

### **BAB III**

#### **RINGKASAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN**

##### **A. Ringkasan Pertimbangan Hukum**

Penggugat dalam gugatannya adalah sebagai konsumen Perumahan yang membeli rumah kepada *developer* (pengembang) sebagai tergugat, menggunakan fasilitas KPR dan telah melakukan pembayaran uang tanda jadi , penggugat juga sudah menandatangani Surat Pesanan Pembelian Rumah ,akan tetapi tergugat belum menyerahkan Penandatanganan Surat Kesepakatan Jual Beli ,yang mengakibatkan Penggugat tidak mendapatkan kepastian secara hukum untuk memiliki rumah .

Penggugat dan Tergugat datang menghadap kuasanya tersebut ke muka persidangan sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang dan tidak juga mengirimkan wakilnya yang sah ke muka persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan nomor 114/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 10 Juni 2019, 28 Juni 2019, 17 Juli 2019, dan 11 Oktober 2019 untuk Turut Tergugat I dan relas panggilan nomor 114/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 13 Juni 2019, 2 Juli 2019, dan 16 Juli 2019. Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk RIZKI RAMADHAN, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator, berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 September 2019, dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan

penggugat . Menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Pada tanggal 20 November 2017 Penggugat telah mengajukan pemesanan berupa pembelian kavling tanah matang tanpa rumah untuk pembangunan unit rumah type 45/134,4 dengan luas bangunan 45 m2 dan luas tanah 134,4 m2 di komplek Perumahan RESIDENCE 27 blok A No. 19 Bekasi dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 700,992,727,- (tujuh ratus juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah) ditambah (+) PPN sebesar 10% (sepuluh perseratus) dengan Tergugat .
2. Pada tanggal 20 November 2017, Penggugat telah melakukan pembayaran uang tanda jadi (boking fee) sebesar Rp. 3.000.000,- dan pada tanggal 28 November 2017 Penggugat telah membayar DP sebesar Rp. 50.000.000 untuk pembelian unit rumah type 45/134,4 diatas tanah kavling di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No. 19 Bekasi, sehingga total uang yang diterima Tergugat dari Penggugat adalah sebesar Rp. 53.000.000 (lima puluh tiga juta rupiah).
3. Dalam pengajuan pemesanan rumah tersebut, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Surat Pesanan Pembelian Rumah (SPPR) No. 030/SPPR/R 27/DDK/APR/2017 tanggal 20 November 2017.

Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kapasitas, kewenangan dan kualitas sebagai Penggugat (*Persona Standi In Judicio*)

Tergugat beralasan jika Penggugat telah membatalkan pembelian rumah saat proses pemberkasan pengajuan kredit kepemilikan rumah kepada Tergugat sebagaimana termuat dalam posita gugatan angka XII melalui aplikasi whatsapp dan sebagai tindak lanjut pembatalan tersebut maka Tergugat selaku developer dan contractor perumahan tersebut telah mengembalikan keseluruhan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp 53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah) pada tanggal 7 Agustus 2018, oleh karena itu secara hukum antara Penggugat dan Tergugat sudah tidak ada hubungan hukum lagi.

Dalam repliknya penggugat menerangkan jika realisasi pembatalan tidak pernah dilaksanakan dengan itikad baik dari Tergugat karena pada tanggal 25 Juli 2018 pihak Tergugat datang menemui kuasa Penggugat untuk membujuk Penggugat kembali melanjutkan proses jual beli rumah dengan alasan bahwa sertifikat sudah ada perubahan/revisi luas tanah dari 130 m<sup>2</sup> menjadi 135 m<sup>2</sup>.

Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat apa yang diuraikan oleh Penggugat terkait adanya jual beli dimana Penggugat selaku pembeli sebuah rumah yang telah menyerahkan sejumlah uang pembelian kepada Tergugat selaku developer dimana hal tersebut diakui pula oleh Tergugat dalam jawabannya, telah menjelaskan adanya hubungan hukum bertimbal balik antara Penggugat dan Tergugat yang menjadi legal standing dari Penggugat untuk mengajukan suatu gugatan sedangkan terkait dengan apakah pembatalan melalui whatsapp dan pengembalian uang oleh Tergugat kepada

Penggugat berakibat hukum mengakhiri hubungan hukum di antara keduanya, maka hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian yang akan dipertimbangkan dalam putusan akhir, dengan demikian eksepsi Peggugat tidak mempunyai kapasitas, kewenangan dan kualitas sebagai Peggugat (*Persona Standi In Judicio*) haruslah ditolak.

## 2. Eksepsi Gugatan Peggugat *Obscuur Libel*

Tergugat beralasan bahwa gugatan *obscuur libel* adalah bahwa Peggugat tidak satupun menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatannya kepada Turut Tergugat I maupun terhadap Turut Tergugat II serta tidak mencantumkan tuntutan hukumnya terhadap Turut Tergugat I maupun terhadap Turut Tergugat II, dengan demikian gugatan Peggugat tidak terang isinya.

Dalam repliknya menerangkan jika masuknya Turut Tergugat I adalah untuk mencari kepastian hukum terkait terbitnya 2 (dua) nomor sertifikat yang sama yaitu sertifikat nomor 10050602305619 namun berbeda ukuran yaitu seluas dan masuknya Turut Tergugat II adalah untuk mencari kepastian hukum terkait kualitas legalitas fotocopy PBB dari ukuran bumi seluas 84 m<sup>2</sup> diserahkan Tergugat kepada Peggugat berubah menjadi ukuran bumi seluas 135 m<sup>2</sup>.

Sudah menjadi hak Peggugat untuk menentukan siapa-siapa yang ingin digugat atau yang dianggap relevan untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dideritanya karena pada prinsipnya gugatan diajukan kepada orang yang dianggap melanggar hak peggugat. Selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Peggugat maka posisi BPN selaku Turut Tergugat I dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi sebagai Turut Tergugat II bukanlah sebagai pihak pokok

perkara karena pihak yang dinyatakan sebagai Turut Tergugat adalah orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu dan dalam perkara wanprestasi juga bukanlah orang yang melakukan wanprestasi serta dalam pelaksanaan putusan hakim bukanlah pihak yang ikut menjalankan hukuman melainkan hanya patuh dan tunduk terhadap isi putusan. Namun, demi lengkapnya suatu gugatan, maka mereka harus disertakan sehingga dengan tidak diuraikannya perbuatan Para Tergugat secara tegas tidak menjadikan gugatan menjadi tidak jelas dimana Penggugat telah menjelaskan dasar hukum dan peristiwa yang mendasari gugatan berupa perbuatan wanprestasi Tergugat dari adanya peristiwa jual beli rumah antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual dan Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya pertentangan antara posita dengan petitum gugatan, dengan demikian terhadap eksepsi gugatan *obscuur libel* haruslah ditolak.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendirian adalah beralasan hukum dan sudah sepatutnya eksepsi-eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, karena eksepsi Tergugat ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok perkara.

Memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Para Turut Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak

pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan sehingga Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat tidak menggunakan haknya.

Maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya 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 dan Tergugat merupakan perseroan PT. DUTA DARMA KRESINDO sebagai Developer/Pengembang atas perumahan dimaksud berdasarkan Surat Pesanan Pembelian Rumah No. 030/SPPR/R27/DDK/APR/2018 tanggal 20 April 2018 dimana Penggugat telah pula melakukan pembayaran Uang Muka sebesar Rp 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) namun pihak Tergugat belum menyerahkan penandatanganan Surat Kesepakatan Jual Beli (SKJB) yang seharusnya dilaksanakan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan SPPR. Selain itu kualitas sertifikat bernomor 10050602305619 dan PBB NOP 32.18.081.002.004-1759.0 Tergugat tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan Tergugat karena sertifikat hanya memiliki luas tanah 130 m<sup>2</sup> dan PBB hanya memiliki luas tanah seluas 84 m<sup>2</sup> sedangkan yang tanah yang dibeli Penggugat seluas 134,4 m<sup>2</sup> yang kemudian dilakukan revisi oleh Penggugat sehingga keluar sertifikat dan PBB yang sesuai namun tanpa dilengkapi Berita Acara Pengukuran Ulang. Kemudian pada tanggal 7 Agustus 2018 tanpa kesepakatan dan secara sepihak tiba-tiba Tergugat melakukan pembatalan sepihak atas pembelian objek tanah yang dibeli Penggugat dengan mengembalikan uang booking fee dan uang muka dengan cara mentransfer ke rekening Penggugat sebesar Rp 53.000.000,-

sehingga perbuatan Tergugat yang membatalkan sepihak pembelian tanah tersebut merupakan perbuatan wanprestasi.

Karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal terkait dengan adanya jual beli rumah RESIDENCE 27 Blok A No 19 Bekasi) Kelurahan/Desa Lambang Sari Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi – Jawa Barat dimana Penggugat selaku pembeli yang telah menyerahkan uang muka sebesar Rp 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) dan Tergugat selaku Developer/Penjual atas perumahan dimaksud berdasarkan Surat Pesanan Pembelian Rumah No. 030/SPPR/R27/DDK/APR/2018 tanggal 20 April 2018 serta adanya pengembalian uang muka tersebut secara keseluruhan oleh Tergugat kepada Penggugat.

Untuk membuktikan dalil–dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10B, dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan masing-masing telah sesuai dengan aslinya kecuali terhadap bukti P-1 s/d P-7, P-10A, P-10B Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya serta Penggugat tidak mengajukan bukti lain, alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu:

1. P-1 tentang SURAT PESANAN PEMBELIAN RUMAH No : 030/SPPR/R27/DDK/ APR/2018 pertanggal 20 April 2018.
2. P-2 tentang TANDA TERIMA PEMBAYARAN UANG TANDA JADI ( BOOKING FEE ) sebesar Rp 3.000.000,- ( tiga juta rupiah) tanggal 20 November 2017.

3. P-3 tentang bukti transfer pengiriman uang sebesar Rp 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) untuk Pembayaran DP / Uang Muka tanggal 28 November 2017.
4. P-4 tentang SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 05619 seluas 130 M2 ( seratus tiga puluh meter persegi ) dikirim oleh sdri GETHA selaku Pihak TERGUGAT Melalui aplikasi Watshapp.
5. P-5 tentang SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN luas Tanah 84 M2 ( delapan puluh empat meter persegi ) tanggal 19 April 2018.
6. P-6 tentang SURAT PERINGATAN/ SOMASI Pertama ( I ) tertanggal 09 Juli 2018 dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT.
7. P-7 tentang Bukti Surat PERINGATAN / SOMASI Kedua ( 2 ) dan Terakhir No : 022/ SOMASI.ANP/VII/ 201818 Juli 2018.
8. P-8 tentang Jawaban SURAT PERINGATAN/ SOMASI Pertama ( I ) tertanggal 09 Juli 2018 setelah SURAT PERINGATAN/ SOMASI Pertama ( I ) tertanggal 09 Juli 2018.
9. P-9 tentang Bukti Surat pertanggal 25 Juli 2018, Perihal : PENYERAHAAN DOKUMEN atas penyerahan Foto Copy Sertifikat Tanah HGB No 05619 atas Kavling No A/19, IMB No.505/2376/C/BPMPTT, dan Copy PBB Kavling A/19 tahun 2019;

10. P-10A tentang SURAT PENOLAKAN PENGEMBALIAN UANG MUKA ( DP ) PEMBELIAN UNIT RUMAH RESIDENCE R 27 Blok A No 19 BEKASI pertanggal 13 Agustus 2018.

11.P-10B tentang bukti transfer PENGIRIMAN UANG ( APPLICATION FOR FUND TRANSFER ) Kepada Nomor Rekening 00181-01-30-5555555-8 atas nama penerima TERGUGAT ( PT.DUTA DARMA KREASINDO ) pertanggal 13 – 08-2018 sebesar Rp 53,000,000,- dari Bank BCA atas nama LUSIE GLORIA VERANICA HB ( PENGGUGAT ).

untuk membuktikan dalil–dalil sangkalannya Tergugat 1 mengajukan alat bukti berupa surat–surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-9 dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan masing-masing telah sesuai dengan aslinya kecuali terhadap bukti T-9 Tergugat tidak dapat memperlihatkan aslinya serta Tergugat tidak mengajukan bukti lain, alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu:

1. T-1 tentang Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan No.05169 seluas 135 M2 atas Kavling No. A/19.
2. T-2 tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas objek seluas 135 M2 atas Kavling No. A/19.
3. T-3 tentang Surat izin mendirikan bangunan Nomor 503/2376/BMPPT yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten

Bekasi Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu atas Kavling No. A/19.

4. T-4 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan NOP : 32.18.081.002.004-1759.0 atas letak objek pajak Perumahan Residence 27 Kavling No. A/19 seluas 135 M2.
5. T-5 tentang Asli Surat Pesanan Pembelian Rumah Nomor 030/SPPR/R27/DKK/Nov/2017 atas objek Perumahan Residence 27 Kavling No. A/19.
6. T-6 tentang Asli Gugatan Penggugat tertanggal 10 Mei 2019 dengan Nomor Perkara 114/Pdt.G/2019/PN.Ckr.
7. T-7 tentang Ketentuan – Ketentuan Kesepakatan Jual Beli pasal 5 point a,b,c,d. yang menerangkan tentang “...Apabila Pembeli secara sepihak Membatalkan Pembelian akibat alasan apapun...”,
8. T-8 tentang Formulir Kiriman Uang pengembalian Down Payment dari Tergugat Kepada Rekening Pengugat tertanggal 7 Agustus 2018.
9. T-9 tentang Photo Asli objek Rumah di Perumahan Residence 27 Kavling No. A/19 seluas 135 M2 Desa Lambangsari Kec.Tambun Selatan Kabupaten Bekasi.

Terhadap bukti-bukti surat yang merupakan copy dari copy akan mempunyai nilai pembuktian sepanjang dikuatkan dengan alat bukti lainnya maka dapat dijadikan alat bukti yang sah di persidangan pengadilan (Yurisprudensi MA No. 701K/Sip/1974, No. 112K/Pdt/1996).

## B. PUTUSAN

Setelah mencermati gugatan Penggugat pada posita angka XII halaman 8 telah mendalilkan “bahwa 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)”.

Terhadap perbedaan luas dalam PBB sebagaimana bukti P-6 dan sertifikat tanah sebagaimana bukti P-4 yang didalilkan Penggugat tersebut telah dilakukan revisi oleh Tergugat sebagaimana bukti T-1 dan terhadap revisi tersebut telah pula diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan mengirimkan sertifikat yang telah direvisi, IMB, dan PBB tanah dan rumah *a quo* sebagaimana bukti P-9 pada tanggal 25 Juli 2018, sedangkan terkait dengan dalil Penggugat yang meragukan perubahan sertifikat dari luas tanah 130 m<sup>2</sup> menjadi 135 m<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh BPN tidak pernah dibuktikan lebih lanjut oleh Penggugat mengenai ketidaksahannya, dengan demikian Tergugat telah melakukan apa yang

menjadikan kewajibannya kepada Penggugat terkait sertifikat tanah yang sesuai dengan surat pesanan pembelian rumah.

Melihat kepada dalil Penggugat yang mengakui jika Penggugat pernah membatalkan pembelian rumah melalui aplikasi whatsapp kepada Tergugat dan hal tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat dengan pengembalian uang muka Penggugat secara keseluruhan dimana pengembalian *booking fee* (uang tanda jadi) dan uang muka oleh Tergugat telah pula sesuai dengan ketentuan angka 4 dalam Surat Pesanan Pembelian Rumah sebagaimana bukti T-5 dan ketentuan kesepakatan jual beli angka 5 sebagaimana bukti T-7 yang pada pokoknya menyatakan jika pembeli secara sepihak membatalkan pembelian karena alasan apapun maka 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang yang telah dibayarkan menjadi milik Penggugat sedangkan pengembalian sisanya setelah Penjual mendapat pembeli baru, namun Tergugat bahkan telah mengembalikan secara keseluruhan uang Penggugat sebagaimana bukti T-8 maka Majelis berpendapat jika pembatalan SPPR telah selesai dan tuntas karena disetujui oleh kedua belah pihak dimana Tergugat telah mengembalikan hak-hak Penggugat berupa uang muka atas permintaan pembatalan oleh Penggugat sebelumnya dengan demikian terhadap Surat Pesanan Pembelian Rumah (SPPR) No. 030/SPPR/R27/DDK/APR/2017 tanggal 20 November 2017 tidak memiliki kekuatan hukum lagi baik kepada Penggugat maupun Tergugat dan kedua belah pihak tidak lagi mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana yang tertera dalam SPPR tersebut.

Terkait dengan bukti P-1 berupa SURAT PESANAN PEMBELIAN RUMAH No : 030/ SPPR/R27/DDK/ APR/2018 pertanggal 20 April 2018 setelah Majelis meneliti dan mencermati bukti surat tersebut ternyata hanya surat pesanan biasa yang mencantumkan identitas pemesan disertai dengan klausul pembayaran *booking fee* dan uang muka pembelian rumah dengan persyaratan yang berlaku bukan suatu peristiwa perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagaimana lazimnya kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak berdasarkan pasal 1313 KUHPerdara dan pasal 1320 KUHPerdara maka menurut Majelis bukti surat tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian.

Berdasarkan pertimbangan di atas maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Para Tergugat dan Turut Tergugat, oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara.

#### **M E N G A D I L I :**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.451.000,- (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah) .

## 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)**

Dalam memutuskan setiap Perkara di dalam persidangan hakim tidak serta merta memutuskan perkara dengan sekehendak hatinya sendiri. Melainkan Hakim mempunyai pertimbangan-pertimbangan dan landasan hukum untuk memutuskan suatu perkara tersebut. Dan dalam perkara No. 114/Pdt.G/2019/Pn.Ckr yang di putus hakim dengan mempertimbangkan dan mempunyai dasar hukum yang sudah ada.

Berdasarkan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPerdara beban pembuktian terlebih dahulu harus di bebankan kepada penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah dan sebaliknya pihak tergugat juga berhak untuk mengajukan bukti-bukti lawan.

Mempertimbangkan juga, bahwa tergugat mengembalikan *booking fee* penggugat adalah karena penggugat pernah membatalkan secara sepihak untuk membeli tanah kepada tergugat dan tergugat telah melakukan pengembalian uang muka penggugat secara keseluruhan.

Terhadap alasan tergugat mengembalikan uang muka penggugat karena tergugat pernah menerima pembatalan pembelian rumah melalui sms (*short*

*message service*) . Maka Majelis Hakim berpendapat jika pembatalan telah selesai dan tuntas karena di setuju oleh kedua belah pihak dimana tergugat telah mengembalikan hak-hak penggugat berupa uang muka atas permintaan pembatalan oleh penggugat sebelumnya dengan demikian terhadap Surat Pesanan Pembelian Rumah (SPPR) tidak memiliki kekuatan hukum lagi .

Majelis juga mempertimbangkan mengenai ganti rugi dalam gugatan Wanprestasi, adalah bertolak dari ketentuan Pasal 1237 KUH Perdata, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut sejak terjadi kelalaian (wanprestasi), dan Pasal 1236 DAN 1243 KUH Perdata mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut yang terdiri dari : kerugian yang dialami oleh kreditur, keuntungan yang diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi dan ganti rugi bunga atau interest. sedangkan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang diajukan dalam gugatannya, telah memintakan ganti rugi baik materil dan imateril kepada Tergugat. Dimana ganti rugi ini berlaku bagi gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Sehingga dengan demikian, ganti rugi yang telah diajukan oleh Penggugat adalah keliru, karena telah mencampur adukan antara ganti rugi PMH kepada Ganti Rugi Wanprestasi .

Dalam hal ini Penggugat dalam repliknya menerangkan jika realisasi pembatalan tidak pernah dilaksanakan dengan itikad baik dari Tergugat karena pada tanggal 25 Juli 2018 pihak Tergugat datang menemui kuasa Penggugat untuk membujuk Penggugat kembali melanjutkan proses jual beli rumah dengan alasan

bahwa sertifikat sudah ada perubahan/revisi luas tanah dari 130 m<sup>2</sup> menjadi 135 m<sup>2</sup> .

Majelis Hakim juga mencermati gugatan Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat apa yang diuraikan oleh Penggugat terkait adanya jual beli dimana Penggugat selaku pembeli sebuah rumah yang telah menyerahkan sejumlah uang pembelian kepada Tergugat selaku developer dimana hal tersebut diakui pula oleh Tergugat dalam jawabannya, telah menjelaskan adanya hubungan hukum bertimbal balik antara Penggugat dan Tergugat yang menjadi legal standing dari Penggugat untuk mengajukan suatu gugatan sedangkan terkait dengan apakah pembatalan melalui whatsapp dan pengembalian uang oleh Tergugat kepada enggugat berakibat hukum mengakhiri hubungan hukum di antara keduanya, maka hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian yang akan dipertimbangkan dalam putusan akhir, dengan demikian eksepsi Penggugat tidak mempunyai kapasitas, kewenangan dan kualitas sebagai Penggugat (*Persona Standi In Judicio*) haruslah ditolak .

Gugatan penggugat dijadikan alasan oleh Tergugat bahwa gugatan obscuur libel adalah bahwa Penggugat tidak satupun menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatannya kepada Turut Tergugat I maupun terhadap Turut Tergugat II serta tidak mencantumkan tuntutan hukumnya terhadap Turut Tergugat I maupun terhadap Turut Tergugat II, dengan demikian gugatan Penggugat tidak terang isinya , Penggugat dalam repliknya menerangkan jika masuknya Turut Tergugat I adalah untuk mencari kepastian hukum terkait terbitnya 2 (dua) nomor sertifikat yang sama namun berbeda ukuran dan

masuknya Turut Tergugat II adalah untuk mencari kepastian hukum terkait kualitas legalitas fotocopy PBB yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat .

Berdasarkan hasil analisis yang penulis lakukan terhadap perkara antara developer dan konsumen dalam putusan nomor 114/Pdt.G/2019/Pn.Ckr, yaitu apabila terjadi wanprestasi selama pelaksanaan perjanjian pekerjaan tersebut maka upaya penyelesaian yang akan ditempuh adalah dengan cara musyawarah, seperti yang tertuang didalam Perjanjian Pekerjaan sebagai pedoman. Namun apabila dalam upaya musyawarah tidak membuahkan hasil maka dilanjutkan menurut ketentuan Hukum yang berlaku.

Dalam mengadili suatu perkara, yang terpenting bagi hakim adalah fakta atau peristiwanya bukan hukumnya. Peraturan hukumnya hanyalah sebagai alat, sedangkan yang bersifat menentukan adalah peristiwanya. Fakta ditemukan dari pembuktian suatu peristiwa dengan mendengarkan keterangan saksi. Untuk dapat menemukan fakta dan mengetahui peristiwa yang sebenarnya, maka dapat diketahui dari pernyataan yang diutarakan oleh Penggugat-Pembanding dan Tergugat-Terbanding di persidangan .

**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)**

Dalam putusan nomor 114/Pdt.G/2019/Pn.Ckr melalui kuasa hukumnya penggugat mengajukan beberapa alat bukti dan keterangan-keterangan dalam persidangan. Setelah Majelis meneliti dan mencermati bukti surat tersebut ternyata hanya surat pesanan biasa yang mencantumkan identitas pemesan disertai

dengan klausul pembayaran *booking fee* dan uang muka pembelian rumah dengan persyaratan yang berlaku bukan suatu peristiwa perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagaimana lazimnya kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara maka menurut Majelis bukti surat tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara.

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.

Dalam hal ini penggugat sudah melakukan somasi terlebih dahulu kepada tergugat sebanyak dua kali ,karena penggugat melihat ada kejanggalan 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 yang dikirimkan pihak Tergugat melalui email kepada

penggugat hanya memiliki luas Tanah 130 M<sup>2</sup> ( seratus tiga puluh meter persegi ) atau kurang 4,4 M<sup>2</sup> ( empat meter koma empat meter persegi ) dan juga bukti Pembayaran Pajak Bumi Bangunan ( PBB ) hanya memiliki Luas Tanah seluas 84 M<sup>2</sup> ( delapan puluh empat meter persegi ) tentu semakin membuat Penggugat semakin kecewa melihat perbedaan antara Luas Tanah di dalam sertifikat dan PBB. 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 Jo UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN Pasal 145 (1) Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman, akibatnya hingga saat ini menyulitkan dan menghambat Penggugat melakukan Pengajuan KPR ( Kredit Kepemilikan Rumah ) di Bank Bank Central Asia ( BCA ).

Pada somasi pertama tanggal 09 Juli 2018 penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat untuk meminta foto copy sertifikat tanah dan juga meminta bukti Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Pajak Bumi Atas Rumah ,kemudian pihak tergugat memberikan jawaban melalui surat yang meminta tenggat waktu untuk melakukan revisi pada dokumen tersebut ,kemudian tanggal 18 Juli 2018 penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat somasi yang kedua terguga merespon surat somasitersebut dengan membawa foto copy

sertifikat, foto copy PBB, IMB ,serta NJOP atas objek tanah dan bangunan ,sebagaimana Foto Copy Sertifikat yang dikirimkan Tergugat melalui email Penggugat seluas 130 M<sup>2</sup> ( seratus tiga puluh meter persegi ), setelah diperhatikan Penggugat terlihat ada kejanggalan dengan Foto Copy Sertifikat 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> ( seratus 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 cara 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 sertifikat, 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. Mengingat dokumen – dokumen yang dimintakan Penggugat tersebut sangat penting agar tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari bagi Penggugat. Permintaan Penggugat atas Berita Acara Pengukuran ulang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang diminta Penggugat kepada Tergugat cukup beralasan sesuai yang diwajibkan PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NOMOR 2 TAHUN 1996 TENTANG PENGUKURAN DAN PEMETAAN UNTUK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH pasal 45 ayat (6) Perbaikan seperti yang dimaksud dalam ayat (1), (2), (3), (4) dan (5) pasal ini harus dibuatkan berita acaranya, Juncto PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTAHANAN NASIONAL NOMOR 2 TAHUN 1999 TENTANG IZIN LOKASI.

Setelah pembangunan rumah dikerjakan sekitar 90%, sesuai bukti-bukti hasil pembicaraan PENGGUGAT melalui aplikasi watshaap dan melalui sambungan telephone dengan saudari GETHA selaku pihak PT. DUTA DARMA KREASINDO, Penggugat selalu meminta agar diberikan Foto Copy Sertifikat, Ijin Mendirikan Bangunan ( IMB ) dan Pajak Bumi Bangunan atas Objek Bangunan seluas 45 M<sup>2</sup> ( empat puluh lima meter persegi ) dan Tanah seluas 134,4M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh empat koma empat meter persegi ) sampai saat ini pihak Tergugat belum menyerahkan kepada Penggugat untuk dapat digunakan Penggugat sebagai persyaratan pengurusan Kredit Kepemilikan Rumah ( KPR ) di Bank Central Asia ( BCA ), mengingat sejak awal pembelian Penggugat sudah sering mengingatkan Tergugat bahwa Penggugat merupakan karyawan Bank BCA mendapatkan fasilitas kemudahan dan keringanan bunga KPR (Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BCA, namun pihak Tergugat selalu meminta agar Penggugat melakukan KPR ( Kredit Kepemilikan Rumah ) melalui Bank BNI adalah merupakan bentuk pemaksaan yang melanggar UU No 8 Tahun 1999 pasal 4 huruf ( g ) berbunyi “hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif Jo Pasal 15 berbunyi“ Pelaku usaha dalam menawarkan

barang dan/atau jasa dilarang melakukan dengan cara pemaksaan atau cara lain yang dapat menimbulkan gangguan baik fisik maupun psikis terhadap konsumen.

Bahwa dengan segala keterpaksaan dan kepasrahan pula Penggugat selama berbulan-bulan harus memperjuangkan hak-haknya yang seharusnya diperoleh sejak awal, dan untuk memperjuangkan hak-haknya selama 9 (Sembilan ) bulan tentunya harus menjalin hubungan dengan pihak yang mengerti hukum, maka untuk itu terpaksa menggunakan jasa Advokat dan Konsultan Hukum untuk memperjuangkan kepemilikan unit Rumah Type 45 /134.4 di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No 19 Kelurahan / Desa Lambang sari kecamatan Tambun Selatan Bekasi, yang seharusnya kondisi ini tidak perlu terjadi apabila sejak awal transaksi Tergugat mau memenuhi kewajibannya kepada Penggugat untuk melayani dan melengkapi segala persyaratan-persyaratan legalitas berupa sertifikat Tanah , PBB ( Pajak Bumi Bangunan ) dan IMB ( Izin Mendirikan Bangunan ) XIX. Bahwa akibat dari keterlambatan penyerahan Tanah dan Rumah yang sudah disebutkan . TERGUGAT selaku Developer dan Pengembang sewajibnya mentaati segala aturan perundang-undangan yang berlaku khususnya sesuai kewajiban penjual pada poin 5 ( lima ) dalam KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT NOMOR : 09/KPTS/M/1995 TENTANG PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH menyatakan “ Denda keterlambatan penyerahan rumah sebesar 2/ 1000 (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya selama 16 ( enam belas) bulan atau 480 ( empat ratus delapan puluh ) hari maka Tergugat memiliki Kewajiban membayar kerugian materil kepada Penggugat . Mengingat

penggugat merupakan seorang ibu rumah tangga dan janda ditinggal mati suaminya sangat mendambakan dan mengidamkan memiliki sebuah rumah sebagai tempat tinggal yang nyaman dan tenang untuk menjalani dan menikmati hari-hari tua dan masa pensiun bersama keluarganya, dan untuk dapat merealisasikan rumah impian dan idamannya dimasa pensiun tersebut, Penggugat melalui iklan tergugat yang sangat menjanjikan memberanikan membeli rumah di Perumahan RESIDENCE 27 Blok A No 19 Kelurahan / Desa Lambang sari kecamatan Tambun Selatan Bekasi, yang akan di lakukan melalui KPR ( Kredit Kepemilikan Rumah ) Bank BCA tempat Penggugat bekerja, dengan perhitungan cicilan rumah akan selesai sebelum masa pensiun, akan tetapi setelah melakukan pembayaran uang tanda jadi dan Uang Muka sebesar Rp 53,000,000,- ( lima puluh tiga juta rupiah ) Penggugat merasa terjebak setelah melihat sikap Tergugat yang tidak jelas memberikan kepastian hukum sampai 16 (enam belas ) bulan tentu semakin memberatkan Penggugat melakukan pembayaran angsuran / cicilan KPR Bank BCA selama 8 ( delapan ) tahun, karena masa waktu kerja Penggugat saat gugatan ini didaftarkan semakin mendekati masa pensiun yang tersisa 8 ( delapan ) tahun lagi, disebabkan waktu yang sudah terbuang sia-sia selama 16 ( enam belas ) bulan atau bahkan bisa lebih jauh jika sampai putusan pengadilan yang berkuatan hukum tetap maka akibatnya kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon di kemudian hari sangatlah besar, maka layaklah Penggugat menuntut Ganti rugi imateril sebesar Rp. 5.000.000.000, (Lima milyar rupiah).

Bahwa kemudian tanggal 7 Agustus 2018 tanpa kesepakatan dan secara sepihak tiba-tiba Tergugat melakukan pembatalan sepihak atas Pembelian objek Tanah dan Bangunan ( Rumah) tegugat 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, mengingat sesuai Pasal 1266: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, Seharusnya Pembatalan Jual Beli dilakukan melalui Pengadilan, bukan malah sesuka hatinya dan semena-mena melakukan pembatalan jual beli .

Dalam hal ini penulis beranggapan bahwa perkara diatas terdapat unsur wanprestasi yang dilakukan oleh developer (pengembang) , 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 diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali. Terlebih 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. 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.