

**BAB III**

**UPAYA HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN**

**PENDAHULUAN JUAL BELI SUDAH SESUAI DENGAN**

**UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN**

**3.1 Perlindungan Hukum Saat Terjadi Wanprestasi**

Wanprestasi adalah suatu cacat kewajiban, diambil dari kata wanprestasi, wan artinya cacat, dan prestasi artinya kewajiban, jadi wanprestasi adalah cacat kewajiban. Wanprestasi haruslah didasari dari adanya perjanjian terlebih dahulu, karena hanya melalui perjanjian, hak dan kewajiban itu lahir, setelah ada hak dan kewajiban, maka berarti dapat terjadi cacat dalam pelaksanaan kewajiban itu. Tidak ada dasar hukum wanprestasi, yang ada adalah dasar hukum dari prestasi, yaitu diatur dalam Pasal 1234 BW, oleh karena itu Pasal ini dapat ditafsirkan secara a contrario, maka pengaturan dari wanprestasi ini adalah kebalikan dari Pasal 1234 BW, atau a contrario dari Pasal 1234 BW.<sup>69</sup>

Wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Munir Fuady mengartikan bahwa wanprestasi adalah tidak dilakukannya prestasi atau kewajiban sesuai dengan apa yang diperjanjikan terhadap para pihak.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup>Fani Martiawan, *Loc. cit.*

<sup>70</sup>Munir Fuadi, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, PT. Ctira Aditya Bakti, h.87

Subekti menjabarkan bahwa wanprestasi dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:<sup>71</sup>

1. Tidak melaksanakan prestasi yang akan dilakukannya.
2. Melaksanakan kewajiban/prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Terlambat melakukan prestasi;
4. menjalankan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya.

Tidak dapat dipenuhinya prestasi dalam perjanjian, dapat dikarenakan oleh 2 (dua) kemungkinan, yaitu :<sup>72</sup>

1. Karena kesalahan debitur (baik karena kesengajaan maupun kelalaian);
2. Keadaan memaksa (*force majeure*).

Ditambahkan oleh Rai Wijaya, bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa wanprestasi, dalam hubungan perjanjian jual-beli dapat menimbulkan suatu akibat antara lain:<sup>73</sup>

- a. Perikatan tetap ada, Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur atas pelaksanaan kewajiban/prestasi, apabila Debitur terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur mempunyai hak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal tersebut dikarenakan kreditur akan mendapatkan manfaat apabila debitur melaksanakan kewajiban/prestasi tersebut tepat waktu;

---

<sup>71</sup>Subekti 2, *Op.cit.*, h. 45.

<sup>72</sup>Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, h.20.

<sup>73</sup>Rai Widjaya, 2003, *Merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Blanc, Bekasi, h.83.

- b. Debitur diharuskan mengganti kerugian kreditur (Pasal 1243 BW);
- c. Beban resiko menjadi kerugian debitur, jika kesulitan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila adanya unsur kesengajaan atau kesalahan dari kreditur. Oleh karenanya, debitur tidak diperbolehkan untuk beralih pada keadaan memaksa;
- d. Apabila perikatan lahir dari perjanjian timbalbalik, kreditur dapat terbebas dari kewajibannya setelah memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 BW.

Serta tuntutan yang dapat dilakukan oleh Pihak kreditur atas dasar wanprestasi antara lain:<sup>74</sup>

- a. Kreditur dapat menuntut dilaksanakannya kewajiban saja dari Debitur;
- b. Kreditur dapat menuntut prestasi dengan disertai ganti kerugian kepada debitur (Pasal 1267 BW);
- c. Kreditur dapat meminta dan menuntut ganti rugi, karena keterlambatan;
- d. Kreditur dapat meminta pembatalan perjanjian;
- e. Kreditur dapat melakukan meminta pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur (ganti rugi berupa pembayaran uang denda).

Selain itu, wanprestasi tidak dapat dipisahkan dengan klausula baku. Saat ini perjanjian yang sering dilaksanakan oleh para pihak adalah klausula baku yang mana pengertiannya adalah perjanjian atau klausula yang tidak dapat ditawar atau

---

<sup>74</sup>*Ibid.*

dinegosiasi dengan pihak lain. Klausula baku cenderung memberikan kerugian kepada pihak yang kurang dominan.<sup>75</sup>

Klausula Baku mempunyai ciri – ciri sebagai berikut:

1. Perjanjian dibuat secara sepihak oleh produsen, sehingga posisinya relatif lebih kuat dari pada konsumen.
2. Konsumen tidak dilibatkan sama sekali dalam pembuatan atau penyusunan isi perjanjian.
3. Dibuat dalam bentuk tertulis dan masal.
4. Konsumen terpaksa untuk menerima isi perjanjian tersebut karena terdorong oleh kebutuhan.

Pasal 18 Undang – undang Perlindungan Konsumen mengatur sejumlah larangan penggunaan klausula baku dalam (standar) kontrak, yang inti dalam pasal tersebut yaitu 1) Pelaku usaha memberikan penawaran jasa dan/atau barang dengan tujuan untuk diperdagangkan dilarang untuk membuat atau mencantumkan klausulabaku pada dokumen dan / atau perjanjian apabila :

- a. Menyatakan pelaku usaha mengalihkan tanggung jawab.
- b. Menyatakan hak menolak oleh pelaku usaha pengembalian barang yang dibelikonsumen.
- c. Pernyataan pelaku usaha tentang hak menolak penyerahan kembali atas uang yang dibayarkan atas barang yang dibeli oleh konsumen.

---

<sup>75</sup>*Ibid.*



- d. pernyataan pemberian kuasa dari konsumen ke pelaku usaha, baik langsung maupun tidak langsung agar segala tindakan sepihak berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- e. Peraturan perihal pembuktian atas hilangnya manfaat barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen.
- f. Memberikan hak kepada pelaku usaha agar mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa.
- g. Pernyataan tentang tunduknya konsumen kepada hukum yang berupa aturan baru, lanjutan, tambahan dan / atau perubahan lanjut yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha didalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
- h. pernyataan tentang pelaku usaha diberi kuasa oleh konsumen agar pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang telah dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Adapun beberapa perbedaan yang sangat prinsipil antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum.<sup>76</sup> Wirjono mengungkapkan bahwa perbedaan prinsipil tersebut adalah:<sup>77</sup>

### **1. Sumber**

- a. Wanprestasi bersumber dari persetujuan (agreement) Artinya untuk membuktikan suatu subjek hukum dinyatakan telah wanprestasi,

---

<sup>76</sup>Nurris, 2013, *Makalah Wan Prestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum*  
<http://nurriswalhidayat.wordpress.com/author/nurriswalhidayat/>, (diakses 2/01/2015)

<sup>77</sup>Wiryo Prodjodikoro, 1992, *Perbuatan Melangar Hukum*, Sumur, Bandung, h. 53.

harus ada terlebih dahulu perjanjian antara para pihak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 BW;

- b. Perbuatan melawan hukum adalah timbul dikarenakan undang-undang sendiri yang menentukan. Hal tersebut di atas sebagaimana tercantum dalam Pasal 1352 BW.

## **2. Timbulnya Hak Menuntut**

- a. Pada wanprestasi perlu suatu proses, seperti Pernyataan lalai. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 BW yang inti dari pasal tersebut bahwa perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Jika ternyata dalam perjanjian tersebut ada bunyi pasal yang mengatakan debitur dianggap lalai tanpa memerlukan somasi atau peringatan terlebih dahulu;
- b. Dalam perbuatan melawan hukum, hak menuntut dapat dilakukan tanpa adanya somasi. Apabila telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (PMH), pada saat itu juga pihak yang dirugikan langsung bisa menuntutnya;
- c. Hal ini diperkuat yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959 yang menyatakan bila perjanjian secara tegas mengatur kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan lalai/ alpa dalam memenuhi kewajiban sebelum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur;

### 3. Tuntutan Ganti Rugi

Pada wanprestasi, perhitungan ganti rugi ada sejak terjadi kelalaian. Hal tersebut sebagaimana tercantum Pasal 1237 BW, mengenai biaya ganti rugi sendiri diatur dalam Pasal 1246 BW.

Berdasarkan dari pendapat diatas, mengenai perbuatan melanggar hukum, haruslah diperhatikan hak dan kewajiban hukum berdasarkan Undang – Undang (wet), jadi perbuatan itu harus benar – benar melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh Undang – Undang. Dengan demikian, melanggar hukum dapat dikatakan juga melanggar Undang – Undang.<sup>78</sup>

Kewajiban menyerahkan/memberikan hak milik perumahan meliputi seluruh perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan tersebut dari penjual kepada pembeli. Menyerahkan barang artinya memindahkan penguasaan atas objek yang dijual dari tangan penjual kepada pembeli. Dalam konsep hukum perdata yang berlaku di Indonesia, jual beli termasuk perjanjian obligatoir, bukan perjanjian kebendaan. Oleh karena itu, pada umumnya penjual masih wajib menyerahkan barangnya yang dijualnya kepada pembeli.

Penyerahan dapat dilakukan bersamaan dengan tercapainya kesepakatan yang diikuti dengan pembayaran dari pembeli, atau dalam waktu yang hampir

---

<sup>78</sup>Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 144.

sama, tetapi selalu terbuka kemungkinan untuk melakukan penyerahan pada waktu yang berbeda dengan saat tercapainya kesepakatan.<sup>79</sup>

Kewajiban untuk menanggung manfaat ketentraman merupakan dampak dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang /prestasi yang dijual dan diserahkan adalah miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban ataupun tuntutan dari pihak manapun.<sup>80</sup>

Kewajiban tersebut sangat penting, karena mengingat para pembeli properti dengan sistem *Pre Project Selling*, sehingga seorang pembeli harus mendapatkan sebuah jaminan dari pihak penjual, jika properti yang dibeli tersebut memang benar – benar tidak bermasalah dikemudian hari. Karena apabila terjadi permasalahan dikemudian hari maka sangat merugikan pihak pembeli.

Berdasarkan dengan telah ini, maka bila dikaitkan dengan jual-beli yang menggunakan sistem *pre project selling*, baik itu kedudukannya hanya sebagai perjanjian pemesanan / perjanjian pendahuluan, atau sudah diikat dengan PPJB, apabila salah satu pihak baik developer ataupun pembeli melakukan wanprestasi / upaya hukum, dapat diajukan tuntutan ke pengadilan, karena tuntutannya adalah dalam hal perdata, maka pihak yang melakukan wanprestasi tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti rugi.

Tuntutan ini haruslah tuntutan wanprestasi, tidak boleh tuntutan perbuatan melanggar hukum, karena hal ini didasarkan pada perjanjian antara para pihak, bukan perjanjian pemesanan atau PPJB, namun perjanjian antara pembeli dengan

---

<sup>79</sup>Sidabalok, Janus, *Loc. Cit.*

<sup>80</sup>Ibid, h. 17



Developer saat adanya kata sepakat dan memenuhi asas konsensualisme. Sebagaimana diungkapkan oleh Salim HS sebagai berikut:<sup>81</sup>

Perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan para pihak, untuk menimbulkan akibat hukum. Perbuatan tersebut antara lain:

1. Tahap sebelum perjanjian, yaitu adanya *Offering* (penawaran) dan penerimaan;
2. Tahap perjanjian, yaitu adanya kesesuaian pernyataan kehendak antara para pihak serta Tahap pelaksanaan perjanjian.

### **3.2. Tanggung Gugat Saat Wanprestasi**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung gugat diartikan sebagai keadaan wajib menanggung atas segala sesuatunya kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkirakan, dan sebagainya. Dalam kamus hukum ada 2 (dua) istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban, yakni *liability* dan *responsibility*. Tanggung gugat adalah bentuk dari tanggung jawab. Pengertian tanggung gugat merujuk pada subjek hukum baik orang maupun badan hukum yang harus membayar ganti rugi karena adanya peristiwa hukum dan/atau tindakan hukum.<sup>82</sup>

Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut mengakibatkan timbulnya kewajiban ganti rugi atas dasar wanprestasi berdasarkan Pasal 1236 BW (prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (prestasi berbuat sesuatu).

---

<sup>81</sup>Salim HS, Op. cit, h.26

<sup>82</sup>Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, 2009, h. 258

Menurut Pasal 93 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010, Pejabat Pembuat Komitmen dapat memutuskan kontrak secara sepihak bilamana:

- a. denda keterlambatan pelaksanaan pekerjaan dikarenakan adanya kesalahan Penyedia Barang / Jasa telah melampaui 5% (lima persen) dari Nilai Kontrak;
- b. Penyedia Barang / Jasa lalai/cidera janji dalam melakukan kewajibannya dan tidak mau untuk membetulkan kelalaiannya dalam jangka waktu yang telah disepakati;
- c. Penyedia Barang / Jasa terbukti melakukan kecurangan dan/atau pemalsuan dalam proses Pengadaan yang diputuskan oleh instansi yang berwenang; dan /atau

Salah satu syarat berakhirnya perjanjian menurut Pasal 1266 BW, yaitu wanprestasi, oleh sebab itu sebelum kreditur menuntut pemutusan kontrak, debitur harus dinyatakan lalai (pernyataan lalai / *ingebrekesteling*).<sup>83</sup>

Berbeda dengan istilah perbuatan melanggar hukum, pada umumnya perbuatan melawan hukum dapat diartikan sangat luas yaitu kalau perkataan “hukum” dipakai dalam arti yang seluas-luasnya dan hal perbuatan hukum dipandang dari berbagai aspek. Istilah perbuatan melanggar merupakan terjemahan dari istilah “*onrechtmatige daad*” dalam bahasa Belanda yang punya arti yang sempit, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 BW.

---

<sup>83</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, h. 271

### **3.3. Perlindungan Hukum Konsumen Berdasarkan Hukum Perlindungan Konsumen**

Hukum perlindungan konsumen di Indonesia aturannya terletak dalam Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disebut UUPK). Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUPK yaitu perlindungan konsumen adalah seluruh upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Terdapat beberapa asas pengaturan dalam UUPK sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPK yang menegakkan perlindungan konsumen berdasarkan keadilan, kemanfaatan, serta keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum. Kelima asas ini dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 2 UUPK, yaitu :

1. Asas Manfaat artinya bahwa segala usaha dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen haruslah memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;
2. Asas keadilan ditujukan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan semaksimal mungkin dan diberinya kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha agar mendapatkan haknya dan menjalankan kewajibannya secara adil;
3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antar kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam segi materiil maupun spiritual;

4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan agar konsumen diberikan jaminan atas keamanan serta keselamatan kepadanya dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan / atau jasa yang digunakan atau dikonsumsi.
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen patuh akan hukum serta mendapatkan keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Dibentuknya UUPK ini mempunyai tujuan tertentu, berdasarkan Pasal 3 UUPK, perlindungan konsumen bertujuan untuk meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen, meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri, mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang atau jasa, menciptakan perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;

Berdasarkan uraian diatas, pengaturan tentang perlindungan konsumen memang sengaja diadakan untuk lebih memberikan kepastian hukum kepada konsumen yang notebene kedudukannya cukup rawan, termasuk dalam kaitannya dengan jual beli dengan sistem *Pre Project Selling* ini, kedudukan konsumen cukup rawan, maka dapat diartikan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli dengan sistem *Pre Project Selling* itu menjadi sangat penting.



Seiring dengan makin maraknya pembangunan properti yang terjadi baik di kota – kota besar maupun di daerah pedesaan yang memiliki lokasi strategis, membuat para pembeli harus lebih teliti dan selektif dalam memilih pengembang perumahan yang membangun rumah yang akan dibelinya dikemudian hari, karena tidak sedikit para pengembang atau developer perumahan yang melakukan wanprestasi terhadap isi dari perjanjian dan permasalahan lain yang terjadi akibat ulah dari oknum-oknum developer perumahan yang sangat tidak bertanggungjawab.

Menurut Johanes Gunawan, perlindungan hukum terhadap konsumen dapat dilakukan pada saat sebelum terjadinya transaksi (*no conflict / pre purchase*) dan / atau pada saat setelah terjadinya transaksi (*conflict / post purchase*).<sup>84</sup>

Beberapa permasalahan yang terjadi dalam pembelian perumahan.

1. Pada tahap pra transaksi
  - a. konsumen ragu akan kebenaran isi dari iklan / brosur
  - b. ketidaklengkapan dokumen administrasi pada rumah yang dipasarkan
  - c. penjualan rumah fiktif
2. Pada tahap transaksi
  - a. tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah yang dibuat.

---

<sup>84</sup>Johanes Gunawan, 1999, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung , h. 3

- b. berat sebelahnya materi yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah (materi kewajiban konsumen diatur secara detail, sedangkan hak konsumen sangat minim atau bahkan tidak ada)
  - c. tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi perjanjian pengikatan jual beli rumah.
3. Pada tahap purna transaksi
- a. Keterlambatan penyerahan rumah dari pengembang pada konsumen.
  - b. Keterlambatan dalam menyelesaikan proses pensertifikatan atas pecahan persil (unit) ketika konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah.
  - c. Penjualan rumah di atas bangunan dan/atau tanah yang bermasalah
  - d. Mutu bangunan di bawah standart

Bentuk – bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer atau pengembangan perumahan diantaranya adalah penyerahan bangunan yang tidak tepat waktu, bentuk fisik bangunan yang tidak sesuai dengan denah atau gambar yang ada, kemudian tidak adanya ijin mendirikan bangunan (IMB) yang dimiliki oleh pengembang perumahan.

Dalam penjabaran di atas disebutkan juga mengenai pelaku usaha, istilah pelaku usaha ialah istilah yang digunakan oleh pembuat Undang-Undang yang pada umumnya lebih dikenal dengan istilah pengusaha. Ikatan Sarjana Ekonomi Indonesia (ISEI) menyebut 4 (empat) kelompok besar kalangan pelaku ekonomi, 3 (tiga) diantaranya termasuk kelompok pengusaha (pelaku usaha, baik privat

maupun public). Adrian Sutedi menjabarkan bahwa 3 kelompok pelaku usaha tersebut adalah:<sup>85</sup>

1. Kalangan investor, adalah pelaku usaha penyedia dan bertujuan membiayai berbagai macam kepentingan, seperti perbankan, usaha leasing, dan sebagainya;
2. Produsen, yaitu pelaku usaha yang memproduksi atau membuat barang dan / atau jasa dari barang – barang dan/atau jasa – jasa lain (bahan baku, bahan tambahan/penolong, dan bahan – bahan lainnya).
3. Distributor, yaitu pelaku usaha yang memperdagangkan /mendistribusikan barang dan/atau jasa tersebut kepada masyarakat, seperti pedagang secara retail, pedagang kaki lima dan sebagainya.

Dalam Undang–Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 mengatur hak–hak konsumen atas barang yang dibeli yang inti dari pasal tersebut, yaitu :1) Hak atas keamanan,kenyamanan, dan keselamatan didalam menggunakan barang dan / atau jasa, 2) Hak untuk mendapat barang dan/atau jasa juga memilih barang dan/atau jasa sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan, 3) hak untuk mendapatkan informasi mengenai kondisi dan jaminan barang dan / atau jasa yang benar, se jelasnya, dan jujur; 4) hak didengarkan keluhannya serta untuk didengar pendapatnya atas barang dan/atau jasa yang digunakan; 5) hak agar dapatkan perlindungan, advokasi, dan

---

<sup>85</sup>Adrian Sutedi, 2008, *Tanggung Jawab Produk Dalam Perlindungan Konsumen*, Bogor: Ghalia Indonesia, h. 11

penyelesaian sengketa atas perlindungan konsumen secara patut; 6) hak agar dapatkan pendidikan serta pembinaan konsumen; 7) hak agar mendapatkan perlakuan atau dilayani dengan jujur serta tidak diskriminatif dan benar; 8) hak agar memperoleh ganti rugi, kompensasi, dan/atau penggantian, bila barang dan/atau jasa yang diterimanya tidak sesuai dengan perjanjian dan/atau tidak sebagaimana mestinya.

Kewajiban pembeli adalah membayar harga yang telah disepakati pada waktu dan tempat berdasarkan perjanjian. Harga haruslah berupa uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal Undang – Undang namun sudah sendirinya termasuk didalam pengertian jual.

Seorang pembeli juga dapat membatalkan perjanjian pendahuluan ataupun PPJB perjanjian pengikatan jual beli yang sudah ditandatangani pada saat awal transaksi dengan developer atau pengembang perumahan, apabila developer atau pengembang perumahan tersebut tidak menepati kewajibannya yang tercantum dalam perjanjian pendahuluan ataupun pengikatan jual beli tersebut. Hal mengenai pembatalan perjanjian pengikatan jual beli ini diatur melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09 / KTPS / M / 1995 tentang pedoman pengikatan Jual Beli Rumah yang inti dari pasal tersebut adalah apabila

Pengikatan jual beli tidak berjalan karena salah satu pihak meninggal dunia, maka para ahli waris dari pihak yang meninggal harus mentaati dan/atau menjalankan perbuatan hukum tersebut.

Apabila dalam Pengikatan jual beli rumah pembeli memiliki hak untuk membatalkan perjanjian apabila Pihak penjual tidak bisa menyerahkan (serah terima)



tanah dan bangunan rumah beserta haknya yang melekat, tepat pada waktu yang diperjanjikan, serta pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga tanah dan bangunan tersebut. Apabila pihak penjual menyerahkan tanah dan/atau bangunan rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis bangunan, gambar denah yang telah diperjanjikan bersama dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pengikatan jual beli. Apabila hal-hal tersebut diatas terjadi maka perjanjian menjadi batal, serta penjual diwajibkan untuk membayar uang yang telah diperoleh, ditambah dengan denda, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.

Sedangkan kewajiban bagi pelaku usaha, yaitu berdasarkan pada Pasal 7 UUPK, yang inti dari pasal tersebut adalah pelaku usaha harus beritikad baik dalam setiap menjalankan kegiatan usahanya, Pelaku Usaha dapat melayani dan/atau memperlakukan konsumen dengan jujur serta tidak diskriminatif; Pelaku Usaha dapat memberikan informasi yang jelas, benar, dan jujur tentang kondisi barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan; Pelaku Usaha dapat menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diperdagangkan sesuai dengan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa serta hukum yang berlaku; Pelaku Usaha dapat memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat mencoba dan/atau menguji barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan; Pelaku Usaha dapat memberikan ganti rugi, dan/atau penggantian serta kompensasi apabila barang dan/atau jasa yang sampai tujuan

atau tidak dapat dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian yang disepakati para pihak.

Terkait dengan jual beli menggunakan sistem *Preproject Selling*, maka apabila terjadi wanprestasi, baik itu kedudukannya adalah perjanjian pemesanan, ataupun telah ditingkatkan menjadi PPJB, maka pelaku usahanya, dalam hal tersebut diatas adalah pengembang wajib untuk memberikan kompensasi dan/atau penggantian ganti rugi apabila barang dan/atau jasa yang sampai tujuan atau tidak dapat dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian yang disepakati para pihak.

Perlindungan konsumen menjadi penting, karena seringkali pihak calon pembeli rumah berada pada posisi lemah, hal tersebut disebabkan karena adanya klausula – klausula dari isi perjanjian, baik perjanjian pendahuluan maupun perjanjian pengikatan jual beli yang berat sebelah dan lebih berpihak pada pihak developer atau pengembang.

Istilah perlindungan konsumen terkait tentang perlindungan hukum. Oleh karenanya, perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun point yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekedar fisik, tapi bersifat abstrak. Dengan kata lain, perlindungan hukum konsumen sesungguhnya sama seperti perlindungan hukum mengenai hak– hak konsumen.

Kerap kali yang terjadi antara pihak pengembang dan konsumen dengan sistem penjualan per project selling, adalah apa yang ada di gambar menjadi lebih bagus daripada hasil nyata bangunannya nanti, dan ada perbedaan harga dengan alasan – alasan tertentu dari pengembang.<sup>86</sup> Maka dari itu pihak pengembang

---

<sup>86</sup>Nurris, *Loc. Cit.*

berarti telah melanggar aturan Pasal 7 angka (2) UUPK, yaitu tidak memberikan informasi yang jelas, benar, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang dan / atau jasa serta tidak memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.<sup>87</sup>

Wanprestasi atau kelalaian adalah tidak terpenuhinya syarat yang tercantum dalam perjanjian. Hal tersebut lebih banyak dialami oleh parapihak yang lemah atau yang memiliki kebutuhan yang tinggi terhadap pihak lainnya, oleh karenanya persyaratan itu tidak seimbang atau lebih membebani pihak yang lemah.<sup>88</sup>

Upaya hukum agar memberi perlindungan hukum terhadap konsumen bukan berarti telah ada anggapan dasar bahwa parapihak yang berkecimbung dibidang perdagangan dan usaha selalu terlibat didalam manipulasi yang akibatnya dapat merugikan konsumen. Akan tetapi, perlindungan kepada konsumen didasarkan pada terdapatnya sejumlah hak yang dimiliki konsumen yang dapat dilindungi dari tindakan – tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh developer atau pengembang.

Apabila pengaturan dalam UUPK ini digabungkan dengan aturan BW, maka pengaturan wanprestasi dan akibat hukumnya bagi pihak pengembang dapat lebih dijabarkan. Akibat hukum bagi pengembang yang telah melakukan wanprestasi yaitu hukuman atau sanksi sebagai berikut:<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> *Ibid.*

<sup>89</sup> Abdulkadir Muhammad, Op. Cit, h. 24

1. Pengembang/Developer diharuskan mengganti atas kerugian yang telah diterima oleh konsumen (Pasal 1243 BW). Ketentuan tersebut berlaku untuk semua perikatan;
2. Pengembang/Developer diharuskan mengganti atas kerugian yang telah diderita oleh konsumen (Pasal 7 angka (6) UUPK);
3. Dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi atas pihak yang memberikan haknya kepada pihak yang lain agar memutuskan atau membatalkan kontrak lewat hakim (Pasal 1266 BW);
4. Resiko beralih kepada Developer sejak wanprestasi. Ketentuan tersebut berlaku untuk perikatan memberikan sesuatu;
5. Membayar biaya perkara apabila diperkirakan dimuka hakim. Ketentuan ini untuk semua perikatan;
6. menjalankan perjanjian jika masih bisa dilakukan, atau pembatalan perjanjian yang diikuti dengan pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 BW). Ketentuan tersebut berlaku atas semua perikatan.

Menurut penelitian penulis, konsumen atau pembeli mempunyai kesempatan dan hak untuk menuntut adanya perlindungan konsumen apabila pihak developer atau pengembang perumahan melakukan wanprestasi dan pihak konsumen dalam posisi dirugikan. Setiap konsumen harus mengerti kewajibannya dan memahami haknya sebagai konsumen, karena dari hak – hak konsumen itulah konsumen atau pembeli mampu mendapat perlindungan hukum dan kepastian hukum dan otomatis dilindungi oleh Undang – Undang. Sehingga seorang



pembeli dapat menuntut haknya atas apa yang telah dilakukan developer atau pengembang tersebut.

Banyak kasus atau permasalahan hukum yang berhubungan dengan jual beli perumahan antara dua pihak yaitu developer atau pengembang dan pembeli perumahan yang tidak terselesaikan dengan baik, dapat dipastikan bahwa hal tersebut disebabkan karena rendahnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat terutama konsumen dalam hal ini yaitu pembeli dan calon pembeli terhadap apa saja hak – hak yang dimilikinya sebagai pembeli dan terkadang mereka tidak berbuat apa – apa, bahkan tidak tahu harus membuat apa untuk menghadapi tindakan developer atau pengembang yang wanprestasi terhadap isi perjanjian yang dibuat.

Perjanjian pengikatan jual beli yang disepakati antara developer atau pengembang dan pembeli merupakan salah satu hal yang mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak pembeli didalam melakukan transaksi jual beli properti dengan developer atau pengembang menggunakan sistem *pre project selling* sebelum dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)