkat dan martabat konsumen melalui penghindaran hal negatif dari penggunaan barang maupun jasa sebagaimana diperdagangkan oleh pelaku usaha;
- c. Peningkatan pemberdayaan dalam memilih, menentukan, maupun menuntut segala haknya sebagai konsumen;
- d. Terdapatnya unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi, serta akses konsumen untuk memperoleh seluruh informasi dalam hal menciptakan suatu sistem perlindungan konsumen;
- e. Meningkatkan pemahaman dan kesadaran terdapat pelaku usaha mengenai perlindungan konsumen, yang bertujuan untuk

---

<sup>34</sup> Ibid, hlm.28.

memaksimalkan sikap kejujuran dan tanggung jawab kegiatannya terhadap konsumen;

- f. Memaksimalkan dan meningkatkan efektivitas kualitas barang dan/atau jasa dalam menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kenyamanan, keselamatan, kesehatan, serta keamanan terhadap konsumen;

#### **4. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan dalam bahasa Inggris adalah *protection* yang berarti: (1) *protecting or being protected*; (2) *system protecting*; (3) *person or thing that protect*. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan sebagai: (1) tempat berlindung; (2) perbuatan atau hal dan sebagainya melindungi. Kedua definisi tersebut secara kebahasaan mempunyai kemiripan makna dan unsur-unsur dari kata perlindungan, yaitu:

- a. Unsur tindakan melindungi;
- b. Unsur adanya pihak-pihak yang melindungi;
- c. Unsur cara melindungi.

Perlindungan hukum juga dapat diartikan dari gabungan 2 (dua) pengertian kata yaitu “perlindungan” dan “hukum”. Berdasarkan dari pengertian Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan perlindungan sebagai tindakan untuk melindungi. Dalam hal ini, hukum dapat diartikan sebagai peraturan yang mengikat secara resmi, atau praktik yang disetujui oleh pemerintah. Dengan mengacu pada pengertian tersebut, maka

perlindungan hukum diartikan sebagai sebuah upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk melindungi rakyatnya dengan seperangkat peraturan yang ada. Ada beberapa cara perlindungan secara hukum, antara lain sebagai berikut:

- 1) Membuat peraturan (*by giving regulation*), yang bertujuan untuk:
  - a) Memberikan hak dan kewajiban;
  - b) Menjamin hak-hak para subyek hukum.
- 2) Menegakkan peraturan (*by the law enforcement*) melalui:
  - a) Hukum administrasi Negara yang berfungsi untuk mencegah (*preventif*) terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen, dengan perjanjian dan pengawasan;
  - b) Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi (*repressive*) setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman;
  - c) Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak (*curative, recovery*), dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.

Teori Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah bentuk suatu perlindungan terhadap harkat dan martabat serta penghormatan terhadap hak asasi manusia (HAM) menurut ketentuan perundang-undangan tentang kesewenang-wenangan. Philipus M. Hadjon juga membedakan antara 2 (dua) macam bentuk perlindungan hukum bagi

rakyat berdasarkan sarannya, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif.

Perlindungan preventif mempunyai makna bahwa masyarakat diberi kesempatan untuk memberikan komentar atau mengajukan pandangannya sebelum ketetapan pemerintah difinalisasi hal ini bertujuan untuk “menghindari suatu konflik”. Sedangkan, perlindungan represif yang bertujuan untuk “menyelesaikan suatu konflik”. Perlindungan hukum adalah suatu agunan yang dibagikan oleh suatu negara kepada rakyatnya dengan tujuan untuk memungkinkan rakyatnya menggunakan hak dan kebutuhan hukumnya dalam kedudukan sebagai subjek hukum.<sup>35</sup>

## **E. Perumahan dan Kawasan Permukiman**

### **1. Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Perumahan diatur di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pengertian mengenai perumahan, rumah, dan permukiman adalah sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi

---

<sup>35</sup> Tim Hukum Online, *Perlindungan Hukum Pengertian, Teori, Contoh, dan Cara Memperolehnya*, www.hukumonline.com diakses pada 29 September 2022 pukul 02:57 WIB

<sup>36</sup> Dadang Sudiadi, *Pencegahan Kejahatan di Perumahan*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2015, hlm 16.

dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

- b. Rumah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
- c. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

## **2. Konsumen Perumahan**

Pengertian konsumen berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 UUPK bahwa “konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.” Dengan demikian, konsumen perumahan yaitu setiap orang yang memakai barang, dalam hal ini barang yang dimaksudkan berupa perumahan (rumah) yang disediakan oleh pihak developer untuk kepentingan dirinya sendiri maupun untuk keluarga. Konsumen perumahan terdiri atas konsumen perumahan mewah, sederhana, maupun kalangan-kalangan kelas kecil. Selain membeli perumahan (rumah) untuk tempat tinggal, konsumen perumahan juga mengharapkan adanya kepuasan. Oleh karena itu, di dalam pemasaran sebuah perumahan para pengembang harus mampu menciptakan

kepuasan bagi konsumen perumahan atas produknya yang berupa perumahan tersebut.

### **3. Developer**

Developer adalah suatu kegiatan yang diarahkan untuk memenuhi kebutuhan konsumen terhadap tempat tinggal (rumah) dan atau ruang usaha dengan cara pengalihan hak atas produk tersebut dari perusahaan kepada konsumen melalui proses yang telah ditentukan. Developer juga sebagai badan usaha yang berbadan hukum, mempunyai kantor yang tetap, memiliki izin usaha dan terdaftar pada pemerintahan sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

### **4. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program, dan prioritas pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta. Sesuai dengan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, selain membangun unit rumah, pengembang juga diwajibkan untuk:

- a. Membangun jaringan prasarana lingkungan rumah mendahului pembangunan rumah, memelihara dan mengelolanya sampai pengesahan dan penyerahan kepada Pemerintah Daerah;
- b. Mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum;
- c. Melakukan penghijauan lingkungan;
- d. Menyediakan tanah untuk sarana lingkungan;
- e. Membangun rumah.

Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi, dan pembangunan. Permukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau sekumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam permukiman. Permukiman sering disebut perumahan dan atau sebaliknya. Permukiman berasal dari kata housing dalam bahasa Inggris yang artinya perumahan. Perumahan menggambarkan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Sedangkan, permukiman menggambarkan tentang kumpulan permukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga permukiman menitikberatkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia (human).

## **5. Lingkungan Perumahan**

*K. Basset dan John R. Short (K. Basset dan John R. Short: 1980, dalam Kurniasih), berpendapat bahwa lingkungan perumahan merupakan suatu sistem yang terdiri dari lima elemen, yaitu:*

- a. *Nature* (unsur alami), mencakup sumber-sumber daya alam seperti topografi, hidrologi, tanah, iklim, maupun unsure hayati yaitu vegetasi dan fauna;
- b. *Man* (manusia sebagai individu), mencakup segala kebutuhan manusia seperti biologis, emosional, nilai-nilai moral, perasaan, dan persepsinya;
- c. *Society* (masyarakat), adanya manusia sebagai kelompok masyarakat;
- d. *Shells* (tempat), dimana manusia sebagai individu maupun kelompok melangsungkan kegiatan atau melaksanakan kehidupan;
- e. *Network* (jaringan), merupakan sistem alami maupun buatan manusia, yang menunjang berfungsinya lingkungan perumahan dan permukiman tersebut seperti jalan, listrik, air bersih, dan sebagainya.

Berdasarkan uraian di atas, maka pada dasarnya suatu perumahan dan kawasan permukiman terdiri dari isi (*contents*) yaitu manusia, baik secara individu maupun dalam masyarakat dan wadah yaitu lingkungan fisik permukiman yang merupakan wadah bagi kehidupan manusia dan merupakan bentuk suatu komunitas sebagai bagian dari lingkungan perumahan dan kawasan permukiman tersebut.