
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENGEMBANG ATAS WANPRESTASI KONUSMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA IN HOUSE

Sarah Muhammad Al Faroq

Universitas Jember

E-mail: sarah.alfaroq99@gmail.com

I Wayan Yasa

Universitas Jember

E-mail: wayan.fh@unej.ac.id

Emi Zulaika

Universitas Jember

E-mail: emiunej@gmail.com

Article History:

Received: Maret 25, 2024

Accepted: Mei 30, 2024

Published: Juni 13, 2024

Abstract. *House is a fundamental necessity that is crucial for every individual. Houses can be acquired by either constructing them oneself or purchasing from a Development Company. The method of purchasing a house can be through credit from a bank or direct installment to the developer without involving third parties (in-house). The in-house scheme is currently more preferred by buyers because the process is uncomplicated, the principal payment is interest-free, and the installment period can be arranged according to mutual agreement. Every legal entity engaging in a sale and purchase agreement requires legal protection guaranteed by the State to ensure legal certainty. This is exemplified by the enactment of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection (Consumer Protection Law). The background for the establishment of the Consumer Protection Law is the perceived vulnerability of consumers compared to business entities. However, it is a fact that businesses can also suffer from the breach of contract by consumers. The Consumer Protection Law only elaborates on legal protection for consumers and does not specifically outline the legal protection provided to businesses*

Keywords:

Legal Protection, Sale and Purchase, Breach of Contract.

Abstrak. Rumah merupakan kebutuhan mendasar yang sangat penting bagi setiap manusia. Rumah dapat diperoleh dengan cara membangun rumah itu sendiri atau membeli kepada Perusahaan Pengembang. Cara pembelian rumah dapat dilakukan dengan cara kredit kepada pihak bank atau mengangsur langsung kepada pengembang tanpa melibatkan pihak ketiga (in-house). Skema dengan cara in-house saat ini lebih banyak diminati oleh pembeli karena prosesnya tidak rumit, pembayaran pokok tanpa dikenai bunga, dan jangka waktu angsuran yang dapat diatur sesuai dengan

kesepakatan bersama. Setiap subjek hukum yang melakukan perjanjian jual beli membutuhkan perlindungan hukum yang dijamin oleh Negara guna memperoleh kepastian hukum. Seperti dibentuk nya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Latar belakang dibentuknya UUPK karena Konsumen dipandang seringkali berada dalam posisi yang lebih lemah dibandingkan pelaku usaha namun, fakta yang terjadi pelaku usaha juga dapat berada dalam posisi yang dirugikan akibat wanprestasi Konsumen. UUPK hanya mengatur secara rinci mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen Tidak menyebutkan secara rinci bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pelaku usaha.

A. LATAR BELAKANG

Manusia memiliki kebutuhan pokok dalam menjalankan hidup, salah satunya yaitu tempat tinggal, sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1) bahwa setiap manusia berhak hidup sejahtera memiliki tempat tinggal serta hidup dalam lingkungan yang baik dan sehat. Kepemilikan atas rumah dapat diperoleh dengan dua cara yaitu membangun rumah tinggal secara mandiri atau membelinya kepada Pengembang. Pembelian rumah kepada pengembang dapat melalui beberapa skema pembayaran seperti cash, kredit kepada bank atau in house kepada pengembang tanpa melibatkan pihak ketiga.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dibentuk guna memberikan rasa keadilan, perlindungan dan kepastian hukum terhadap Pengembang selaku Pelaku Usaha dan Konsumen. Latar belakang di bentuknya UUPK yakni karena Konsumen dipandang berada dalam kedudukan yang lemah dibandingkan pelaku usaha, namun seiring berjalannya waktu ternyata pengembang juga dapat berada dalam kedudukan yang lemah disebabkan oleh hal tertentu. Seperti pada kasus yang sedang Penulis teliti pada perjanjian jual beli rumah antara Kosumen dan Pengembang di Perum Djasmine Cluster Jember Blok C-2.

Konsumen membeli tanah dan rumah tinggal kepada Pengembang sejumlah 2 kavling dengan luas 159 dan 164 m² seharga 2,4 Miliar menggunakan sistem pembayaran In-house dengan skema tiga termin

pembayaran. Dalam pelaksanaan perjanjian sampai termin kedua berjalan dengan lancar namun pada pembayaran termin terakhir Konsumen tidak memberikan prestasinya dan melanggar hak-hak pelaku usaha. Atas dasar itu Konsumen telah melakukan Wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pengembang yang telah dijamin oleh negara, mengetahui tanggungjawab konsumen yang telah merugikan Pengembang dan cara penyelesaian masalah yang dapat dilakukan oleh Pengembang dalam kasus wanprestasi Konsumen

B. METODE PENELITIAN

Metode merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama untuk mencapai tujuan. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. (Marzuki, 2016)

Pendekatan Undang-Undang (Statute Approach) pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Sedangkan pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) Pendekatan dimulai dari beberapa pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Selanjutnya bahan hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan perskripsi mengenai apa diperlukan dalam sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dibedakan menjadi sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan non hukum (tersier). (Tanuwijaya, 2010) Dalam mengkaji penelitian ini penulis menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan non hukum. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari

perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan atau putusan-putusan hakim. (Marzuki, 2010) Berkaitan dengan itu, yang termasuk bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesai Tahun1945
- 2) Burgerlijk Wetboek / Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- 4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 7) Peraturan Menteri Nomor 11 tahun 2019 tentang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan sebuah dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, Jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan Pengadilan.(Marzuki, 2010). Bahan non hukum adalah bahan penunjang untuk keperluan akademis, diharapkan adanya bahan non hukum ini bisa membantu seorang praktisi mempunyai kemampuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis fakta hukum.(Marzuki, 2010) Tesaurus Bahasa Indonesia, media berita online dan bahan-bahan lainnnya diluar bidang hukum yang masih berkaitan dengan permasalahan yang dikaji dalam karya ilmiah (skripsi) ini.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pengembang Yang Mengalami Kerugian Akibat Wanprestasi Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Secara In-House

Perjanjian yang terjadi dalam kasus ini yaitu Jual Beli Rumah antara Pengembang dan Konsumen terletak di Perumahan Djasmine Jl. Mojopahit Blok Djasmine Cluster C-2, Kelurahan Kaliwates Kecamatan

Kaliwates Kabupaten Jember. Dengan Luas Tanah 159m² dan 164m² serta luas bangunan 164m² sejumlah dua tingkat. Berdasarkan kesepakatan perjanjian jual beli rumah tersebut dilakukan secara In-house dengan pembayaran tiga termin, pada termin terakhir pembayaran dilakukan ketika pembangunan rumah milik Konsumen telah selesai dilakukan yang ditandai dengan serah terima kunci rumah baru milik Konsumen. Pengembang memberikan kunci duplikat rumah milik Konsumen sebelum adanya pelunasan dengan alasan agar Konsumen dapat memeriksa dan melihat secara langsung pembangunan miliknya, sehingga apabila terdapat komplain, Konsumen dapat menyampaikan langsung kepada Pengembang, namun setelah seluruh pembangunan rumah telah selesai dibangun Konsumen enggan melakukan pelunasan dengan alasan bahwa pengerjaan rumah bangunan milik Konsumen banyak yang tidak sesuai dengan permintaannya. Atas peristiwa tersebut hak Pengembang tidak dipenuhi oleh Konsumen dan Konsumen telah melakukan wanprestasi.

Umumnya dalam jual beli rumah secara In-house selama angsuran pembayaran belum lunas maka pembuatan Akta Jual Beli beserta serah terima tanah dan rumah dari Pengembang kepada pembeli belum dapat dilakukan, karena daftar balik nama di Kantor pertanahan kabupaten/kota berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemindahan hak melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.

Berbeda dengan fakta yang terjadi pada kasus yang sedang Penulis teliti, Pengembang telah membuat Akta Jual Beli Konsumen dan sertifikat tanah telah berbalik nama kepada Konsumen sebelum Konsumen membayar lunas kepada Pengembang sejumlah harga yang telah disepakati dengan dalih sebagai bentuk kebaikan dan kepercayaan Pengembang yang telah terbangun sejak awal. Atas peristiwa tersebut hak Pengembang tidak dipenuhi oleh Konsumen dan Konsumen telah melakukan wanprestasi. Pasal 1238 Kitab Undnag-Undang HUKUM

Perdata menyebutkan Wanprestasi yaitu apabila 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.

Pemenuhan terhadap hak asasi manusia harus dilakukan sebagai bentuk tanggung jawab negara. (Lutfi Hardiyanto et al., 2017) Negara menjamin kenyamanan dan perlindungan hukum berusaha bagi para pelaku usaha sebagaimana yang diberikan kepada Konsumen sebagai bentuk keseimbangan hukum antara pelaku usaha dengan Konsumen. Perangkat yang digunakan untuk melindungi pelaku usaha berpedoman pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (untuk seterusnya disebut UUPK). Dalam UUPK tidak hanya mengatur bagaimana hak dan kewajiban Konsumen tetapi juga mengatur hak dan kewajiban mengenai pelaku usaha sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 sampai dengan Pasal 7 UUPK. UUPK juga mengatur tentang perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh pelaku usaha sebagaimana dijelaskan pada Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 UUPK, begitupun mengenai pencantuman klausula baku yang harus dilakukan oleh pelaku usaha yang dijelaskan pada Pasal 18 UUPK dan mengenai tanggungjawab yang harus dipenuhi oleh setiap pelaku usaha yang dijelaskan dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 UUPK.

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari Negara hukum. Dalam kaitanya dengan perlindungan hukum bagi rakyat. Teori perlindungan hukum secara Perdata terbagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum Internal dan Perlindungan Hukum Eksternal. (Subekti & Nugraheni Sri Lestari, 2017)

a) Perlindungan Hukum Internal

Perlindungan hukum yang dapat diwujudkan oleh para pihak dalam membentuk suatu perjanjian sesuai kata sepakat, disaat kedudukan hukum antara kedua pihak relatif seimbang. Sehingga para pihak mempunyai keleluasaan untuk menyatakan kehendak sesuai

kepentingannya. Hal ini menjadi landasan saat para pihak menyusun klausul - klausul kesepakatan, sehingga perlindungan hukum dapat terwujud sesuai kebutuhan dan kehendak para pihak.

b) Perlindungan Hukum Eksternal

Perlindungan hukum yang datangnya melalui peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh penguasa. Hakikat peraturan perundangundangan harus seimbang, tidak berat sebelah, karena dapat terjadi pihak yang lebih kuat justru dapat menjadi pihak yang paling dirugikan dalam menjalankan suatu perjanjian. Seperti saat Konsumen melanggar hak pelaku usaha, maka Pelaku usaha perlu perlindungan hukum yang dijamin oleh undang-undang. Ketentuan perlindungan hukum tidak hanya diperuntukkan kepada Konsumen saja namun pula pelaku usaha, karena tidak semua Konsumen melakukan itikad baik dalam melakukan hubungan hukum dengan pelaku usaha.

Berdasarkan hal tersebut diatas Perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan, yang dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Perlindungan hukum kepada Pelaku Usaha tertuang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) Pasal 6 Hak-Hak Pelaku Usaha yaitu :

1. Menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
2. Mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan Konsumen yang beritikad tidak baik
3. Melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa Konsumen
4. Rahabilitasi nama baik apabila tidak terbukti secara hukum bahwa kerugian Konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan

5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya

Berdasarkan hak pelaku usaha khususnya pada Pasal 6 poin a berkaitan dengan kasus ini belum sepenuhnya dapat terlaksana dengan baik oleh Konsumen karena Konsumen tidak melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama, sehingga menimbulkan kerugian bagi Pengembang sebagai pelaku usaha. Oleh sebab itu secara jelas Konsumen telah melanggar Pasal 6 UUPK, dan Konsumen juga telah melanggar Pasal 5 UUPK, yang mana dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa konsumen harus beritikad baik dalam melaksanakan transaksi. Secara perdata Pengembang dapat menuntut Konsumen dengan dalih telah terjadi wanprestasi oleh Konsumen.

Secara teori perlindungan hukum represif sanksi terhadap Konsumen belum dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, UUPK hanya mengatur mengenai sanksi terhadap pelaku usaha apabila perbuatannya merugikan Konsumen.

Namun dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur akibat hukum atas perbuatan wanprestasi Konsumen yaitu (Pramono, 2003) :

1. Membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh Pengembang sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdata
2. Pembatalan perjanjian melalui hakim pengadilan sesuai Pasal 1266 KUHPerdata
3. Pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian sesuai Pasal 1267 KUHPerdata
4. Peralihan resiko dan membayar biaya perkara apabila perkara sampai di pengadilan sesuai Pasal 1237 KUHPerdata

Demikian merupakan Perlindungan Hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang terhadap Pengembang yang dilanggar hak nya oleh Konsumen dalam perjanjian Jual Beli Rumah secara In-house.

2. Bentuk Pertanggungjawaban Konsumen Yang Telah Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara In-House

Tanggung jawab merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun tidak disengaja. (Saleh et al., 2023) Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya yang bertentangan atau berlawanan hukum. Sanksi dikenakan karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Tanggung jawab dalam perjanjian dapat berupa membatalkan atau melanjutkan perjanjian dan ganti kerugian. (Saleh et al., 2023)

Pemerintah Indonesia melahirkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, untuk menaungi Konsumen yang seringkali dirugikan. Dikarenakan pada umumnya dalam hal jual beli, Konsumen selalu berada dalam posisi yang lebih lemah dibandingkan pelaku usaha. Namun dalam prosesnya kerugian dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tidak hanya dialami oleh Konsumen, faktanya pelaku usaha kerap dirugikan atas itikad tidak baik yang dilakukan oleh Konsumen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengatur kewajiban Konsumen pada Pasal 5 yaitu :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang telah disepakati.
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan Konsumen

Fakta yang terjadi dalam kasus ini, Konsumen tidak melaksanakan point b dan c yang telah menjadi point penting dalam pemenuhan hak dan

isi perjanjian bersama Pengembang. Konsumen enggan melakukan pembayaran terakhir pada Pengembang dengan alasan banyak hasil kerja Pengembang yang tidak sesuai dengan permintaan Konsumen, dalam wawancara yang Penulis lakukan terhadap Pengembang, Pengembang telah memberikan kunci duplikat rumah dengan tujuan agar Konsumen dapat mengoreksi hasil kerja Pengembang yang tidak sesuai, dan Pengembang selalu berusaha memenuhi hal-hal yang diminta Konsumen, bahkan pelaku usaha kerap mengeluarkan cost untuk biaya perbaikan rumah milik Konsumen, seperti biaya jasa tukang pembongkar tembok, bongkar pasang jendela berkali-kali, cat balkon yang berganti-ganti, pemindahann letak kamar mandi dari ruang tamu ke ruangan lain. Biaya tersebut tidak dibebankan kepada Konsumen, namun ketika ada ketidaksesuaian Konsumen seringkali protes dengan bahasa yang arogan dan tidak santun, disisi lain keinginan model rumah yang tidak sejalan antara suami dan istri tersebut menjadi kendala terbesar dalam pengerjaan rumah hunian milik Konsumen.

Sehingga Konsumen dikatakan telah melakukan wanprestasi yaitu sesuai ketentuan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum perdata bahwa 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. Konsumen dikatakan wanprestasi karena telah lalai dengan tidak melakukan pembayaran yang semestinya terhadap Pengembang dalam perjanjian jual beli rumah secara in-house ini.

Berdasarkan Asas Kepastian Pasal 1338 KUHPerdato bahwa Setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi seluruh pihak yang membuatnya. Sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, bahkan hakim dapat meminta pihak yang lain membayar

ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum. (Saleh et al., 2023)

Gustav Radbruch mengatakan bahwasanya asas kepastian hukum memiliki empat factor yakni (Indra Tektona et al., 2023) :

1. Faktor berupa perundangan yang bersifat positif (Gesetzliches Recht).
2. Didasarkan pada fakta (Tatsachen).
3. Fakta dalam suatu kejadian perlu dijelaskan dan diuraikan secara benar supaya tidak menimbulkan kesalahan pada saat dipahami dan dijalankan.
4. Merupakan hukum positif, jadi tidak mudah diubah.

Hukum perdata telah mengatur mengenai debitur yang melakukan wanprestasi berdasarkan pada ketentuan perikatan akan menerima akibat hukum yaitu (Muhwan, 2011):

1. Pemenuhan perikatan dengan cara membayar termin ketiga kepada Pengembang sebagai termin terakhir dalam pembayaran jual beli rumah;
2. Memenuhi perikatan disertai membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami Pengembang sepanjang perkara ini berjalan, atau;
3. Melakukan pembatalan disertai ganti rugi, melakukan pembatalan perjanjian jual beli rumah, disertai ganti kerugian atas segala biaya yang dikeluarkan oleh Pengembang.

Sehingga dasar bagi konsumen yang melanggar perjanjian untuk bertanggung jawab atas tindakannya, termasuk pembayaran kompensasi atau ganti rugi kepada pihak lain yang dirugikan akibat pelanggaran tersebut.

3. Penyelesaian Sengketa Yang Dapat Dilakukan Pengembang Akibat Wanprestasi Konsumen Dalam Pembiayaan Rumah Secara In House

Pengertian Wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata yakni 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. Seseorang dapat dikatakan lalai atau wanpresatsi apabila memenuhi beberapa unsur sebagai berikut (Anita Sianaga & Darwis, 2015) :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Pada kondisi ini Debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali, oleh karenanya mengakibatkan kerugian pada pihak kreditur atau pihak lainnya, sehingga dalam kondisi ini debitur harus dapat membuktikan alasan tidak terpenuhinya prestasi dikarenakan keadaan memaksa (*overmacht*) atau karena kreditur juga telah melakukan wanprestasi, atau karena adanya pelepasan hak.

2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna

Dalam hal ini debitur tidak memenuhi prestasinya dengan sempurna sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya, sama halnya dengan di atas, dalam kondisi ini debitur harus dapat membuktikan adanya pemenuhan prestasi yang tidak sempurna ini dikarenakan keadaan memaksa (*overmacht*) atau kreditur juga tidak memenuhi prestasinya.

3. Terlambat memenuhi prestasi

Pada kondisi ini debitur telah memenuhi prestasinya namun terlambat, pemenuhan prestasi dilakukan melewati tempo yang telah diperjanjikan.

4. Melakukan hal-hal yang dilarang

Pada kondisi ini debitur melakukan hal-hal yang dilarang dalam perjanjian sehingga merugikan pihak kreditur.

Wanprestasi yang dilakukan oleh Konsumen sebagai Debitur dalam perjanjian ini perlu dilakukan penyelesaian. Penyelesaian wanprestasi tersebut penting untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum bagi pihak yang membuat kontrak berdasarkan tata cara yang diatur dalam perundang-undangan untuk menyelesaikan wanprestasi

tersebut. Oleh karena itu, sebagai upaya selaku Pengembang Kreditur harus menyatakan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian atau kontrak secara tertulis.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri". Hukum Indonesia dikenal terdapat 2 (dua) cara dalam penyelesaian masalah sengketa wanprestasi, yaitu secara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian dengan jalur non litigasi adalah penyelesaian perkara hukum yang dilakukan melalui jalur diluar pengadilan, sedangkan jalur litigasi yaitu upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Adapun penyelesaian melalui jalur non litigasi dapat ditempuh melalui jalur sebagai berikut (Pranatha, 2020):

1. Konsultasi

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tidak ditemukan rumusan pengertian dari konsultasi. Namun konsultasi pada dasarnya merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan konsultan yang memberikan pendapat kepada klien untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien tersebut. Tidak ada rumusan yang menyatakan sifat keterikatan atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan (Langi, 2016)

2. Negoisasi

Secara Umum, negoisasi dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian konflik antar pihak tanpa menempuh jalur litigasi, dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif. Dalam negoisasi para pihak akan dihadapkan

langsung secara seksama dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka.

3. Mediasi

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga yang netral (mediator) yang menjadi penengah, tidak memihak kepada pihak manapun dengan tujuan untuk mendapatkan bentuk penyelesaian yang disepakati bersama.

4. Konsiliasi

Menurut Suparto Wijoyo, perbedaan antara konsiliasi dan mediasi adalah pada konsiliasi seorang konsiliator dalam proses konsiliasi hanyalah memainkan peran pasif, sedangkan pada mediasi, mediator memainkan peran aktif dalam membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka.

5. Penilaian Ahli

Penilaian ahli adalah salah satu pola yang dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa perdata. Ahli adalah pihak ketiga yang memiliki pengetahuan tentang ruang lingkup sengketa yang dihadapi para pihak atau oleh salah satu pihak. Para pihak yang bersengketa atau salah satu pihak yang bersengketa pada umumnya mendatangi ahli untuk meminta pendapat, petunjuk dan pertimbangan untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapi. (Langi, 2016)

6. Arbitrase

Arbitrase Pasal 1 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase merupakan penyelesaian atau pemutusan sengketa oleh seorang hakim atau para hakim berdasarkan persetujuan bahwa para pihak akan tunduk pada

atau menaati keputusan yang diberikan oleh hakim atau para hakim yang mereka pilih atau tunjuk. (Muskibah, 2018)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 147 menyebutkan, penyelesaian sengketa perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Namun jika mufakat tidak dapat dilakukan maka sesuai Pasal 148 ayat (1) dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Selanjutnya ayat (2) menjelaskan Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negoisasi, mediasi, konsoliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang tidak menghilangkan tanggung jawab pidana⁸⁸. Jika terjadi suatu perkara yang timbul selama masa perjanjian jual beli berlangsung maka dapat menyelesaikan dengan cara mengajukan upaya hukum represif seperti yang disebutkan dalam Pasal 1238 BW yang mengatur tentang somasi. Salah satu pihak dapat menyampaikan atau mengirim somasi (surat peringatan) agar dapat memenuhi prestasinya sebagai bentuk kewajiban kepada pihak tersebut dalam waktu yang ditentukan dan terbukti lali melaksanakan kewajibannya. Apabila somasi masih tidak ada itikad baik dari Konsumen untuk melaksanakan kewajibannya maka Konsumen dapat dinyatakan wanprestasi akibat hukumnya Pengembang dapat menuntut pemenuhan perikatan, pemenuhan perikatan dengan ganti rugi, ganti rugi saja, pembatalan persetujuan timbal balik, pembatalan perikatan dang anti rugi, atau melanjutkan perkara tersebut dengan menyampaikan gugatan wanprestasi ke pengadilan maupun dengan lembaga alternatif penyelesaian sengketa.

Karena dalam kasus ini Konsumen tidak dapat diajak untuk bertemu dan musyawarah untuk menyelesaikan perkara tersebut dengan jalur non litigasi. Dan somasi yang diberikan juga tidak ditanggapi maka satu-satunya jalan penyelesaian perkara wanprestasi jual beli rumah secara in-house ini yang dapat dilakukan oleh Pengembang adalah melakukan penyelesaian perkara tersebut melalui jalur litigasi atau jalur pengadilan yang tertera dalam isi perjanjian, yaitu Pengadilan Negeri Bondowoso . Penuntutan dalam wanprestasi dapat dilakukan sebagai berikut (Djojodirjo, n.d.):

1. Penuntut umum menunjukkan adanya wanprestasi, sedang pembuktian bahwa tidak adanya wanprestasi dibebankan pada si Pelaku dalam hal ini adalah Konsumen. Adapun Konsumen dapat dituntut dengan Pasal :
 - a) Pasal 1243 KUHPperdata, debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur. Akibat yang sangat penting dari adanya wanprestasi yaitu kreditur dapat meminta ganti kerugian atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya, untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur, maka undang-undang memberikan ketentuan bahwa terlebih dahulu debitur dinyatakan berada dalam keadaan lalai (ingebrekestelling)
 - b) Pasal 1266 KUHPperdata, apabila perikatan tersebut bersifat timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui hakim di pengadilan
 - c) Pasal 1267 KUHPperdata, dapat dilakukan pembatalan dan disertai pembayaran ganti kerugian
 - d) Pasal 1244 KUHPperdata, Debitur wajib membayar biaya kerugian dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan atas perbuatan yang dilakukannya karena hal tak terduga
2. Pada wanprestasi tuntutan tidak dapat dituntut pengembalian pada keadaan semula

3. Jika tuntutan nya didasarkan pada wanprestasi maka penghukuman masing-masing untuk keseluruhan hanyalah mungkin bilamana sifat tanggung rentengnya dicantumkan dalam kontraknya atau bilamana prestasinya tidak dapat dibagi-bagi. Sehingga apabila penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan, dapat dilakukan pembalikan beban pembuktian yang mana Konsumen harus dapat membuktikan bahwa pihaknya tidak melakukan wanprestasi dan telah memenuhi prestasi sesuai isi perjanjian.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah disampaikan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang kepada Pengembang tertuang didalam UUPK yaitu Pasal 6 tentang hak-hak pelaku usaha diantaranya menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan, mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik, hak untuk membela diri sepatutnya dalam penyelesaian hukum sengketa Konsumen, hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian yang dialami Konsumen bukan dari barang atau jasa yang diperdagangkan.

Bentuk pertanggungjawaban konsumen yang melakukan wanprestasi perjanjian jual beli rumah secara in house yaitu mengganti kerugian yang diderita oleh Pengembang sesuai Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPerdato) dengan ketentuan terlebih dahulu debitur dinyatakan berada dalam keadaan lalai.

Penyelesaian sengketa wanprestasi konsumen dalam jual beli rumah secara in house dapat diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Apabila jalur non litigasi tidak dapat ditempuh maka penyelesaian terakhir yaitu melalui Pengadilan Umum.

REFERENSI

Djojodirdjo, M.A. *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat Untuk Kerugian Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradanya Paramita, hal. 34-35

- Fazrah, D. (2023). Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian, *Forikami Universitas Pasundan* (Vol. 1 , No. 3, pp. 14)
- Febiyanti, V., Darmoko, M., Karim. (2020). Tinjauan Hukum Terhadap Konsumen Yang Melakukan Wanprestasi Pembelian Kredit Secara In-House, *Jurnal Judiciary* (Vol. 9 No. 1, pp. 2)
- Fuady, M. (2001). *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 2.
- Isnaeni, M. (2017). *Seberkas Diaroma Hukum Kontrak*, Surabaya: Revka Petra Media, hal. 179-180.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238
- Langi, M. (2016). Akibat Hukum Terjadina Wanpresasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Lex Privatum* (Vol. 4. No. 3, pp.103)
- Lutfi, M., Bagus, S.S., Munir, A. (2017). Hak Politik Mantan Narapidana Untuk Mencalonkan Diri Sebagai Calon Kepala Daerah (Analisis terhadap Putusan MK. No. 42/PUU-XIII/2015), *Mimbar Yustitia* (Vol. 1 No. 2 pp. 114)
- Miru, A., & Yodo, S. (2010). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali Pers, hal. 37
- Muskibah. (2018). Arbitrase Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Jurnal Komunikasi Hukum* (Vol. 4, No. 2, pp. 154)
- Pramono, N. (2003). *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, hal.222-225
- Pranatha, dkk. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank Pada PT. Bank Negara Indonesia (bni) Kantor Cabang Unit Singarajs, Kertha Semaya, *Jurnal Ilmu Hukum* (Vol. 1, No. 2, pp. 5)
- Raharjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 53.
- Saleh, I., Kasim, N.M., Bakung, D.A. (2023). Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen, *Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara* (Vol. 1 No. 3, pp. 361)
- Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta : Grasindo, hlm. 61
- Sinaga, N.A. & Darwis, N. (2015). Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen* (Vol. 7, No. 2, pp. 51)
- Subekti. (2005). *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, hal. 89
- Susilo, K.Z. (1996). *Penyambung Lidah Konsumen*, Jakarta : Puspa Swara, hal. 4
- Tektona, R.I., Setyawan, F., Prima, F. (2023). Kepastian Hukum Pemilik Data Pribadi Dalam Aplikasi Satu Sehat, *LSP-Jurnal Ilmiah Dosen*, (pp.

32)

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ,
Pasal 3