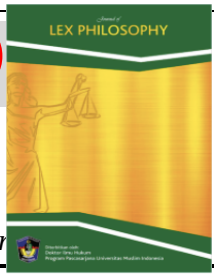
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Analisis Hukum Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Aninda MR[1], Sufirman Rahman[2] & Hasbuddin Khalid[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesi*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: aninda.mr@umi.ac.id

Submitted: 18 Nopember 2024; Revised: 27 Desember 2024; Accepted: 30 Desember 2024

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis perlindungan hukum terhadap konsumen apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah; (2) Akibat hukum dari terjadi wansprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum doktrinal yang bersifat normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil-dalil hukum dan perbandingan hukum. Hasil dari penelitian menunjukkan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah bahwa: (1) Konsumen yang membeli rumah tidak sesuai yang dijanjikan dalam perjanjian maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen. (2) Akibat hukum terjadinya wanprestasi yang dilakukan developer dalam perjanjian jual beli rumah 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.

Kata Kunci: *Wanprestasi; Jual Beli; Rumah*

ABSTRACT
The research objective is to analyze the legal protection for consumers in the event of default in a house sale and purchase agreement; (2) The legal consequences of a breach of contract in the house sale and purchase agreement. This research uses a normative type of doctrinal legal research. Normative legal research is research carried out with an approach to legal norms or substance, legal principles, legal theory, legal postulates and legal comparisons. The results of the research show that there is a form of legal protection for consumers in house sale and purchase agreements that: (1) Consumers who buy a house that do not comply with what was promised in the agreement can be said to have broken their promise or defaulted, by giving rights to the consumer. (2) The legal consequences of default by the developer in the consumer's home sale and purchase agreement can demand responsibility from the developer. Claims for breach of contract can be in the form of cancellation of the agreement, fulfillment of the agreement, payment of compensation, cancellation of the agreement with compensation, fulfillment of the agreement with compensation.

Keywords: *Default; Buy and sell; House*

PENDAHULUAN

Sejarah hukum menunjukkan bahwa hukum itu berasal dari adanya perjanjian (kesepakatan). Sebelum adanya hukum maka kehidupan manusia kacau balau, siapa yang kuat dialah berkuasa, siapa yang lemah, maka dialaha yang menjadi mangsa (sasaran) dari yang kuat tersebut. Keadaan tersebut, berlangsung cukup lama, hingga menculnya kesadaran bersama untuk menyepakati (melakukan perjanjian) tentang apa yang baikdan apa yang butuk.

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu sumber perikatan adalah perjanjian, dimana pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dikemukakan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagai berikut (Romli, 2021):

a. Adanya kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian (konsensus);
b. Adanya kecakapan para pihak yang melakukan perjanjian (*capacity)*;
c. Adanya objek tertentu;
d. Adanya sesuatu sebab yang halal (*causa*).

Dalam praktik pelaksanaan perjanjian di indonesia, memang warga masyarakat senantiasa mengacu pada syarat sahnya perjanjian seperti dikemukan diatas. Perkembangan hukum perdata menunjukkan bahwa di luar KUH Perdata kini telah berkembang dalam masyarakat berbagai kontrak baru, seperti leasing, beli sewan dan lain-lain, yang dalam transaksinya melakukan perjanjian baku (Rahim 2022). Walupun kontrak-kontrak itu telah hidup dalam perkembangan dalam masyarakat, namun peraturan yang dibentuk undang-undang belum ada. Akibat dari tidak adanya kepastian hukum tentang perjanjian baku tersebut, maka akan menimbulkan persoalan dalam dunia perdagangan terutama ketidakpastian bagi para pihak yang mengadakan kontrak (Yunus, 2017).

Dalam Hukum Perdata yang berlaku di indonesia, kebebasan berkontrak dapat ditemukan dari pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Panggabean, 2010). Hukum perjanjian menentukan bahwa seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manaoun yang dikehendakinya. Undang-Undang yang mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Anand, 2011). Dari ketentuan ini dapat dipahami bahwa seriap orang bebas memilh pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap. Bahkan lebih lanjut dalam Pasal 1331 KUH Perdata, ditentukan bahwa andaikatapun seseorang membuat perjanjian dengan pihak yang dianggap tidak cakap menurut Pasal 1330 KUH Perdata tersebut maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap tersebut (Sinaga, Priyono & Hendrawati, 2016).

Perjanjian jual beli dalam praktek dewasa ini tidaklah selalu tunai antara pembayaran sejumlah harga maupun penyerahan barang, melainkan perjanjian jual beli dapat pula terjadi dalam bentuk pembayaran yang bertahap seperti yang dapat kita lihat sekarang ini terutama dalam perjanjian jual beli rumah, perjanjian pemborongan bangunan yang pada umumnya tergantung dari bobot prestasi pekerjaan yang baru dibayar kepada pemborong sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah selesai (Pardiansyah, 2022).

Dalam konteks hukum perdata, perjanjian jual beli memiliki beberapa elemen penting. Pertama, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar. Kesepakatan ini harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal (Hertanto & Djajaputra, 2024). Kedua, adanya kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang sesuai dengan kesepakatan, baik dari segi kualitas, kuantitas, maupun waktu penyerahan. Ketiga, kewajiban pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati, yang harus dilakukan pada waktu dan cara yang telah ditentukan dalam perjanjian (Kusnadi, 2022).

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 BW yang mengatur "Bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan" (Rokfa, *et, al,* 2022). Berdasarkan rumusan Pasal 1457 BW terlihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Setiap kontrak pada umumnya menurut janji-janji para yang saling "berlawanan", misalnya dalam perjanjian jual beli, tentu saja satu pihak menginginkan barang, sedangkan pihak lainnya menginginkan uang karena tidak mungkin terjadi jual beli kalau kedua belah pihak menginginkan hal yang sama (Sopamena, 2021). Selain itu, perjanjian jual beli dalam KUHPerdata juga mencakup beberapa ketentuan khusus, seperti hak retensi penjual atas barang sampai pembayaran lunas dan hak pembeli untuk meminta pengurangan harga jika barang yang diterima tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Ketentuan-ketentuan ini memberikan fleksibilitas dan keadilan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli, serta mencegah terjadinya sengketa yang dapat merugikan salah satu pihak (Miru & Pati, 2020).

Pelaksanaan perjanjian jual beli kadang tidak disadari bahwa apa yang dilakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang tentu saja memiliki akibat-akibat hukum tertentu. Misalnya akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian seperti pembeli lalai membayar harga kepada penjual pada waktu yang telah ditentukan, demikian sebaliknya penjual tidak menyerahkan barang kepada pembeli yang telah membayar harga barang sesuai kesepakatan. Tidak terpenuhinya suatu kewajiban yang telah ditetapkana dalam perjanjian tersebut merupakan suatu perbuatan wanprestasi yang akibat hukumnya kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu:

1. Pembatalan kontrak saja;
2. Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi;
3. Pemenuhan kontrak saja;
4. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum pendekatan doktrinal yang bersifat normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil-dalil

hukum dan perbandingan hukum. Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library Research*), penelitian studi kepustakaan atau yang bersifat normatif hanya dengan membaca buku ataupun menganalisis bahan-bahan yang tertulis.

PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apabila terjadi Wanprestasi dalam Jual Beli Rumah.

Pada prinsipnya ketentuan yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam aspek hukum perdata, diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya (*toestemming van dengenen die zich verbiden*);
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om een verbintes aan te gaan*);
3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*); dan
4. Suatu sebab yang halal (*een geloofde oorzaak*).

Pasal 1234 KUH Perdata membedakan prestasi atas:

a. Memberikan sesuatu
b. Berbuat sesuatu
c. Tidak berbuat sesuatu

Menurut analisa penulis dalam tesis ini termasuk prestasi yang tidak berbuat sesuatu, hal ini ditandai apabila pelaku pembangun tidak melakukan prestasinya (membangun rumah susun komersial) maka konsumen berhak menuntut ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga. Disamping itu konsumen juga dapat menuntut uang pemaksa (*dwangsom*) dengan mengemukakan bahwa pelaku pengembang tidak memenuhi kewajibannya. Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada tiga macam yaitu:

a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan,
b. Debitur terlambat memenuhi perikatan,
c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Jadi dapat disimpulkan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah disini adalah berupa hak-hak, yaitu:

1. Hak menuntut pemenuhan perjanjian;
2. Hak menuntut pemutusan perjanjian;
3. Hak menuntut ganti rugi;
4. Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi;
5. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Sedangkan dibentuknya UU PK bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada kosumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun

bersifat represif. Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) Pasal 4 menyebutkan Hak konsumen adalah:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barangdan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan lainnya.

Hak-hak tersebut dapat merupakan suatu bentuk perlindungan terhadap konsumen dalam jual beli rumah susun komersial apabila pelaku usaha tidak melakukan prestasi yang telah disebutkan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Didalam UUPK juga disebutkan kewajiban pelaku usaha atau dalam tesis ini disebut dengan pelaku/ pihak pembangun, yaitu terdapat pada pasal 7 UUPK, yang berbunyi:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam hukum perdata terjadi hubungan hukum antara subjek hukum yang ditandai dengan adanya perjanjian diantara para pihak, dengan adanya perjanjian tersebut maka para pihak terikat oleh perjanjian tersebut untuk melaksanakan kewajiban dan haknya. Dalam salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban inilah yang mengakibatkan dilanggarnya hak pihak lain sehingga pihak yang dirugikan harus mendapat perlindungan hukum.

UUPK juga mengatur tentang larangan bagi pelaku usaha (pihak/ pelaku pembangun), yaitu terdapat pada Pasal 9 yang berbunyi:

i. Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:
   a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
   b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
   c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu;
   d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
   e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
   f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
   g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
   h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
   i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
   j. menggunakan katakata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap;
   k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.
ii. Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.
iii. Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.

Hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankan dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum memang harus dilaksanakan dan dijalankan. Sanksi pidana bukanlah yang diharapkan konsumen. Konsumen lebih mengharapkan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya, dalam hal konsumen dimungkinkan untuk mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (Permadi, 2016).

Khusus untuk konsumen perumahan termasuk rumah susun, terdapat perlindungan hukum yang telah diatur dalam UURS, serta PP UURS, beberapa ketentuan tersebut membebankan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, adminitratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administrasi, perdata maupun pidana.

Hal ini berarti untuk pelanggaran yang terjadi berkaitan dengan UURS tidaklah memakai ketentuan UUPK yang bersifat umum melainkan menggunakan ketentuan yang bersifat khusus yaitu UURS, mengingat adanya asas *lex specialis* derogat legi generalis adalah salah satu asas hukum, yang mengandung makna bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum. Menurut Bagir Manan dalam bukunya yang berjudul Hukum Positif Indonesia ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan dalam asas *lex specialis derogat legi generalis*, yaitu:

1. Ketentuan-ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut;
2. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis* (Undang - Undang dengan Undang-Undang);
3. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum (rezim) yang sama dengan *lex generalis*. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama-sama termasuk lingkungan hukum keperdataan.

B. Akibat Hukum Dari Terjadi Wansprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Perjanjian yang melandasi hubungan antara pembeli dengna pengembang dalam jual beli rumah dapat di kategorikan sebagai perjanjian timbal balik atau obligatoir (*obligatoire overeenkomst*), yang diuaraikan dalam pasal 1313 KUHPerdata, adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan daridua belah pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.

Ketentuan pasal 1012 *Code Civil* yang sepenuhnya diambil alih oleh Belanda ke dalam KUHPerdata (BW Lama) menyebutkan bahwa: "satu kontrak adalah suatu perjanjian dengan mana seorang atau lebih mengikat dirinya dengan seorang atau lebih…" *(Een Kontrakt is een overeenkomst, waarbij een of meer personen zich jegens of meer andere verbinden*.)".

Pasal 1349 BW (lama) yang sama dengan pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian *obligatoir* adalah suatu, "perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih…"

Dalam perjanjian atara pengembang dengan konsumen (calon pembeli rumah), berbagai persyaratan yang ditentukanpengembang dengan berbagai indicator seperti kejelasan mengenai domisili, pekerjaan atau profesi, dan yang paling pnting adalah *bonafiditas* atau kelayakan untuk diberikan jaminan fasilitas kredit oleh Lembaga perbankan yang merupakan mantra pengembang. Sudah tentu hal ini disesuaikan dengan segmen jenis dan klasifikasi rumah yan dibangun oleh pengembang.

Sebenarnya mengenai hak pengembang dan konsumen dapat dicermati oleh system PPJB yang menguraikan berbagai janji oleh pengembang kepada konsumen. Hal ini tidak mengurangi hak-hak konsumen untuk menuntut realisasi apa yang sudah disepakati dalam PPJB. Oleh karena itu, isi PPJB dapat dijadikan acuan atau pedoman bagi kedua belah pihak untuk dilaksanakan dalam bentuk prestasi. Dan bilamana ada pihak yang tidak konsisten denga nisi PPJB tersebut, maka dapat dilakukan pembatalan atau tergantung kepada pihak yang merasa dirugikan karena tidak terlaksananya prestasi yang menjadi kewajiban masing-masing.

Potensi terjadinya ingkar janji atau wanprestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian jual beli rumah dipengaruhi oleh system yang dikenal dengan *pre project selling* yang sudah menjadi model dalam perjanjian jual beli rumah. Dalam hal ini rumah yang ditawarkan pengembang kepada konsumen belum siap huni bahkan belum dibangun atau masih dalam proses pembangunan. Pengembang dalam melakukan strategi yang jitu dengan membuat brosur atau spanduk yang seindah mungkin untuk menarik minat konsumen, Sketsa yang dimuat dalam berbagai brosur disertai dengan narasi yang cukup menggoda bertemu dengan calon pembeli yang sangat mendesak membutuhkan rumah hunian merupakan hal yang lazim terjadi.

Jual beli yang dilakukan dnegan system *pre project selling* pada satuan rumah susun, atara pengembang dengan konsumen, tanggung jawab pengembang dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran rumah susun oleh pengembang, pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli rumah susun atara pengembang dengan konsumen hingga pasca penyerahan rumah dari pengembang kepada konsumen. Brosur yag dikeluarkan oleh pengembang bisa juga dijadikan dasar gugatan bagi konsumen yang merasa dirugikan karena tidak adanya fasilitas seperti yag dijanjikan dalam brosur tersebut.

Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian peningkatan jual beli (PPJB) yang diatur dalam ketentuan peraturan Menteri PUPR No. 11/11/PRT/M/2019 Tentng system pendahuluan jual beli rumah mempersyaratkan bahwa PPJB yang dibuat antara pelaku Pembangunan dengan pembeli rumah boleh ditanda tangani jika pelaku Pembangunan telah membangun rumah dengan volume minimal 20% hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 10 yang mengatur, PPJB dilakukan setelah pelaku Pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas :

a. Status kepemilikan tanah;
b. Hal yang diperjanjikan;
c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utulitas; dan
e. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Rumah adalah “bangunan Gedung yang berfung sia sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya”. Artinya rumah menurut pasa 1 angka 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman merupkaan kebutuhan dasar manusia untuk meningkatkan kesejahteraan serta mempertahankan kelangsungan hidupnya.

Pelaku usaha (pengembang/developer) menawarkan kepada calon user atau calon pembeli rumah tempat tinggal atau apartemen bahkan termasuk rumah susun seringkali belum siap huni. Bahkan tidak jarang hanyalah brosur yang diperlihatkan kepada calon user untuk menarik minat konsumen agar membeli rumah yang akan dibangun. System ini dikenal dengan istilah *pre project selling*, yakni penjualan yang dilakukan sebelum rumah dibangun atau rumah sementara dalam proses Pembangunan.

Kedudukan pembeli rumah yang lemah menyebabkan pengembang sering menyalahgunakan kesempatan tersebut, seperti gencarnya pembelian rumah dengan

mekanisme system perjanjian pengikat jual beli yang masih sering melanggar hak-hak konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen oleh karena kedudukan peaku usaha yang dan konsumen seimbang.

Pembeli rumah merupakan pihak yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha, karena itu diperlukan seperngkat aturan hukum untuk melindungi konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbbruik van omstandighegen/undueinfluence*). Oleh karena itu diperlukan suatu peraturan yang mengatur yaitu, perlindungan bagi konsumen/ pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Salim HS mengelompokkan empat akibat adanya wanprestasi, yaitu:

1. Perikatan tetap ada;
2. Debitor harus membayar ganti kerugian kepada kreditor`(Pasal 1243 KUH Perdata);
3. Beban risiko beralih untuk kerugian debitor jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi, kecuali jika ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditor;
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

Undang-undang yang mengatur mengenai wanprestasi tertera pada Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata tentang wanprestasi menunjukan bahwa apabila terjadi wanprestasi atau tidak dipenuhinya perjanjian oleh salah satu pihak, para pihak tidak harus mendapatkan persetujuan Pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian. Pengakhiran perjanjian dapat dilakukan dengan persetujuan bersama para pihak. Pihak tersebut dapat memaksa Pihak lain untuk memenuhi kewajibannya atau dapat menuntut pemutusan perjanjian tersebut kepada Pengadilan dengan kompensasi biaya, kerugian dan bunga.

Adapun pendapat Abdulkadir Muhammad mengenai akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini:

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUH Perdata).
3. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim. Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat-akibat hukum tersebut di atas menurut Abdulkadir Muhammad kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu:

1. dapat menuntut pemenuhan perikatan;
2. pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian;
3. menuntut ganti kerugian saja;
4. menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim;
5. menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Sehubungan dengan tuntutan pemenuhan prestasi, adakalanya dalam perikatan itu sudah ditentukan bahwa benda yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh kreditur guna mewujudkan prestasi yang menjadi haknya jika debitur ternyata melakukan wanprestasi. Perwujudan prestasi di sini tidak perlu lewat hakim, karena debitur sendiri sejak semula sudah menyetujui cara demikian ini. Pelaksanaan pemenuhan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditur semacam ini disebut "*parate executie*" (eksekusi langsung). Eksekusi langsung semacam ini dapat diketahui dalam perjanjian gadai yang banyak terjadi dalam masyarakat.

Selain itu dikenal juga dalam masyarakat bahwa kreditur dapat mewujudkan sendiri prestasi yang menjadi haknya itu setelah ada putusan hakim. Jadi hakim di sini memberi kuasa kepada kreditur untuk melaksanakan putusan tersebut. Palaksanaan sendiri semacam ini disebut "*reele executie*" (eksekusi nyata).

Apabila seorang debitur wanprestasi, maka akibatnya adalah:

1. Kreditur tetap berhak atas pemenuhan prestasi, jika masih dimungkinkan;
2. Kreditur mempunyai hak ganti rugi, sebagai ganti dari pemenuhan prestasi;
3. *Overmacht* tidak membebaskan debitur dari prestasi;
4. Pada perikatan yang lahir dari timbal balik, maka wanprestasi dari pihak pertama memberi hak kepada pihak lain untuk meminta pembatalan kontrak oleh hakim, sehingga penggugat dibebaskan dari kewajibannya. Dalam pembatalan kontrak atau perjanjian dapat dimohonkan pembayaran ganti rugi.

Pada perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu kreditur dapat memperoleh eksekusi nyata baik dengan melakukan sendiri atau menyuruh orang lain dengan biaya yang harus ditanggung oleh debitur (Pasal 1240 dan Pasal 1241 KUH Perdata).Pada perikatan untuk memberikan sesuatu eksekusi nyata ini sulit dilakukan oleh kreditur tanpa bantuan dari debitur, misalnya penyerahan benda yang ada dalam penguasaan debitur.

Menurut KUHPerdata akibat wanprestasi yang dilakukan debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi. Kewajiban menanggung suatu akibat menurut ketentuan hukum yang berlaku merupakan pengertian dari istilah tanggung jawab hukum. Karena adanya peraturan hukum atau norma yang mengatur mengenai tanggung jawab, saat ada yang melanggar peraturan hukum atau norma hukum, maka pelakunya dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan peraturan hukum yang dilanggarnya.

Hal ini sesuai dengan teori analisis tentang tanggung jawab hukum yang dibuat oleh Hans Kelsen yang menyatakan apabila seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul

tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atau suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan sehingga kepastian hukum bisa tercapai. Berdasarkan teori pertanggungjawaban yakni diakibatkan kelalaian yang bersifat subjektif, yaitu suatu tanggung jawab yang ditentukan oleh perilaku penjual. Sifat subjektifitas muncul pada kategori bahwa seseorang yang bersikap hati-hati mencegah timbulnya kerugian pembeli merupakan faktor penentu adanya hak pembeli untuk mengajukan tuntutan kerugian kepada produsen. Setiap debitur mempunyai kewajiban menyerahkan prestasi kepada kreditur. Dalam istilah hukum disebut *schuld.* Disamping itu, debitur juga mempunyai tanggung jawab bahwa ia menjamin akan memenuhi prestasi atau hutangnya dengan seluruh harta benda kekayaannya.

Tanggung jawab ini disebut dengan *hafting*. Di dalam suatu perjanjian, tidak terkecuali perjanjian jual beli ada kemungkinan salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama-sama. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, atau lebih jelas apa yang merupakan kewajiban menurut perjanjian yang mereka buat, maka dapat dikatakan bahwa pihak tersebut wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian.

KESIMPULAN

1. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah, bahwa konsumen yang membeli rumah tidak sesuai yang dijanjikan dalam perjanjian maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen.
2. Akibat hukum terjadinya wanprestasi yang dilakukan developer dalam perjanjian jual beli rumah konsumen dapat menuntut tanggung jawab dari pihak developer. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.

SARAN

1. Agar Konsumen yang hendak membeli rumah lebih teliti sebelum melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli rumah melaluisuntuk menghindari terjadinya tuntutan dikemudian hari terkait hak beserta kewajiban dari masing-masing pihak dalam perjanjian.
2. Agar Pihak pelaku usaha hendaknya melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli rumah melalui pemesanan dengan itikad baik, membuat perjanjian agarterdapat keseimbangan posisi hak dan kewajiban antara para pihak sebagai upaya perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Anand, G. (2011). Prinsip Kebebasan Berkontrak dalam penyusunan kontrak. *Yuridika*, *26*(2), 91-101.

Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. *UNES Law Review*, *6*(4), 10368-10380.

Kusnadi, F. A. (2022). Tinjauan Hukum dan Ekonomi Islam terhadap Jual Beli Hasil Panen Secara Ijon. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 13-18.

Miru, A., & Pati, S. (2020). *Hukum Perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW)*. Sinar Grafika.

Panggabean, R. M. (2010). Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, *17*(4), 651-667.

Pardiansyah, E. (2022). Konsep Riba Dalam Fiqih Muamalah Maliyyah dan Praktiknya Dalam Bisnis Kontemporer. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, *8*(2), 1270-1285.

Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia*, *5*(2), 448-467.

Rahim, A. (2022). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*. Humanities Genius.

Rokfa, A. A., Tanda, A. R. P., Anugraheni, A. D., & Kristanti, W. A. (2022). Penyelesaian Sengketa Sistem Pembayaran Cash on Delivery (Cod) Pada Media E-Commerce. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, *6*(2), 161-173.

Romli, M. (2021). Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata. *Jurnal Tahkim*, *17*(2), 173-188.

Sinaga, G., Priyono, E. A., & Hendrawati, D. (2016). Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Waralaba Pt. Akr Corporindo Tbk. *Diponegoro Law Journal*, *5*(3), 1-20.

Sopamena, R. F. (2021). Kekuatan Hukum MoU Dari Segi Hukum Perjanjian. *Batulis Civil Law Review*, *2*(1), 1-15.

Yunus, A. (2017). Aspek Keadilan Perjanjian Baku (Standard Contract) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *Maleo Law Journal*, *1*(1), 106-118.