

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH YANG BELUM
DIBANGUN**

Rahmad Rijali, H. Hanafi Arief, Salamiah

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Islam Kalimantan MAB

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen apabila pelaku pembangunan tidak melakukan prestasinya, dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, melalui pendekatan undang-undang dan konseptual. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa, bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun, bahwa konsumen yang membeli rumah yang belum dibangun jika kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen, apabila pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya, yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi berupa penggantian biaya rugi dan bunga.

Kata Kunci : perlindungan hukum, konsumen, jual beli

ABSTRACT

This study aims to determine the form of legal protection for consumers in the sale and purchase agreement of houses that have not been built and legal remedies that can be taken by the consumer if the development actors do not perform their achievements, using normative legal research methods, through statutory and conceptual approaches. Based on the results of the research, it is known that, the form of legal protection for consumers in the sale and purchase agreement for houses that have not been built, that consumers who buy a house that has not been built if in fact the developer does not build or build but is late or builds but does not comply with what was promised in the brochure, then it can be said that broke a promise or default. Legal remedies that can be taken by the consumer, if the actor / builder does not perform his / her performance, namely filing a lawsuit for compensation on the basis of achievement in the form of compensation for losses and interest.

Keywords: legal protection, consumers, buying and selling

PENDAHULUAN

Maraknya pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat dalam menarik pembeli. Dampaknya adalah timbul cara yang praktis dan cepat untuk menjual properti baik yang berupa perkantoran, perumahan maupun apartemen atau rumah susun oleh para pengembang terutama oleh marketing pemasaran yang dikenal dengan sistem pre project selling.

Pre project selling merupakan suatu sistem penjualan yang dilakukan oleh para developer berupa konsep atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun. Sistem pre project selling banyak digunakan para developer perumahan untuk menarik minat konsumen melalui gambar atau konsep agar memudahkan properti cepat terjual tanpa menunggu properti tersebut terwujud, selain itu juga merupakan satu tes pasar apakah properti tersebut dapat diterima oleh masyarakat atau tidak. Namun ada beberapa developer yang tetap menjual properti secara pre project selling persyaratannya belum keluar, seperti ijin mendirikan bangunan (IMB), ijin konstruksi dan ijin lainnya yang berkaitan dengan pembangunan properti tersebut.

Pemesanan jual beli satuan rumah ini merupakan cara yang efisien di tengah

perkembangan teknologi yang sangat berkembang sangat cepat. Dalam melakukan kegiatan pemesanan satuan rumah harus ada suatu perjanjian jual beli yang sesuai dengan hukum Indonesia. Syarat sah dari sebuah perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdota yaitu berupa kesepakatan kedua belah pihak, kemampuan dan kecakapan hukum, adanya objek yang diperjanjikan serta pekerjaan yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku. Salah satu cara pelaku usaha untuk melakukan penjualan rumah susun yaitu melalui pemesanan atau pre-project selling. Developer dapat memasarkan bangunannya sebelum selesainya pembangunan haruslah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris, dan kalau bangunan yang sudah selesai dibangun dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) sehingga disini terjadi hak peralihan antara developer dengan pembeli dan itu tergantung atas kesepakatan kedua belah pihak tersebut.

. PPJB umumnya merupakan akta perjanjian yang disusun secara sepihak oleh pihak developer, bersifat baku dan isinya berisi klausula-klausula standar/baku menurut pihak developer. Klausula baku dimana setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang ada telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih

dahulu secara sepihak oleh developer yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Sebagaimana diketahui tujuan dibuatnya perjanjian standar tersebut dilakukan adalah untuk memberikan kemudahan (kepraktisan) bagi para pihak yang bersangkutan, namun mengingat yang membuat PPJB tersebut adalah pihak pengembang, tentunya ada kecenderungan faktor subjektifitas pengembang, kepentingan pengembang yang lebih dominan dan menguntungkan pihak pengembang, kadangkala tidak dapat dihindari, misalnya dalam perjanjian baku tersebut ada kewajiban-kewajiban tertentu bagi pihak developer yang sengaja tidak dicantumkan, ataupun dicantumkan tidak secara jelas dan tegas, dengan tujuan untuk melindungi pengembang dari kewajiban-kewajiban tertentu ataupun menghindarkan atas aturan-aturan tertentu yang dapat mengikat dan menghilangkan hak-hak konsumen sehingga hal ini dapat merugikan pihak konsumen.

Sebagai perjanjian standar, biasanya PPJB tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen rumah susun karena dibuat secara sepihak oleh pengembang. Kedudukan konsumen dan pengembang tidak dalam kondisi yang seimbang. Posisi pengembang yang dominan ini membuka

peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Salah satu bukti ketidakseimbangan kedudukan antara pengembang dengan konsumen dapat terlihat pada saat proses PPJB, banyak informasi yang tidak diberikan secara terbuka, misalnya spesifikasi bangunan, bagaimana jika terjadi keterlambatan penyerahan, pelanggaran hak-hak konsumen oleh pengembang dan pelanggaran hak-hak kolektif konsumen rumah Konvensional yang dilakukan oleh pihak pengembang, misalnya luas tanah dan taman serta fasilitas yang diperjanjian.

Rumah Konvensional yang belum terlihat secara fisik telah dijual bahkan biasanya pemasaran unit rumah konvensional ini sebelum tiang pancang dibangun, pengembang menawarkannya melalui pameran-pameran ataupun stand-stand di mal. Hal ini menjadi lumrah bagi para pengembang, ingin memastikan unitnya laku terjual sebelum rumah susun komersial tersebut dibangun. Namun tentu saja pengembang yang menawarkan unit yang belum mulai dibangun ini harus sudah memiliki kelengkapan dokumen pembangunannya. Pengembang biasanya telah memiliki contoh unit yang akan dibangun sehingga calon pembeli bisa melihat atau memiliki gambaran akan unit yang hendak dibeli. Investor akan memutuskan untuk membeli atau tidak membeli unit tersebut.

Perjanjian jual beli rumah yang dilakukan melalui pemesanan atau pre-project selling cenderung mempergunakan klausula baku sehingga pembeli menjadi tidak memiliki posisi tawar dalam perjanjian tersebut. Perjanjian telah dibuat sebelumnya oleh pihak pelaku usaha sehingga dalam hal ini konsumen hanya tinggal menyetujui isi dari perjanjian tersebut walaupun isi dari perjanjian jual beli rumah susun tersebut cenderung merugikan pihak pembeli. Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) serta KUHPer terkait dengan adanya wanprestasi pada perjanjian jual beli rumah melalui pemesanan mengakibatkan tidak adanya kekuatan hukum yang kuat untuk melindungi konsumen dari kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer. Dalam UUPK sendiri hanya mengatur tentang hak dan kewajiban konsumen, terutama yang tertuang dalam pasal 4 UUPK. Namun hal tersebut masih belum bisa menutupi kekosongan norma hukum yang harus secara khusus mengatur mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah melalui pemesanan.

Hal inilah yang mengakibatkan pembeli perlu mendapatkan suatu perlindungan hukum sehingga perlu dikaji lebih lanjut dalam penelitian ini dengan mengambil judul “Perlindungan Hukum

Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Yang Belum Dibangun”

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu Penelitian hukum normatif, yang mana peneulis melakukan penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder yang membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Yang Belum Dibangun. Bahan-bahan tersebut kemudian disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Jenis Bahan Hukum yang penulis pergunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum rimer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum atau informasi hasil telaah dokumen penelitian yang telah ada sebelumnya, bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, koran, majalah, jurnal, maupun arsip-arsip yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.

PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Apabila Developer Wanprestasi Dalam Pengikatan Perjanjian Jual-Beli Rumah Konvensional

Permintaan rumah yang sedang pada langkah perencanaan saat ini dapat dilakukan melalui cara pemesanan lebih dahulu berdasarkan objek yang akan dibeli (pre-project selling) kemudian dimasukkan ke dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pasal 1243 KUHPerdara mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat untuk kedua belah pihak. Kesepakatan jual beli satuan rumah susun bisa belangsung lantaran adanya permintaan pembeli untuk membeli rumah susun yang belum selesai dibangun oleh developer.

Pasal 1457 KUHPerdara tentang jual beli menyatakan jual beli yakni sebuah persetujuan bilamana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian atas kebendaan tersebut yang hal ini berupa uang pembayaran. Si penjual memiliki hak untuk menerima sejumlah materi ataupun uang dari pihak pembeli terhadap pihak penjual yang telah memberikan kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli, sedangkan dari pembeli memiliki hak untuk mendapatkan kebendaan

termasuk hak atas kebendaan tersebut dari pihak penjual dengan jaminan sepenuhnya dari penjual, bahwa kebendaan dan hak kebendaan yang diserahkan itu adalah hak milik seutuhnya dari penjual.

Akibat hukum yang muncul dari developer melakukan wanprestasi dalam suatu persetujuan dimana developer tidak melaksanakan kewajibannya, secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara benar, maka pembeli tidak mendapatkan pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melanggar dan memberikan konsekuensi terhadap munculnya hak dari pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah melalui pemesanan (pre-project selling) yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan

kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila konsumen merasa dirugikan akibat pihak developer sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak developer. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.

Perlindungan hukum yakni suatu jaminan yang diberikan dari pihak yang berkewajiban terhadap semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang dimilikinya, dalam pelaksanaannya sebagai subjek hukum. Dalam perjanjian jual beli rumah susun, pembeli belum mendapatkan hak seutuhnya terhadap rumah susun tersebut. Pembeli akan mempunyai hak seutuhnya atas rumah susun bilamana sudah dilakukan penandatanganan akta jual beli sehingga konsumen yang sudah melakukan pembayaran angsuran atas objek jual beli bisa mendapatkan kepastian hukum.

Hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen dewasa ini hanya sekedar kesepakatan lisan barang maupun jasa tanpa disertai dengan perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh keduanya pada umumnya sudah dibuat dalam bentuk perjanjian baku oleh pihak pelaku usaha, sehingga pembeli rumah susun terutama yang membeli melalui pemesanan sudah sewajarnya pembeli mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan konsumen terkait dengan hak pembeli rumah susun yang dilakukan melalui pemesanan (pre-project selling) dapat dilihat ditentukan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen. Lebih lanjut mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen rumah susun yang dibeli melalui pemesanan dapat merujuk terhadap ketentuan Pasal 16 huruf a dan b UU Perlindungan Konsumen yang mengatur bahwa Bagi pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- a) Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai yang dijanjikan;
- b) Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan / atau prestasi. Serta dalam pasal 19 UU Perlindungan Konsumen mengatur :

1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu & hari setelah tanggal transaksi.

3) Pemberian ganti rugi sebagaimana di atur dalam ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

4) Ketentuan sebagaimana diatur dalam ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan melalui pemesanan atau pre project selling

dibuat dalam bentuk perjanjian baku oleh pihak developer selaku pelaku usaha yang mengakibatkan konsumen tidak memiliki posisi tawar dalam perjanjian tersebut sehingga perlu adanya suatu perlindungan hukum yang jelas bagi konsumen mengenai ganti rugi yang didapatkan apabila pelaku usaha tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya tepat pada waktunya atau spesifikasi bahan yang dipergunakan untuk membangun rumah susun ternyata tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan sebelumnya kepada pihak konsumen. Perlindungan hukum bagi konsumen yang melakukan pembelian rumah susun melalui pemesanan belum diatur secara lebih terperinci dalam peraturan perundang-undangan baik dalam UU Rumah Susun maupun UU Perlindungan Konsumen baik mengenai nominal ganti rugi maupun jenis ganti rugi yang dapat diberikan kepada konsumen akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer. Salah satu instrumen perlindungan konsumen adalah perlindungan di bidang perumahan, karena kebutuhan akan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya. Dalam usaha jual beli rumah, pemasarannya

menggunakan sarana iklan atau brosur untuk mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat atau dipasarkan oleh pengembang, kepada konsumennya. Begitu gencarnya pemasaran, tak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata tidak benar atau menyesatkan. Padahal konsumen sudah terlanjur menyetujui dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang dan atau bahkan sudah mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank. Masalah kemudian muncul jika pihak konsumen sudah menyetujui dan menandatangani PPJB, dan yang dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli rumah tersebut dihadapan notaris, kemudian apa yang ternyata diharapkan oleh konsumen mengenai janji-janji di brosur/iklan ternyata tidak dipenuhi oleh pelaku usaha. Sebagai contoh, di dalam iklan mengatakan bahwa perumahan yang dijanjikan tersebut memiliki fasilitas olahraga, tempat ibadah, dan juga sudah termasuk fasilitas listrik, telepon dan penyediaan air bersih, Tetapi dalam kenyataannya bukanlah demikian, Atau diiklankan oleh pelaku usaha bahwa daerah perumahan yang ditawarkan adalah daerah bebas banjir, tetapi setelah rumah tersebut dihuni beberapa lama, kemudian turun hujan deras dan

ternyata perumahan tersebut mengalami banjir. Belum lagi kondisi fisik rumah yang perbandingan campuran semennya tidak benar yang mengakibatkan dinding dan lantai rumah pecah-pecah. Hal ini jelas-jelas merugikan konsumen.

Proses terjadinya kesepakatan antara pihak pengembang dan konsumen perumahan dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau nama lainnya bisa disebutkan seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian, Perjanjian Akan Jual Beli, dan sebagainya. PPJB ini merupakan kesepakatan mula-mula antara pihak pengembang dan konsumen, yang di dalamnya berisi klausula-klausula menyangkut perjanjian kedua belah pihak. Pada kenyataannya PPJB ini disusun sepihak oleh pihak pengembang sebagai pelaku usaha yang tidak memungkinkan adanya perundingan atau negosiasi para pihak untuk menemukan suatu kesepakatan.

Dari segi hubungan hukum, adanya bentuk perjanjian yang hanya dibentuk oleh satu pihak saja dimaksudkan agar terciptanya kepraktisan serta penghematan waktu untuk menemukan kesepakatan para pihak dalam perjanjian tersebut. Dalam prakteknya telah disediakan formulir-formullir

standar, jadi merupakan suatu perjanjian baku (standard contract).

B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Pengikatan Perjanjian Jual-Beli Atas Rumah Di Lihat Dari Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Hubungan hukum terjadi karena suatu hubungan antara pelaku usaha yaitu setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan yang didirikan dan berkedudukan di melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi sebagaimana pasal 1 angka 3 UUPK dengan konsumen yaitu setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Pernyataan tidak untuk diperdagangkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 UUPK “yang dinyatakan dalam definisi ini konsumen ini

ternyata memang dibuat sejalan dengan pengertian pelaku usaha yang diberikan oleh undang-undang ini”. Konsumen dalam hal ini adalah para pengguna barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha. Hubungan tersebut tanpa dengan perantara pihak lain, yang berarti bahwa terjadi hubungan secara langsung dalam hal ini antara pengembang pembangunan rumah susun komersial dengan para pembeli. Hubungan hukum tersebut menimbulkan suatu akibat hukum, dalam jual beli rumah susun komersial pada umumnya didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/standar). Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal) dan konsumen hanya memiliki dua pilihan, menyetujui atau menolak. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli properti adalah karena dicantumkannya klausul eksonerasi (exception clause). Klausula eksonerasi adalah klausula yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang seharusnya dibebankan kepada pelaku usaha. Di dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a

UUPK diatur mengenai larangan pencantuman klausula baku pada setiap dokumen atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha.

Dalam hal pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya yaitu membangun rumah dapat dikatakan pelaku/pihak pembangun tersebut wanprestasi atau ingkar janji. Arti wanprestasi atau ingkar janji tidak dijumpai dalam KUH Perdata, pada Pasal 1239 KUH Perdata, disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. Dijumpai pula dalam Pasal 1243 KUH Perdata, bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, yang berarti bahwa sebab tidak dipenuhinya perikatan membawa

akibat debitur diwajibkan memberikan ganti kerugian. Hal ini sesuai dengan pendapat Subekti, seseorang dikatakan telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi.

Kewenangan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen membentuk majelis harus ganjil dan sedikit-dikitnya berjumlah anggota majelis tiga orang terdiri dari seorang ketua merangkap anggota, seorang wakil ketua merangkap anggota, dan seorang anggota, majelis ini terdiri mewakili semua unsur yaitu unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha serta dibantu oleh seorang panitera dan putusan majelis bersifat final dan mengikat. Pengembang pembangunan rumah susun komersial yang wanprestasi memberikan hak kepada konsumen untuk memilih sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata yaitu, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Ketetapan yang tidak sah dikenal tiga macam yakni:

1) Batal

2) Batal demi hukum

3) Dapat dibatalkan

Ketetapan yang batal berarti bagi hukum perbuatan yang dilakukan dianggap tidak ada. Bagi hukum, akibat perbuatan hukum itu tidak ada sejak semula. Ketetapan batal karena hukum atau batal demi hukum berakibat suatu perbuatan untuk sebagian atau keseluruhan bagi hukum dianggap tidak pernah ada (dihapuskan) tanpa diperlukan suatu keputusan hakim atau keputusan suatu badan pemerintahan batalnya sebagian atau seluruh akibat ketetapan itu. Ketetapan untuk dapat dibatalkan berarti bagi hukum bahwa perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap ada sampai waktu pembatalan oleh hakim atau oleh suatu badan pemerintah lain yang berkompeten (pembatalan itu diadakan karena perbuatan tersebut mengandung sesuatu kekurangan). Bagi hukum perbuatan tersebut ada sampai waktu pembatalannya dan oleh sebab itu segala akibat yang ditimbulkan antara waktu mengadakannya, sampai waktu pembatalannya, menjadi sah (terkecuali dalam hal undang-undang menyebutkan beberapa bagian akibat itu tidak sah). Setelah pembatalan maka perbuatan itu tidak

ada dan bila mungkin diusahakan supaya akibat yang telah terjadi itu semuanya atau sebagiannya hapus. Dapat dibatalkan dan batal demi hukum dalam hukum perdata berkaitan dengan tidak dipenuhinya syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan disebut dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti yang telah dikutip sebelumnya apabila perjanjian yang dibuat syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".

PENUTUP

1. Akibat hukum terjadinya wanprestasi yang dilakukan developer dalam perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan (pre-project selling) antara lain konsumen dapat

menuntut tanggungjawab dari pihak developer. Serta dapat diselesaikan melalui Litigasi maupun NonLitigasi, tergantung dari kesepakatan antara pihak developer dan pembeli. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi, ini terdapat dalam pasal 1243 KUHPer

2. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun, bahwa konsumen yang membeli rumah yang belum dibangun jika kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen, yaitu berupa hak : Hak menuntut pemenuhan perjanjian; Hak menuntut pemutusan perjanjian; Hak menuntut ganti rugi; Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi; Hak menuntut

pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Adapun Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen, apabila pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya, yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- A.A Dalem Jagat Krisno, 2015, Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah, Jurnal Hukum, Kerta Semaya, Vol. 03, No. 04
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers
- Arie S. Hutagalung, 2007, *Kondominium dan Permasalahannya*, Jakarta, BPFH Universitas Indonesia

- Bagir Manan, 2009, *Hukum Positif Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Budiono, Herlien. 2011, *Ajaran Umum: Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Cetakan ke III*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Eman Ramelan, 2014, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta
- Gunawan Widjaya & Ahmad Yani, 2000, *Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Cet. 2, Kencana, Jakarta
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Satrio. J, 1999, *Hukum Perikatan – Perikatan Pada Umumnya*, Cetakan ke-3, Bandung: PT. Alumni
- , 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku 1*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo
- Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia
- Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta, kencana
- Winanto, 2005, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*, Bina Cipta, Jakarta
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua*, Alumni, Bandung

Perundang-undangan :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Staatblad* Nomor 23 tahun 1847
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 42)
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 Nomor 7)