

DISPUTE SETTLEMENT ON APARTMENT'S TRANSACTION

Fennieka Kristianto

Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Presiden

fennieka@president.ac.id

Abstract

The sale and purchase transactions of apartments in fact cause many problems between developers and consumers, so that the construction of apartments as the ultimate goal of providing housing is not achieved. This juridical normative research intends to examine a number of decisions regarding cases of disputes settlement over apartments' unit transactions both through the court and outside the court. The main conclusion of this research is type of dispute over the apartments' unit transactions (lawsuits qualification) determines the choice of dispute resolution and its consequences.

Keywords: *transaction, sale and purchase, apartments, dispute resolution.*

Abstrak

Transaksi jual beli satuan rumah susun, faktanya banyak menimbulkan permasalahan antara pengembang dan konsumennya, sehingga pembangunan rumah susun sebagai tujuan akhir penyediaan perumahan tidak tercapai. Penelitian normatif yuridis ini bermaksud menelaah beberapa putusan terhadap kasus penyelesaian sengketa transaksi satuan rumah susun baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan. Simpulan utama dari penelitian ini adalah jenis sengketa terhadap transaksi satuan rumah susun (kualifikasi gugatan) menentukan pilihan penyelesaian sengketanya beserta akibatnya.

Kata Kunci: **jual-beli, rumah susun, penyelesaian sengketa.**

PENDAHULUAN

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kempupera) menargetkan dapat menekan angka *backlog* atau defisit kebutuhan hunian layak di Indonesia menjadi 2,2 juta tahun 2019. Direktur Jenderal Penyediaan Rumah Kementerian PUPR Khalawi Abdul Hamid di Denpasar, menjelaskan

pemerintah akan mengoptimalkan program satu juta rumah dengan mengharapakan dukungan pemerintah daerah, kemudahan dan percepatan proses perizinan terutama untuk pihak swasta atau pengembang.¹ "Kebutuhan rumah baru tiap tahun mencapai 800 ribu sedangkan keuangan

¹ Diakses dari www.beritasatu.com 10 Maret 2018, Pukul 13:32, "2019, Kempupera Targetkan Tekan Backlog Perumahan 2,2 Juta."

terbatas," ucapnya. Kementerian PUPR, menantikan usulan dari kepala daerah baik tingkat satu maupun dua untuk membangunkan rumah salah satunya rumah susun tersebut asalkan terdapat lahan memadai.²

Perkembangan bisnis properti semakin pesat seiring dengan kemajuan perekonomian Indonesia, dan mendorong pelaku usaha melakukan usaha di bidang properti, karena investasi properti senantiasa meningkat nilainya dibanding investasi lainnya. Dengan pertumbuhan ekonomi pada tahun 2011 sekitar 6,5 persen, sektor properti di kota-kota besar Indonesia diperkirakan akan terdorong tumbuh pesat, Jakarta menduduki posisi ke 60 sedangkan Bali di posisi ke 61 dalam harga properti di dunia. Harga di Jakarta sebesar 2.900 dolar Amerika Serikat, sedangkan di Bali sebesar 2.600 dolar Amerika Serikat. Harga ini masih sangat jauh dibandingkan Monaco, yang mencapai 58.300 dolar Amerika Serikat per meter persegi. Menurut *Senior Associate Director Advisory & Investment Knight Frank*, Fakky Ismail Hidayat, properti di Indonesia masih menjadi sasaran pasar lokal.³ Kondisi ini jauh berbeda dibandingkan London, yang 63 persen pembeli propertinya adalah orang

² *Ibid.*

³ Wawancara dengan nara sumber, Fakky Ismail Hidayat, Direktur Senior Advisory & Investment Knight Frank.

asing.⁴ Berdasarkan data yang bersumber dari Litbang Kompas, penjualan properti perumahan di Indonesia tahun 2011 masih didominasi kuantitasnya oleh tipe rumah kecil, disusul oleh tipe rumah menengah dan terakhir tipe rumah besar.⁵ *Associate Director Research Colliers International Indonesia*, Ferry Salanto menjelaskan bahwa Jakarta pada tahun 2014 mengalami pertumbuhan apartemen *strata title* yang pesat dibandingkan kuartal sebelumnya, di kawasan Jakarta Selatan dibangun 5.688 unit dengan 14 proyek apartemen.⁶

Rumah susun merupakan solusi menetap yang paling realistis di kota-kota besar berpenduduk padat. Pembangunan proyek apartemen/rumah susun berkembang pesat di daerah Jakarta dan Jawa Barat karena tuntutan kebutuhan, oleh karena itu penelitian akan dipusatkan pada pembangunan rumah susun di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Jawa. Pertumbuhan perkantoran dan apartemen di Jakarta diperkirakan menguat lebih cepat daripada properti lainnya mulai semester II (Juli-Desember) tahun 2014.⁷

Seiring dengan pertumbuhan pembangunan rumah susun yang semakin pesat, banyak pula sengketa konsumen di

⁴ Kompas, "Properti Masih Mendominasi", (Jakarta: 25 April 2012), hal. 6.

⁵ *Ibid.*

⁶ Sindo, "Gedung Apartemen Sesaki Jakarta", (Jakarta: 16 Juli 2014), hal.25.

⁷ Kompas, "Apartemen Perlu Diatur," (Jakarta: 30 Juli 2014), hal. 14.

bidang perumahan. Berdasarkan data dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, terdapat 123 pengaduan yang diajukan oleh konsumen terkait perumahan pada tahun 2016, yang mana mayoritas dari aduan tersebut adalah terkait dengan rumah susun atau hunian vertikal.⁸ Lebih lanjut, data YLKI juga menyebutkan tiga pokok masalah pengaduan yakni permasalahan pembangunan, masalah pengelolaan dan masalah transaksi. Sementara sepanjang tahun 2017, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia menerima 642 total pengaduan konsumen, dan sektor perumahan menempati urutan ketiga terbanyak pengaduannya sejumlah 9%, setelah sektor perbelanjaan online (sebesar 16%) dan perbankan (13%).⁹

Dari jenis pengaduan konsumen perumahan, secara umum ada dua kelompok, yaitu: (1) pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individu konsumen perumahan, antara lain, seperti mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai, tidak adanya kepastian

⁸ Republika, “Tiga Aduan Konsumen Perumahan yang Terbanyak Diterima YLKI”, (Jakarta: 8 Agustus 2017), diakses dari <http://nasional.republika.co.id/berita/nasional/umum/17/08/08/oucy5r409-tiga-aduan-konsumen-perumahan-yang-terbanyak-diterima-ylki> pada 19 April 2018.

⁹ Bisnis.com, “YLKI: Pengaduan Konsumen Properti 2017 Masuk Tiga Besar”, (Jakarta: 22 Januari 2018), diakses dari <http://properti.bisnis.com/read/20180122/48/728952/ylki-pengaduan-konsumen-properti-2017-masuk-tiga-besar> pada 19 April 2018.

pembangunan, realisasi pengembalian uang,¹⁰ atau pun juga keterlambatan serah terima; (2) pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan, seperti, tidak terbangunnya fasilitas sosial/umum, sertipikat bermasalah/fiktif, legalitas bangunan yang dipertanyakan dan juga soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan/brosur dan pameran perumahan. Salah satu hak konsumen adalah memperoleh informasi, kaitannya dengan keberadaan fasilitas umum, media yang dipakai konsumen perumahan sebagai sumber informasi adalah: iklan, brosur perumahan, dan pameran perumahan. Namun fenomena yang berkembang akhir-akhir ini tentang keberadaan brosur perumahan, bahwa selain sebagai sumber informasi bagi konsumen, pengembang secara sepihak membatasi tanggung jawabnya dengan mencantumkan kata-kata bahwa brosur hanya terbatas sebagai informasi, bukan merupakan ketentuan yang bersifat mengikat.

Kondisi tersebut dapat mengakibatkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang. Konsumen dapat menjadi obyek aktivitas

¹⁰ Terdapat 17 aduan atas masalah pengembalian uang (*refund*) pada periode Januari – November 2017, yang menyebabkan konsumen terancam untuk tidak bisa mendapatkan pengembalian uang pada saat properti batal dibangun, seperti yang dilansir dalam Bisnis.com.

bisnis untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dari pelaku usaha melalui iklan, promosi, cara penjualan, serta penerapan perjanjian baku yang merugikan konsumen. Hal ini disebabkan karena kurangnya pendidikan/ketidaktahuan dan kurangnya kesadaran akan hak-hak dan kewajiban konsumen. Konsumen yang kritis terhadap pengabaian hak-haknya, tidak jarang harus berhadapan dengan tuntutan balik pencemaran nama baik dari pelaku usaha, baik yang menggunakan instrumen hukum perdata maupun instrumen hukum pidana. Keinginan untuk memperoleh perlindungan hukum dan keadilan, tidak jarang harus dibayar mahal oleh konsumen dengan penuh pengorbanan.¹¹

Apartemen atau rumah susun, menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 UU 20/2011 tentang Rumah Susun (UURS) termasuk pada kategori Rumah Susun Komersil karena diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Ada beberapa pihak yang terlibat dalam kegiatan bisnis apartemen di antaranya Pelaku Usaha/Pengembang, Pemerintah, Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, dan

¹¹ Dalam beberapa kasus perdata terjadi gugatan konvensi perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh pihak penggugat konsumen ditolak, sedangkan dalam gugatan rekonvensinya yang diajukan oleh pelaku usaha mengenai pencemaran nama baik atau tuntutan ganti rugi lainnya justru dikabulkan.

Konsumen. Konsumen merupakan pihak yang memiliki dan atau sekaligus menghuni apartemen sedangkan pelaku usaha yang disebut pengembang sebagai pihak yang membangun/menyediakan/menawarkan/menjual/mengelola apartemen kepada konsumen. Penyelenggaraan apartemen dilakukan dengan berpedoman pada 13 asas dan salah satu di antaranya “asas kemitraan”. Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung sebagaimana dimaksud penjelasan Pasal 2 huruf m UURS. Prinsip saling mendukung antara pengembang dan masyarakat selaku konsumen termasuk bagaimana bentuk kesepakatan yang dibuat terkait dengan transaksi kepemilikan unit apartemen.

Pengembang apartemen umumnya melakukan promosi pada saat memasarkan unit apartemen melalui berbagai iklan yang menarik. Iklan dikemas dalam berbagai media yang menjelaskan keunggulan apartemen “mulai dari promo harga, letak yang strategis, berbagai fasilitas yang akan tersedia pada apartemen”. Faktanya, berbagai fasilitas yang ditawarkan sebelumnya, tidak dapat

dipenuhi oleh pengembang sehingga menyebabkan terjadinya sengketa dengan konsumen. Akibat dari sengketa atas transaksi apartemen yang berkepanjangan menyebabkan keterlambatan pembangunannya bahkan tidak terbangunnya apartemen sehingga tujuan penyediaan rumah tinggal tidak tercapai.

Berbagai permasalahan yang menimbulkan sengketa dalam transaksi apartemen antara lain:

- 1. Hak Konsumen dan Aspek Hukum Pidana.** Konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (3) UU 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Lebih lanjut di dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK diatur "*Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut*" dan atas perbuatan tersebut pelaku usaha dapat diproses secara pidana dengan ancaman penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda

paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sebagaimana dimaksud Pasal 62 ayat (1) UUPK. Selain itu, melalui ketentuan Pasal 110 huruf a UURS diatur "*Pelaku pembangunan yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah)*". Adapun maksud dipasarkan dalam pasal ini termasuk pada promosi atau janji-janji berupa segala kemudahan yang pada akhirnya menarik minat calon konsumen untuk memiliki unit apartemen. Hal ini berarti pembentuk UURS sudah memetakan potensi konflik atas ketidaksesuaian antara pemasaran dengan kenyataan. Walaupun demikian, aspek hukum pidana dijadikan pilihan terakhir atau *ultimum remedium*.

Upaya menarik pengembang apartemen dilakukan dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum orang sebagai pelaku usaha atau pelaku pembangunan, bukan dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum korporasi. Di dalam UUPK dan

UURS tidak disebutkan nomenklatur korporasi sebagaimana syarat melakukan penindakan korporasi dalam PERMA 13/2016 tentang Tata Cara Penanganan Perkara Tindak Pidana, Pasal 1 angka 8 "*Tindak Pidana oleh Korporasi adalah tindak pidana yang dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana kepada korporasi sesuai dengan undang-undang yang mengatur tentang korporasi*".

2. Aspek Hukum Perdata dan Fasilitas yang belum atau tidak terpenuhi.

Selain melalui proses pidana, pengembang apartemen dapat juga digugat secara keperdataan di pengadilan negeri. Pada Pengadilan Jakarta Utara, terdapat gugatan yang diajukan konsumen terhadap pengembang apartemen karena pengembang tidak juga merealisasikan fasilitas kolam renang yang dijanjikan pada saat promosi. Namun setelah melalui proses persidangan, ternyata diketahui bahwa fasilitas yang dimaksud bukan tidak dibangun namun belum dibangun karena merupakan pembangunan tahap akhir.

Sengketa demikian ini, sesungguhnya dapat dihindari apabila pengembang sejak awal telah menjelaskan rencana tahapan pembangunan fasilitas apartemen kepada konsumen dalam bentuk tabel-tabel pengerjaan.

3. Penyerahan Sertifikat dan Unit Melewati Batas Waktu.

Adapula sengketa yang ditimbul di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena penyerahan unit apartemen dan sertifikat tidak sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati. Hak yang dapat dituntut oleh konsumen berupa ganti biaya dan kerugian sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1236 KUHPperdata.

Konsumen dapat pula menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1265 KUHPperdata "Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah

diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”.

4. Menunda Pelaksanaan AJB.

Sengketa lainnya di Pengadilan Negeri Surabaya, ketika pengembang tidak melaksanakan kewajibannya untuk segera melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sehingga Konsumen tidak mempunyai kepastian hukum atas kepemilikan unit apartemen yang telah dibayar lunas. Dalam sengketa ini, pengembang seharusnya mematuhi kewajibannya yang telah disepakati dan apabila perlu adanya penjadwalan ulang guna pelaksanaan AJB, pengembang dapat memberikan penjelasan untuk meminta persetujuan konsumen. Jual beli rumah susun (apartemen) dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun) sebagai bukti kepemilikannya. Dalam prakteknya, SHM Sarusun ini belum selesai diterbitkan ke atas nama pembeli/konsumen rumah susun saat dipasarkan dan dijual kepada konsumen.¹²

¹² Fennieka Kristianto, *Prinsip Keseimbangan antara Konsumen dan Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli*

Penundaan pelaksanaan AJB termasuk kategori wanprestasi, namun dalam kaitannya dengan PPJB yang sempurna maka Notaris perlu mengidentifikasi potensi sengketa antara para pihak, mulai dari identitas, perizinan, iklan-iklan promosi yang merupakan satu kesatuan dengan penjualan unit apartemen, dan lain sebagainya termasuk apakah memungkinkan AJB dilaksanakan sesuai dengan waktu yang disepakati.

5. Pembatalan Sepihak PPJB.

Pembatalan sepihak kesepakatan PPJB oleh pengembang juga menjadi sengketa sebagaimana diketahui melalui Putusan 989 K/Pdt/2013. Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dengan alasan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum.

Pengadilan Tinggi melalui Putusan Nomor 583/PDT/2011/PT DKI telah membatalkan Putusan

Satuan Rumah Susun, (Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Jakarta, 2019).

Nomor 320/Pdt.G/2010/PN Jkt Ut, mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian serta mengembalikan uang angsuran pemesan sebesar setengah dari uang yang telah diserahkan. Awal mulanya telah disepakati PPJB antara pengembang dan konsumen namun karena konsumen lalai memenuhi kewajiban pembayaran cicilan maka pengembang membatalkan PPJB atas dasar kewenangan di dalam perjanjian.

Klausula di dalam PPJB tersebut mengatur “Apabila terjadi keterlambatan pembayaran yang melampaui 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka penerima pesanan berhak membatalkan secara sepihak pemesanan atas unit pesanan, dengan melepaskan ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan penerima pesanan hanya mengembalikan 50 % (lima puluh persen) dari jumlah uang yang dibayarkan pemesan kepada penerima pesanan setelah dikurangi booking fee, PPN, biaya dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada)”. Kesepakatan ini telah mereduksi kewajiban pembatalan

perjanjian melalui pengadilan dengan tujuan menyederhanakan proses penyelesaian sengketa diantara para pihak namun pengembalian uang yang dibayarkan sebanyak 50% sebenarnya tidak sesuai dengan prinsip batalnya perjanjian berdasarkan 1265 KUHPerdara yang mengharuskan “kembali ke keadaan semula” yakni kembalinya uang konsumen sebanyak 100%. Namun bisa juga dipahami sebagai membenaran kesepakatan kalau ternyata konsumen telah menikmati fasilitas unit apartemen tersebut. Dalam hal, pengembang tidak memberikan waktu yang cukup kepada konsumen untuk mempelajari isi PPJB, yang di dalamnya memuat klausula pembatalan seperti di atas maka bisa saja dianggap pengembang melakukan kelalaian. Untuk menghindari hal di atas maka sebaiknya dilakukan pemeriksaan ulang terhadap butir-butir kesepakatan.

Sementara dalam PPJB, sepakat yang dinyatakan oleh para pihak dibuktikan dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut. PPJB tersebut

merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan pembeli, di mana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah/satuan rumah susun dan tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya.²⁸ Jadi dapat disimpulkan kesepakatan antara para pihak dalam PPJB ini lahir pada saat ditandatanganinya PPJB tersebut oleh para pihak, yakni pengembang dan pembeli. Para pihak dianggap mengerti isi dari perjanjian tersebut dan menerima semua syarat yang dikehendaki oleh para pihak. Pembeli dianggap menerima penawaran (*acceptatie*) dari penawaran (*offerte*) pengembang atas objek perjanjian yang dalam hal ini tanah beserta bangunannya serta harga yang harus dibayarkan dan akan melaksanakan jual beli manakala barang yang disepakati tersebut telah selesai yang

tentunya beserta persyaratan lain yang melekat atasnya serta membayar harga yang telah disepakati.

6. Keabsahan dalam Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem *Pre Project Selling*

Keabsahan suatu perjanjian merupakan hal yang penting dalam hukum perjanjian karena hal ini menjadi penentu dalam proses hubungan hukum para pihak selanjutnya. Sebagaimana diketahui bahwa dalam dunia bisnis, perjanjian merupakan instrumen penting yang senantiasa meringkai hubungan hukum dan mengamankan transaksi para pihak.¹³ Suatu perjanjian dikatakan dapat melindungi proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara sah. Agar dapat dikatakan berlaku secara sah maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat mengenai

¹³ Agus Yudha Hernoko, 'Keseimbangan Versus Keadilan Dalam Kontrak (Upaya Menata Struktur Hubungan Bisnis Dalam Perspektif Kontrak Yang Berkeadilan)' <<http://repository.unair.ac.id/40106/1/gdlhub-gdl-grey-2016-hernokoagu-40586-pg.05-16-h.pdf>> accessed 10 January 2017, hal. 22.

sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu:¹⁴

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (Kesepakatan/ *toestemming*);
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan (Kecakapan/ *bekwaamheid*);
- c. Suatu hal tertentu (Objek tertentu/ *een bepaald onderwerp*);
- d. Suatu sebab yang diperbolehkan (Kausa/ *oorzaak*).

Adapun syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Tidak dipenuhinya salah satu atau lebih dari syarat syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW, baik syarat subjektif maupun syarat objektif,

akan mempunyai akibat-akibat sebagai berikut:¹⁵

- a. Non-eksistensi, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.
- b. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) – (Pasal 1320 BW syarat pertama dan kedua), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan; dan
- c. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau kausanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 BW syarat ketiga dan keempat), berarti hal ini terkait dengan unsur objektif, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa syarat sahnya perjanjian ini bersifat kumulatif. Artinya seluruh persyaratan tersebut harus

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2014), hal. 17.

¹⁵ *Ibid.*

dipenuhi agar perjanjian itu menjadi sah, dengan konsekuensi tidak dipenuhi satu atau lebih syarat dimaksud akan menyebabkan perjanjian tersebut dapat diganggu gugat keberadaannya (batal/*neitig* atau dapat dibatalkan/*vernietigbaar*).

ANALISA

Penyelesaian Sengketa Konsumen

Sengketa konsumen adalah sengketa berkenaan dengan pelanggaran hak-hak konsumen, yang ruang lingkungannya mencakup semua hukum, baik keperdataan, pidana, maupun dalam lingkup administrasi negara. A.Z Nasution berpendapat sengketa konsumen adalah sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha (baik dalam hukum publik atau hukum privat) tentang produk barang tertentu yang dikonsumsi konsumen, dan atau jasa yang ditawarkan produsen/pelaku usaha.¹⁶ Gugatan konsumen dalam berbagai kasus yang dipaparkan di atas didasarkan pada beberapa ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPperdata), seperti Pasal 1243 tentang ganti kerugian akibat ingkar janji,¹⁷ Pasal

¹⁶ Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, (Jakarta: Daya Widya, 1999), hal. 48.

¹⁷ Pasal 1243 KUHPer: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya

1365 tentang perbuatan melawan hukum,¹⁸ dan Pasal 1366 tentang kelalaian.¹⁹ Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti: "kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam kontrak."²⁰

Munir Fuady menyebutkan bahwa wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak sehingga menimbulkan kerugian yang diakibatkan oleh kesalahan salah satu pihak atau para pihak.²¹ Wanprestasi dapat diartikan suatu keadaan di mana seorang yang berutang (debitor) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul

suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."

¹⁸ Pasal 1365 KUHPer: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

¹⁹ Pasal 1366 KUHPer: "Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya."

²⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio. *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hal. 110.

²¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), HAL. 87.

karena kesengajaan atau kelalaian debitur sendiri dan adanya keadaan memaksa.²²

Merujuk pada Pasal 1237 KUH Perdata, dapat dipahami bahwa wanprestasi telah terjadi saat pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, tidak melaksanakan prestasinya, dalam arti dilalai menyerahkan benda yang jumlah, jenis, dan waktu penyerahannya telah ditentukan secara tegas dalam kontrak.²³

UUPK yang mengatur hak-hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha/pengembang apartemen, baik perorangan atau badan hukum. Peraturan tersebut perlu diimplementasikan. Penegakan hukum atau penyelesaian sengketanya, jika ada konsumen yang merasa dirugikan, dilakukan oleh berbagai pihak, baik peradilan yang merupakan tempat resmi dibentuk negara maupun lembaga lain yang ditunjuk oleh UUPK sendiri, dengan cara penyelesaian sengketa yang khusus dan berbeda dengan acara penyelesaian sengketa perdata biasa yang diatur dalam HIR dan RBg. Penyelesaian sengketa dalam UUPK yang diatur dalam

Bab X, menyebutkan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha, melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa, dan apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang dalam hal ini tidak menghilangkan tanggung jawab pidana yang diatur dalam UUPK, serta gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya sebelumnya dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.

UUPK nampaknya kurang memberikan perhatian khusus pada tahap pemeriksaan di Badan Penyelesaian Konsumen sebagai lembaga pertama yang menangani masalah yang berkaitan dengan adanya pelanggaran terhadap hak-hak konsumen, juga mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan lembaga peradilan. Adanya pertentangan pasal yang satu dengan yang lain, pertentangan baik

²² P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal.340.

²³ Pasal 1237 KUHPerdata: "Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan kreditor. Jika debitur lalai akan menyerahkannya, maka sejak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya."

dengan ketentuan acara yang digunakan selama ini, maupun pertentangan dengan peraturan lain, sehingga kepastian hukum sulit dicapai.²⁴ Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagaimana dimaksud dalam UUPK, dibentuk oleh pemerintah, merupakan badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen, tetapi bukan sebagai bagian dari institusi kekuasaan kehakiman. Pemerintah membentuk BPSK di daerah tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dan BPSK bukanlah lembaga pengadilan.²⁵

Konsep dasar pembentukan BPSK untuk menangani penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha yang umumnya meliputi jumlah nilai yang kecil, tetapi dalam prakteknya tidak ada batasan nilai pengajuan gugatan, sehingga dimungkinkan gugatan konsumen juga meliputi jumlah nilai besar.²⁶ Di Singapore, gugatan yang dapat diajukan ke *Small Claims Tribunal* tidak lebih dari SGD 2000.²⁷ Meskipun perkara sengketa konsumen berskala kecil, tetapi jika

merugikan konsumen tidak dapat dibiarkan. Pembiaran pelanggaran hak konsumen akan berakibat pada penyimpangan yang dilakukan pelaku usaha semakin tak terkendali.

BPSK bukanlah lembaga pengadilan, lebih tepat disebut pengadilan semu, tetapi keberadaannya bukan sekedar tampil sebagai pengakuan atas hak konsumen guna mendapatkan perlindungan dalam upaya penyelesaian sengketa konsumen secara patut,²⁸ tetapi yang lebih penting untuk melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku oleh pelaku usaha dan untuk mendorong kepatuhan pelaku usaha pada UUPK.²⁹ Ketentuan Pasal 54 ayat (3) UUPK menyebutkan bahwa BPSK sebagai hasil dari penyelesaian sengketa konsumen secara konsiliasi, mediasi atau arbitrase, bersifat final dan mengikat.³⁰

Sesuai Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat

²⁴ Hasil diskusi mengenai Undang-Undang Perlindungan Konsumen antara Mahkamah Agung RI dan Lembaga Konsumen Indonesia, Agustus 2004.

²⁵ Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 350/MPP/Kep/12/2001.

²⁶ Susanti Adi Nugroho, *Op.Cit.*, hal.18.

²⁷ Catherine Tay Swee Kian & Tang See Chim, *Your Rights As A Consumer*, (Singapore: Times Book International, 2000), hal.109.

²⁸ Pasal 4 huruf e UUPK mengatur hak-hak dan kewajiban konsumen.

²⁹ Pasal 8-17 UUPK mengatur perbuatan-perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha.

³⁰ Untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, badan penyelesaian sengketa konsumen membentuk majelis (Pasal 54 ayat (1) dan putusan majelis bersifat final dan mengikat (Pasal 54 ayat (3)).

mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut harus dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Namun, sebaliknya apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari ini pelaku usaha tidak memberikan ganti rugi, maka akan terjadi sengketa konsumen. Konsumen yang dirugikan akan melakukan upaya hukum dengan cara menggugat pelaku usaha.

Sengketa konsumen terjadi apabila pelaku usaha tidak memberikan ganti rugi kepada konsumen dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah transaksi. Sengketa (konflik) konsumen adalah suatu kondisi di mana pihak konsumen menghendaki agar pihak pelaku usaha berbuat atau tidak berbuat sesuai yang diinginkan, tetapi pihak pelaku usaha menolak keinginan itu.

Ronny Hanitijo memberikan pengertian sengketa sebagai situasi (keadaan) di mana dua atau lebih pihak-pihak memperjuangkan tujuan mereka masing-masing yang tidak dapat dipersatukan dan di mana tiap-tiap pihak mencoba meyakinkan pihak lain mengenai kebenaran tujuannya masing-masing.³¹ Joni Emerzon memberikan pengertian konflik/perselisihan adalah adanya

pertentangan atau ketidaksesuaian antara para pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan atau kerjasama.³² Pasal 1 angka 8 Surat Keputusan Memperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 memberikan definisi sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau yang menderita kerugian atas kerusakan, pencemaran, dan/atau yang menderita kerugian akibat mengonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa.

Melihat uraian di atas, maka tentang sengketa konsumen dalam penelitian ini, dibatasi pada sengketa antara pelaku usaha rumah susun dengan konsumen rumah susun.

Sengketa konsumen tersebut dapat diselesaikan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen. Penyelesaian sengketa ini seperti terdapat dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 menyatakan pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan atau tidak memenuhi ganti rugi atas ketentuan konsumen sebagaimana

³¹Ronny Hanito, "Hukum dan Masalah Penyelesaian Konflik," *Majalah Fakultas Hukum UNDIP*, Semarang, 1984, hal. 22.

³²Joni Emerson, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase)*, (Jakarta:Gramedia Pustaka, 2001), hal. 21.

dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen juga diatur dalam Pasal 45 menyatakan:

1. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum;
2. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan suka rela para pihak yang bersengketa;
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang;
4. Apabila tidak dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan kiranya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak

berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Dengan mendasarkan kepada kedua pasal tersebut di atas, yaitu, Pasal 23 dan Pasal 45, maka cara penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan melalui pengadilan. Artinya, penyelesaian sengketa konsumen dapat ditentukan di luar pengadilan (BPSK) dan melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sesuai Pasal 47 diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan sesuai Pasal 48 mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan Pasal 45.

Mengenai siapa yang dapat melakukan gugatan atas pelanggaran pelaku usaha diatur dalam Pasal 46. Sesuai ketentuan Pasal 46 ayat (1) gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:

- a. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b. Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
- c. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu, berbentuk badan hukum atau yayasan yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tugas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
- d. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

Gugatan yang diajukan sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah, diajukan kepada peradilan umum. Artinya, gugatan ini tidak boleh diajukan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

(BPSK). Adapun gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan seorang konsumen atau ahli warisnya diajukan kepada BPSK dan/atau peradilan umum. Gugatan sekelompok konsumen diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok. Gugatan perwakilan kelompok atau *class action* adalah suatu tata cara pengajuan gugatan, dalam mana satu atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk diri atau diri mereka sendiri dan sekaligus mewakili sekelompok orang yang jumlahnya banyak, yang melalui kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.³³ Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) dapat melakukan *legal standing*, yaitu sebagai hak gugat dari seseorang, sekelompok orang atau organisasi.³⁴

Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui BPSK

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan pengertian badan penyelesaian sengketa konsumen adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku

³³Sudaryatmo et. al., *Konsumen Menggugat*, Piramedia, Jakarta, 2003, hal. 7.

³⁴Zaim Saidi et. al., *Menuju Mahkamah Keadilan*, Piramedia, Jakarta, 2003, hal. 40.

usaha dan konsumen. Secara khusus, fungsi BPSK adalah sebagai alternatif penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, dan lembaga ini dibentuk di kabupaten/kota. Adapun tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) meliputi:

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klasula baku;
- d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;
- e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah

melakukan pelanggaran terhadap undang-undang perlindungan konsumen;

- h. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap undang-undang ini;
- i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli atau setiap orang yang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;

- m. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) anggotanya terdiri dari unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha. Anggota setiap unsur berjumlah sedikit-dikitnya 3 (tiga) orang dan sebanyak-banyaknya 5 (lima) orang. Pengangkatan dan pemberhentian anggota BPSK ditetapkan oleh Menteri. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2001. Adapun mengenai pelaksanaan tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) diatur dalam Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor. 350/MPP/Kep/12/2001. Untuk pertama kali pembentukan badan penyelesaian sengketa (BPSK) diatur dalam Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 605/MPP/8/2002 tanggal 29 Agustus 2002 tentang Pengangkatan Anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada pemerintah kota Makassar, kota Palembang, kota Surabaya, kota Bandung,

kota Semarang, kota Yogyakarta dan kota Medan

Bentuk penyelesaian sengketa konsumen sesuai ketentuan Pasal 52 huruf a Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 (UUPK) ditegaskan bahwa tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa dengan cara melalui konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Tata cara penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK diatur dalam Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 350/MPP/Kep/2002.

Penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK melalui cara mediasi atau konsiliasi atau arbitrase dilakukan atas pilihan dan persetujuan para pihak yang bersangkutan. Penyelesaian sengketa konsumen ini bukan merupakan proses penyelesaian sengketa secara berjenjang. Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara konsiliasi dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh majelis yang bertindak pasif sebagai konsiliator. Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara mediasi dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh majelis yang bertindak aktif sebagai mediator. Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara arbitrase dilakukan

sepenuhnya dan diputuskan oleh majelis yang bertindak sebagai arbiter.

Majelis dibentuk oleh Ketua BPSK, yang jumlah anggotanya ganjil dan sedikit-dikitnya 3 (tiga) yang memenuhi semua unsur, yang unsur pemerintah, unsur pelaku usaha dan unsur konsumen, serta dibantu oleh seorang panitera. Putusan majelis bersifat final dan mengikat.

Keberatan terhadap putusan BPSK, tata cara pengajuannya diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2006. Keberatan adalah upaya bagi pelaku usaha dan konsumen yang tidak menerima putusan BPSK. Keberatan tersebut hanya dapat diajukan terhadap putusan arbitrase yang dikeluarkan oleh BPSK. Keberatan ini dapat diajukan baik oleh pelaku usaha dan/atau konsumen kepada pengadilan negeri di tempat kedudukan hukum konsumen. Keberatan terhadap putusan arbitrase BPSK sesuai Pasal 6 ayat (3) Perma Nomor 01 Tahun 2006 dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan pembatalan putusan arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu:

a) Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan,

setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu dan dinyatakan palsu;

- b) Setelah putusan arbitrase BPSK diambil, ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau;
- c) Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Dalam hal keberatan diajukan atas dasar syarat tersebut di atas, majelis hakim dapat mengeluarkan pembatalan putusan BPSK. Dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar syarat tersebut, majelis hakim dapat mengadili sendiri konsumen yang bersangkutan. Dalam mengadili sendiri, majelis hakim wajib memperhatikan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

Terkait dengan mekanisme penyelesaian sengketa yang sebagaimana diuraikan di atas, maka selain melakukan kajian terhadap hak-hak konsumen yang dilanggar dalam perjanjian pengikatan jual beli antara pelaku usaha dan konsumen rumah susun, juga terhadap putusan-putusan/ resolusi penyelesaian sengketa konsumen hasil proses penyelesaian sengketa melalui *Alternative Dispute*

Resolution (ADR) , Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), dan yang melalui pengadilan umum.

Dalam hal terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan jual beli rumah susun, perlu dicermati mekanisme penyelesaian sengketa. UUPK sekaligus mengatur hukum acara/ formil dan hukum materiil. Pengaturan hukum acara dalam UUPK, antara lain tentang: (1) Hak gugat lembaga konsumen/*legal standing*; (2) Gugatan konsumen kelompok/ *class action*; (3) Beban pembuktian terbalik. Sengketa properti mendominasi banyaknya perkara yang harus diselesaikan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), hal ini disampaikan oleh Ketua BPSK.³⁵ Putusan atas penyelesaian sengketa tersebut lebih banyak merugikan konsumen properti.³⁶ UUPK mengatur penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan (baik secara musyawarah atau menggunakan mekanisme *alternative dispute resolution*) dan melalui pengadilan. UUPK nampaknya kurang memberikan perhatian khusus pada tahap pemeriksaan di Badan Penyelesaian Konsumen sebagai lembaga pertama yang menangani masalah yang berkaitan dengan adanya pelanggaran terhadap hak-hak konsumen, juga mengabaikan ketentuan-

³⁵ Kompas, “*Sengketa Properti*,” (Jakarta: 23 Juli 2014), hal. 15.

³⁶ Kompas, “*Apartemen Perlu Diatur*,” (Jakarta: 30 Juli 2014), hal. 14.

ketentuan yang berkaitan dengan lembaga peradilan. Adanya pertentangan pasal yang satu dengan yang lain, pertentangan baik dengan ketentuan acara yang digunakan selama ini, maupun pertentangan dengan peraturan lain, sehingga kepastian hukum sulit dicapai.

Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Jual Beli Satuan Rumah Susun Melalui Pengadilan

Penyelesaian sengketa pelaksanaan Jual Beli Satuan Rumah Susun dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 45 UUPK menyebutkan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum, dan penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.

Ketentuan penyelesaian sengketa rumah susun diatur dalam Pasal 105 ayat (2) UU No. 20/2011 dengan jelas menyatakan bahwa dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat

menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian di luar pengadilan hanya memberikan kebebasan para pihak yang berperkara namun tidak memberi ruang adanya prinsip pembeda yang membuka para pihak dalam kedudukan yang setara untuk menyelesaikan sengketa secara sukarela melalui pilihan situasi yang paling menguntungkan bagi konsumen, dalam hal ini pilihan yang tentunya pilihan dari yang paling minimal kerugiannya. Penyelesaian melalui upaya litigasi dapat dilaksanakan dengan upaya perdata, upaya pidana, dan upaya administratif sebagaimana dijelaskan di bab terdahulu.

Dalam hal terjadinya sengketa kontrak, maka beban pembuktian, berat ringan kadar kesalahan maupun hal-hal lain yang terkait harus diukur berdasarkan asas proporsionalitas untuk memperoleh hasil penyelesaian yang elegan dan merupakan *win-win solution*, baik melalui jalur non litigasi (damai) ataupun melalui jalur pilihan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi).

Kontrak sendiri merupakan instrumen penting yang sering ditemui oleh masyarakat pada kesehariannya,

namun pemahaman mengenai proporsionalitas dalam kontrak masalah terbatas karena para pihak masih sering memaknai kontrak tersebut sebagai aturan yang diterbitkan oleh penguasa.³⁷

Tata Cara Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Jual Beli Apartemen Melalui Pengadilan

Mekanisme penyelesaian sengketa pelaksanaan jual beli satuan rumah susun dapat melalui:

1. Upaya hukum perdata dengan mengajukan gugatan ke peradilan umum.

Hukum acara perdata merupakan bagian dari hukum publik yang mempunyai arti penting, dan oleh karenanya, bahwa dalam mempertahankan dan melaksanakan hukum perdata materiil tersebut adalah merupakan permasalahan tata tertib hukum acara yang menyangkut kepentingan umum.³⁸ Karenanya, hukum acara perdata dalam penerapannya untuk melaksanakan hukum perdata materiil. Dalam hukum acara perdata dikenal gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian pada

³⁷ Lihat Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., *Op.cit.*, hal 97.

³⁸ Soeparmo, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, (Semarang: Mandar Maju, 2000), hal. 7.

orang lain Pasal 1365 KUHPerdara telah mengakomodasi pengaturan tersebut, bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu PMH yang merugikannya. Dalam hubungan kontraktual, apabila kontrak tersebut tidak dilaksanakan/ tidak melaksanakan prestasinya, maka seseorang yang merasa dirugikan berhak untuk menuntut. Tidak melaksanakan prestasi atau wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat di antara para pihak ³⁹(dalam hal ini pelaku usaha r dan konsumennya). Konsekwensi dari wanprestasi adalah pelaku usaha dituntut untuk melaksanakan prestasinya atau membatalkan perjanjiannya (batal demi hukum atau dimintakan pembatalannya).

Transaksi apartemen merupakan perjanjian yang dibuat oleh pengembang dan konsumen, yang merupakan suatu perikatan dan mengikat para pihak yang membuatnya. Selain itu, undang-undang sebagai sumber lain dari terbentuknya perikatan antara pengembang/pelaku usaha dan konsumennya. Sumber Perikatan menurut ketentuan pasal 1233 KUHPerdara adalah Perjanjian (pasal 1313 KUHPerdara) dan Undang-Undang (pasal 1352 KUHPerdara). Dalam proses

³⁹ Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006), hal. 226.

beracara di pengadilan jika menyelesaikan sengketa secara litigasi, perlu ditinjau dari penyebab sengketa (kualifikasi gugatan), yaitu keabsahan perjanjian, pemenuhan perjanjian, dan pelaksanaan perjanjian.⁴⁰ Dasar gugatan harus jelas sesuai dengan permasalahannya. Dalam proses beracara perlu diperhatikan aspek formal dan aspek materialnya, agar gugatan dapat diterima dan diselesaikan melalui pengadilan dilengkapi dengan dasar gugatan dan dokumen pendukung yang digunakan sebagai bahan pembuktian di muka pengadilan.



Sumber:⁴¹

2. Upaya hukum secara administratif.

Permasalahan yang terjadi dalam lingkup hukum keperdataan, dapat pula menimbulkan sengketa yang disebabkan masalah administrasi. Masalah ini dapat

⁴⁰ H.P. Panggabean, *Penerapan Teori Hukum Dalam Sistem Peradilan Indonesia*, (Bandung:Alumni, 2014), hal. 49.

⁴¹ *Ibid.*

meliputi cacat prosedur penerbitan dokumennya atau cacat dokumennya. Hal ini dapat merupakan perbuatan melawan hukum. Kepemilikan rumah susun dibuktikan dengan dokumen-dokumen hukum resmi, seperti seorang pemilik satuan rumah susun harus memiliki bukti kepemilikan satuan rumah susun berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) yang merupakan bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.⁴² Selain itu, dokumen penting lainnya adalah Salinan buku tanah dan surat ukur hak atas tanah bersama sesuai dengan peraturan perundang-undangan, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki, pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi yang bersangkutan, dan Sertifikat Hak Milik atas Sarusun (SHM Sarusun) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarusun sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa,⁴³serta dokumen-dokumen lainnya

berupa Salinan buku bangunan gedung, Salinan surat perjanjian sewa atas tanah, gambar denah lantai pada rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan. Dalam hal tidak lengkapnya dokumen tersebut atau adanya cacat pada dokumen-dokumen tersebut dikarenakan kelalaian atau kesalahan penyelenggara pembangunan rumah susun, maka hal tersebut merupakan alasan mendasar dijajukannya gugatan secara administratif kepada pemerintah agar penyelenggara pembangunan dapat dikenai sanksi administratif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 108 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sanksi tersebut dapat dilaksanakan apabila terbukti penyelenggara pembangunan rumah susun terbukti lalai atau sengaja melakukan maladministrasi. Hal ini berkaitan erat dengan proses hukum perdata antara penyelenggara pembangunan dan pembeli sarusun serta pihak ketiga yang memiliki kepentingan terkait dengan tanah dan bangunan. Contoh dalam kasus pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang tidak melibatkan pembeli/penghuninya dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena cacat prosedur dalam

⁴² Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS).

⁴³ Lihat Pasal 1 ayat (12) UURS.

pembentukannya sehingga Surat Keputusan pengesahan yang diberikan oleh pemerintah yang berwenang harus dibatalkan.

3. Upaya hukum pidana dengan mengajukan laporan ke penyidik kepolisian

Delik dalam permasalahan rumah susun biasanya berupa delik aduan, dimana dengan adanya aduan dari konsumen maka penyidik akan melakukan penyidikan. Seorang konsumen yang merasa dirugikan berhak mengajukan laporan ke kepolisian atau penyidik, unuk dapat dilakukan pemeriksaan atau penyidikan terhadap permasalahan yang diadakan. Proses pertama adalah melakukan penyidikan. Menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Pasal 1 ayat (2), menjelaskan bahwa penyidikan yaitu serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk serta mengumpulkan bukti membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangka.⁴⁴

Dalam penelitian ini, akan ditelaah beberapa putusan pengadilan maupun BPSK terkait transaksi apartemen (rumah susun).

Penelitian yuridis normatif ini menggunakan *case approach* dengan menganalisa data sekunder berupa putusan-putusan sengketa transaksi rumah susun yang akan diuraikan berikut ini.

1. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) No. 002/A/BPSK-DKI/III/2016 tanggal 24 Maret 2016 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.BKS tanggal 7 Juni 2016 JO Putusan Mahkamah Agung No. 757 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 Tanggal 19 Oktober 2016.

Pihak yang bersengketa adalah Pemohon, Asriani Aminah dengan Termohon, PT Synthesis Karya Pratama.

Permasalahan : Akibat adanya klausula Baku pada pada pasal 4 ayat 3 PPJB Atas Satuan Rumah Susun Nomor. 0000004136 tanggal 18 Agustus 2013, Majelis Arbitrase dalam perkara *a quo*, menyatakan pasal 4 ayat 3 PPJB tersebut tidak berlaku bagi Pemohon, oleh karena itu Termohon diperintahkan untuk mengembalikan uang angsuran dan booking fee serta biaya PPJB kepada Pemohon, Namun menurut Mahkamah Agung dalam perkara ini BPSK tidak memiliki wewenang untuk memeriksa karena perkara *a quo* terkait perjanjian

⁴⁴ Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana .

yang bermuara pada perbuatan wanprestasi.

Posisi Kasus

Pada tanggal 18 Agustus 2013 Pemohon telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit Apartemen di proyek Apartemen Basura yang terletak di kawasan Basura City, Jl. Basuki Rahmat No. 1 A, Jakarta Timur, kepada Termohon, dan di hari yang sama Pemohon telah menandatangani Surat Konfirmasi Unit Pesanan (SKUP) Nomor 005616 tanggal 18 Agustus 2013, Surat Pesanan (SP) No. 0000004285 Tertanggal 18 Agustus 2013, Informasi Angsuran Unit No. F/06/CA Tertanggal 18 Agustus 2013, Form PPATK dan PPJB Atas Satuan Rumah Susun Nomor. 0000004136 tanggal 18 Agustus 2013. Terkait pembelian unit Proyek Apartemen tersebut Pemohon telah melakukan pembayaran angsuran, *booking fee* dan biaya PPJB dengan total sebesar Rp.144.686.200,-

Oleh karena sejak bulan September 2014, Pemohon tidak lagi melakukan pembayaran angsuran (angsuran ke 13 s/d 21), maka Termohon membatalkan sepihak PPJB tersebut dengan dasar pasal 4 ayat 3 yang berbunyi :

“apabila pihak kedua tidak,terlambat atau lalai melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana diuraikan pasal 3 ayat 1 perjanjian ini maupun biaya-biaya lain dan / atau

kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada) yng telah jatuh tempo secara tepat jumlah dan tepat waktu karena sebab atau alasan apapun selama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, berikut denda yang telah timbul berdasarkan pasal 4 ayat 2 perjanjian ini, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama, Sehingga tidak diperlukan lagi adanya peringatan apapun, dan Pihak Pertama berhak untuk membatalkan perjanjian ini secara sepihak”

Terkait pengembalian uang milik Pemohon oleh Termohon, Termohon menerapkan pasal 4 ayat 5 yang berbunyi:

“Dalam hal terjadi pembatalan perjanjian ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat 3 atau pasal 4 ayat 4, maka kedua belah pihak setuju berlaku ketentuan bahwa Pihak Pertama akan mengembalikan kepada Pihak Kedua sebesar 50% (Lima Puluh Persen) terhitung dari uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama, setelah dikurangi uang tanda jadi (*booking fee*), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), PPH, Biaya administrasi pembatalan, denda dan kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada). Dan setelah Pihak Kedua menandatangani formulir/dokumen/perjanjian pembatalan dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama.”

Bahwa terkait hal tersebut, Majelis Arbitrase BPSK menyatakan bahwa pasal 4 ayat 3 PPJB atas Satuan Rumah Susun

Nomor. 0000004136 tanggal 18 Agustus 2013 adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum.

Atas putusan tersebut, PT Synthesis Karya Pratama (dahulu Termohon dalam perkara Nomor 002/A/BPSK-DKI/III/2016 di BPSK), kemudian mengajukan Permohonan Keberatan atas putusan BPSK tersebut kepada Pengadilan Negeri Bekasi. Namun Pengadilan Negeri Bekasi menolak permohonan keberatan PT Synthesis Karya Pratama, sebagaimana Putusan No. 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.BKS

Pada tingkat Kasasi, Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam putusannya No. 757 K/Pdt.Sus-BPSK/2016, mengabulkan permohonan kasasi PT Synthesis Karya Pratama, dan sekaligus membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.BKS tanggal 7 Juni 2016 *juncto* Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 002/A/BPSK-DKI/III/2016 tanggal 24 Maret 2016, dengan pertimbangan bahwa BPSK tidak berwenang memeriksa perkara *a quo* yang berdasarkan pada perjanjian yang bermuara pada tindakan wanprestasi, sehingga Pengadilan Negeri mempunyai yuridiksi memeriksa perkara *a quo*.

2. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) No.20/Pts.Arb/BPSK/I/2015 tanggal 30 Januari 2015 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 34/Pdt.Sus-BPSK/2015/PN.Cbi tanggal 29 April 2015 *Juncto* Putusan Mahkamah Agung No. 706 K/Pdt.Sus-BPSK/2015 Tanggal 14 Juni 2016.

Pihak yang bersengketa adalah Pemohon, Buyung Iza dengan Termohon, PT Binakarya Cipta Buana

Ini permasalahan adalah bahwa Majelis Arbitrer BPSK Bogor telah memutuskan dan memerintahkan kepada Termohon untuk mengembalikan seluruh uang milik Pemohon (pemesan Apartemen Bogor Valley Condotel) yang telah disetorkan kepada Termohon akibat adanya pembatalan jual-beli yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, Namun menurut Mahkamah Agung dalam perkara ini BPSK tidak memiliki wewenang untuk memeriksa karena perkara *a quo* karena Pemohon sebelumnya telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Posisi Kasus

Pada tanggal 27 Juli 2013 Pemohon telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit

Apartemen Bogor Valley Condotel, dan telah menandatangani Surat Konfirmasi Unit No. 772 Tanggal 27 Juli 2013, dan telah melakukan pembayaran uang muka sebesar 96.800.000,- serta *booking fee* sebesar Rp. 3.000.000,- namun dalam perjalanannya Pemohon tidak mampu lagi melakukan pembayaran angsuran. Sehingga mengakibatkan adanya pembatalan jual beli.

Bahwa terkait pengembalian uang karena adanya pembatalan jual beli tersebut, Pemohon meminta agar seluruh pembayaran yang telah disetor dapat dikembalikan oleh Termohon, namun Termohon mendalilkan berdasarkan klausula yang termaktub dalam surat konfirmasi unit, apabila pembatalan unit pesanan sebagaimana tercantum dalam surat konfirmasi unit atas kemauan pemesan dan/atau akibat kesalahan/kelalaian pemesan maka pemesan sepakat

- a) 20% dari harga pesanan yang telah disepakati, dinyatakan hangus oleh pemesan dan tetap menjadi milik pemesan.
- b) Sisa pembayaran lainnya yang telah dibayarkan oleh pemesan kepada pesanan akan dikembalikan kepada pemesan. Oleh karena itu sebagaimana hitungan Termohon, maka seluruh uang pembayaran yang telah disetor Pemohon hangus.

Bahwa terkait hal tersebut, Majelis Arbitrase BPSK menyatakan mengabulkan gugatan Pemohon, untuk itu Termohon diperintahkan mengembalikan seluruh uang yang sudah dibayarkan;

Atas putusan tersebut, PT Binakarya Cipta Buana (dahulu Termohon dalam perkara Nomor 20/Pts.Arb/BPSK/I/2015 di BPSK), kemudian mengajukan Permohonan Keberatan atas putusan BPSK tersebut kepada Pengadilan Negeri Cibinong. Namun Pengadilan Negeri Cibinong menolak permohonan keberatan PT Binakarya Cipta Buana, sebagaimana Putusan No. 34/Pdt.Sus-BPSK/2015/PN.Cbi tanggal 29 April 2015

Ditingkat Kasasi, Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam putusannya No. 706 K/Pdt.Sus-BPSK/2015, mengabulkan permohonan kasasi PT Binakarya Cipta Buana, dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 34/Pdt.Sus-BPSK/2015/PN.Cbi tanggal 29 April 2015 *juncto* Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No.20/Pts.Arb/BPSK/I/2015 tanggal 30 Januari 2015, dengan pertimbangan bahwa BPSK tidak berwenang memeriksa perkara *a quo* yang berdasarkan telah terjadi perbuatan wanprestasi yang dilakukan Buyung Iza, sehingga Pengadilan Negeri

yang mempunyai yuridiksi memeriksa perkara *a quo*.

3. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 188/Pdt.G/2016/PN.JKT.TIM tanggal 16 November 2016 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 168/PDT/2017/PT.DKI tanggal 08 Juni 2017 *Juncto* Putusan Mahkamah Agung No. 684 K/PDT/2018 Tanggal 25 April 2018.

Para pihak yang bersengketa adalah Penggugat, Taqwa Taufani melawan Tergugat, PT Bina Karya Agung Propertindo

Inti permasalahannya adalah Penggugat menuntut penyerahan unit rumah susun harus segera diserahkan sebagaimana dijanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Belinya (PPJB).

Posisi Kasus

Penggugat telah melakukan pembelian atas 1 (satu) unit Rumah Susun Tower Cassablanca C lantai 9 Unit 15, sebagaimana Perjanjian Pesanan Satuan Rumah Susun No. 0134/PPSR-CER-CA/BAP/XII/2013 tanggal 13 Desember 2013 dan PPJB Satuan Rumah Susun No. 0134/PPJB-CER-CA/BAP/XII/2013 tanggal 13 Desember 2013. Selanjutnya,

atas transaksi jual beli tersebut, Penggugat telah membayar lunas, namun unit rumah susun tersebut belum diserahterimakan oleh Tergugat kepada Penggugat atau dengan kata lain adanya wanprestasi dari Tergugat.

Bahwa terkait hal tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri menyatakan mengabulkan pokok gugatan Penggugat, yaitu Tergugat diperintahkan untuk segera menyerahkan unit rumah susun dimaksud sebagai bentuk pemenuhan prestasinya.

Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Begitupun di tingkat Kasasi, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi PT Bina Karya Agung Propertindo.

4. Putusan PT Banten Nomor 76/Pdt/2009/PT.Btn

Majelis hakim pada PT Banten menjatuhkan putusannya mengatakan Penggugat (Pepi Puspita) tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya terhadap PMH yang dilakukan oleh Tergugat (PT. Paramount Serpong).

Majelis hakim pada PT Banten mendasarkan putusannya pada Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata yang berarti Surat Perjanjian Pemesanan itu adalah sah dan mengikat para pihak. Hakim PT Banten berpendapat oleh karena Pepi Puspita (Terbanding)

tidak dapat membuktikan dalil gugatan PMH yang dilakukan oleh PT. Paramount Serpong (Pemanding) maka Surat Perjanjian Pemesanan yang ditandatangani oleh Pemanding dan Terbanding adalah sah dan mengikat kedua belah pihak sesuai Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata. Ini berarti sekalipun terdapat klausula eksonerasi dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Pemesanan tersebut tetap sah dan mengikat menurut majelis hakim PT Banten.

Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang mendasarkan putusannya pada Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata dan dikaitkannya dengan Pasal 18 ayat (1) huruf c UUPK. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang ini patut diapresiasi karena sekalipun perjanjian antara Penggugat dan Tergugat itu sah dan mengikat sesuai Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata namun oleh karena di dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Pemesanan terdapat klausula peniadaan tanggung jawab pelaku usaha (klausula eksonerasi), majelis hakim PN Tangerang mengatakan perjanjian itu harus dibatalkan karena Pasal 4 Surat Perjanjian Pemesanan bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf c UUPK (*lex specialis derogat lex generalis*).

Ada alasan dari PT. Paramount Serpong (Pemanding) yang menarik

dalam perkara ini dimana Pemanding mengatakan tujuannya mencantumkan klausula eksonerasi dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Pemesanan adalah untuk melindungi kepentingan Pemanding dari perbuatan-perbuatan investor yang berspekulasi mencari untung dengan cara membeli rumah dengan risiko rugi hanya berupa uang tanda jadi saja bila membatalkan perjanjian.

Persoalannya adalah pencantuman klausula eksonerasi dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Pemesanan itu dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) huruf c UUPK. Sekalipun Pemanding bermaksud untuk melindungi dirinya dari investor (pembeli) yang beritikad jahat namun tetap saja pencantuman klausula eksonerasi yang dicantumkannya itu adalah melanggar undang-undang.

Pertimbangan-pertimbangan majelis hakim PN Tangerang dan PT Banten dalam perkara ini adalah menerapkan Pasal 18 ayat (1) huruf c UUPK sebagai bentuk perwujudan dari pelaksanaan asas *lex specialis derogat lex generalis* karena dalam KUH Perdata tidak terdapat dasar hukum tentang pembatalan suatu perjanjian perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi. Sementara hakim PT. Banten lebih mempertimbangkan pada aspek sah tidaknya perjanjian menurut Pasal 1320

KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata.

5. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 570/Pdt.G/2011/PN.JKT SEL.

Para pihak yang bersengketa adalah Penggugat, Irma Rachmawaty Rozy melawan Tergugat, **PT. TITAN PROPERTY, pengembang The Bellagio Residence.**

Inti permasalahannya adalah Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2011 mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan dasar gugatan sebagai berikut: Penggugat telah membayar uang *booking fee* dan angsuran sebesar Rp. 97.177.340,- (sembilan puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tujuh tiga ratus empat puluh rupiah), namun serah terima unit apartemen telah melampaui jangka waktu yang dijanjikan Tergugat dan hingga gugatan diajukan belum dilakukan serah terimanya, demikian pula dengan penandatanganan dan penyerahan PPJB belum dilakukan oleh Tergugat. Tergugat melakukan perubahan sepihak terhadap spesifikasi teknis bangunan tanpa mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat. Tergugat Melanggar Pasal 7 UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Tergugat selaku Pengembang/ Pelaku Usaha telah

melalaikan kewajibannya sebagaimana ditentukan di dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Penggugat Menuntut Pengembalian Uang yang telah dibayarkan Tergugat. Tergugat yang secara nyata telah lalai melaksanakan kewajibannya selaku pengembang membebani potongan sebesar 20 % dari total kewajiban biaya administrasi (DP), Pajak, Booking Fee serta DP yang telah disetorkan menjadi hangus. Seharusnya, pengembang yang terlambat/tidak selesai membangun sampai batas waktu yang diizinkan oleh ketentuan Kepmenpera No. 11/ 1998, maka konsumen rumah susun dapat membatalkan dan meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan ditambah dengan ganti rugi dan bunga. Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat yang hanya mengumbar janji-janji di dalam brosurnya yang menyatakan para konsumen akan mendapatkan kualitas bangunan yang baik, fasilitas yang lengkap, uang muka, cicilan serta bunga yang ringan. Kenyataannya di dalam pelaksanaannya tidak semua janji-janji terealisasi oleh Tergugat, sehingga hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

Bedasarkan permasalahan yang ada, Tergugat telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, yaitu: kerugian materil

akibat belum dikembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat yaitu sebesar : Rp. 97.177.340,- (sembilan puluh tujuh Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh ribuTiga Ratus Empat puluh Rupiah). Kerugian lainnya senilai Rp. 488.709.705,- (Empat Ratus Delapan puluh Delapan Juta Tujuh Ratus sembilan Ribu Tujuh Ratus Lima Rupiah) dan kerugian moril (immaterial) berdasarkan kepatutan, Penggugat berdalil telah mengeluarkan waktu, pikiran dan tenaga untuk mendapatkan haknya selaku konsumen, oleh karena itu Penggugat menuntut ganti rugi moril yang pantas sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Kualifikasi gugatan dalam kasus ini dapat diklasifikasikan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8 ayat 1 huruf f Undang- Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen *juncto* Pasal 1365 KUHPerduta.

Posisi Kasus

Majelis hakim dalam perkara ini menerima eksepsi dari Tergugat (PT. Titan Property) dan menolak gugatan dari Penggugat (Irma Rachmawati Rozy). Terkait dengan klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam perkara ini, majelis hakim tidak lagi mempertimbangkannya karena gugatan

Penggugat telah ditolak dengan alasan bahwa gugatan Penggugat atas PMH tidak terbukti, seharusnya perkara ini adalah perkara wanprestasi.

Menurut majelis hakim inti dari gugatan Penggugat adalah suatu bentuk perjanjian pembelian satu unit bangunan rumah Aston Urbana Tower Berkeley lantai 2 Blok E 03 Type Single + (plus) di Tangerang yang masing-masing pihak telah menandatangani dalam sebuah Surat Perjanjian Pemesanan secara sah dan mengikat kepada Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual.

Majelis hakim berpendapat gugatan penggugat merupakan suatu peristiwa wanprestasi akan tetapi Penggugat mendalilkan PMH maka gugatan penggugat menjadi tidak jelas/kabur. Oleh karena eksepsi dari Tergugat dikabulkan maka majelis hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkaranya dan harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima termasuk pencantuman klausula baku yang mengandung eksonerasi dalam perjanjian antara kedua belah pihak. Sesungguhnya majelis hakim dalam perkara ini cenderung melihat pada aspek keabsahan surat perjanjian antara kedua belah pihak, bukan pada aspek klausula eksonerasinya. Keabsahan suatu perjanjian dalam perkara ini dikaitkan majelis pada Pasal 1320 KUH Perdata dan

Pasal 1338 KUH Perdata sehingga Perjanjian Pemesanan itu menjadi sah dan mengikat untuk menyatakan bahwa Penggugatlah yang melakukan wanprestasi bukan Tergugat yang melakukan PMH.

Hakim dalam memutus perkara lebih melihat pada keabsahan perjanjian dan bukan berdasarkan klausula baku yang dilanggar dan dijadikan dalil menggugat. Ketentuan Pencantuman Klausula Baku, Pasal 18 ayat 1 butir c dan Pasal 18 ayat 3 Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sehingga pemotongan dimaksud haruslah dibatalkan. Pengembang yang terlambat membangun sampai batas waktu yang diizinkan oleh ketentuan Kepmenpera No. 11/ 1994 terlampaui, maka konsumen rumah susun dapat membatalkan dan meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan ditambah dengan ganti rugi dan bunga.

SIMPULAN

Berdasarkan kajian terhadap putusan-putusan di atas yang dihasilkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun oleh Pengadilan, maka dapat disimpulkan bahwa kualifikasi gugatan yang digunakan sebagai dasar pemutus dalam penyelesaian sengketa transaksi rumah susun pada garis besarnya meliputi perbuatan melawan

hukum dan wanprestasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi (di luar pengadilan), dalam hal ini penyelesaian melalui BPSK lebih menekankan kepada perbuatan melawan hukum sedangkan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) lebih banyak terkait permasalahan wanprestasi (cidera janji) sebagai kualifikasi gugatannya.

Akibat daripada perbedaan kualifikasi gugatan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, adalah pada keabsahan transaksi rumah susun yang menjadi persengketaan. Pada perbuatan melawan hukum, ketika pelanggaran hukum tersebut terbukti, maka tidak perlu pemeriksaan lebih lanjut terkait dengan pemenuhan janji-janji yang disepakati para pihak dalam transaksi rumah susun sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Belinya (PPJB). Namun, sebaliknya jika pengadilan berpendapat bahwa sepanjang transaksi terbentuk berdasarkan kesepakatan para pihak terkait pemenuhan janji-janji yang ternyata dalam PPJB rumah susun, maka pihak yang tidak memenuhi janjinya atau tidak melaksanakan prestasi yang disepakati oleh para pihak, dikualifikasikan telah melakukan wanprestasi terhadap pihak lainnya. Pengadilan lebih melihat adanya kesepakatan kontraktual dalam transaksi

rumah susun sedangkan BPSK lebih menekankan pada ada tidaknya pelanggaran hukum terkait substansi transaksi rumah susun sebagai dasar pemutus penyelesaian sengketa pada transaksi rumah susun.

Dalam hukum acara perdata dikenal gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Pasal 1365 KUHPerdata telah mengakomodasi pengaturan tersebut, bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu PMH yang merugikannya. Dalam hubungan kontraktual, apabila kontrak tersebut tidak dilaksanakan/ tidak melaksanakan prestasinya, maka seseorang yang merasa dirugikan berhak untuk menuntut. Tidak melaksanakan prestasi atau wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat di antara para pihak, kreditor dan debitor⁴⁵(dalam hal ini pelaku usaha rumah susun dan konsumennya). Akibat dari wanprestasi adalah pelaku usaha dituntut untuk melaksanakan prestasinya atau

membatalkan perjanjiannya (batal demi hukum atau dimintakan pembatalannya). Penyebab sengketa (kualifikasi gugatan) beragam dari keabsahan perjanjian, pemenuhan perjanjian, sampai pelaksanaan perjanjian.

SARAN

Perlu dilakukan penguatan dalam bidang substansi dan penegakan hukum di bidang pengaturan pembangunan dan penyediaan apartemen sebagai upaya pengurangan *backlog* hunian termasuk peraturan terkait dan turunannya serta lembaga yang menyelesaikan sengketa tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adi Nugroho, Susanti. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara dan Kendala Imlementasinya*. Jakarta: Kencana, 2009.

Emerson, Jony. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase)*. Jakarta: Gramedia Pustaka, 2001.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Hanito, Ronny. "Hukum dan Masalah Penyelesaian Konflik," *Majalah Fakultas Hukum UNDIP*, Semarang, 1984.

⁴⁵ Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006), hal. 226.

Kristianto, Fennieka. *Prinsip Keseimbangan antara Konsumen dan Pelaku Usaha Dalam Jual Beli Satuan Rumah Susun*. Disertasi Doktor Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Depok, 2019.

Nasution, Az. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Jakarta: Daya Widya, 1999.

Panggabean, H.P. *Penerapan Teori Hukum Dalam Sistem Peradilan Indonesia*. Bandung: Alumnus, 2014.

Saidi, Zaim et. al., *Menuju Mahkamah Keadilan*. Jakarta: Pustaka, 2003.

Simanjuntak, P.N.H. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2007.

Soeparmo. *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Semarang: Mandar Maju, 2000.

Subekti, R dan R. Tjitrosoedibio, R. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Cet. XXVI. Jakarta: Pradnya Paramita, 1994.

Sudaryatmo et. al., *Konsumen Menggugat*. Jakarta: Pustaka, 2003.

Tay Swee Kian, Catherine & Tang See Chim. *Contract Law*. 2nd.Ed. Singapore: Times Books International, 2000.

Tutik, Titik Triwulan Tutik. *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006.

Media

www.beritasatu.com 10 Maret 2018, Pukul 13:32, "2019, Kempupera Targetkan Tekan Backlog Perumahan 2,2 Juta."

Republika, "Tiga Aduan Konsumen Perumahan yang Terbanyak Diterima YLKP", (Jakarta: 8 Agustus 2017), diakses dari <http://nasional.republika.co.id/berita/nasional/umum/17/08/08/oucy5r409-tiga-aduan-konsumen-perumahan-yang-terbanyak-diterima-ylki> pada 19 April 2018.

Bisnis.com, "YLKI: Pengaduan Konsumen Properti 2017 Masuk Tiga Besar", (Jakarta: 22 Januari 2018), diakses dari <http://properti.bisnis.com/read/20180122/48/728952/ylki-pengaduan-konsumen-properti-2017-masuk-tiga-besar> pada 19 April 2018.

Kompas, "Properti Masih Mendominasi". Jakarta: 25 April 2012.

_____. "Sengketa Properti," Jakarta: 23 Juli 2014.

_____. "Apartemen Perlu Diatur," Jakarta: 30 Juli 2014.

Sindo, "Gedung Apartemen Sesaki Jakarta". Jakarta: 16 Juli 2014.

Peraturan Perundang-undangan.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5. Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No.2043.

_____. *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, UU No. 1. Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188.

_____. *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318.

_____. *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU NO. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN NO. 5252.

_____. *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 5 Tahun 1999, LNRI No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3821.

_____. *Undang-Undang Tentang Hukum Acara Pidana*, UU No. 8 Tahun 1981

_____. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang *Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*.

_____. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 350/MPP/Kep/12/2001.

Putusan Pengadilan dan BPSK

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur
No. 188/Pdt.G/2016/PN.JKT.TIM
tanggal 16 November 2016

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
No. 168/PDT/2017/PT.DKI tanggal 08
Juni 2017

Putusan Mahkamah Agung No. 684
K/PDT/2018 Tanggal 25 April 2018.

Putusan Badan Penyelesaian Sengketa
Konsumen (BPSK)
No.20/Pts.Arb/BPSK/I/2015 tanggal
30 Januari 2015

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.
34/Pdt.Sus-BPSK/2015/PN.Cbi tanggal
29 April 2015 Putusan Mahkamah Agung
No. 706 K/Pdt.Sus-BPSK/2015 Tanggal
14 Juni 2016.

Putusan Badan Penyelesaian Sengketa
Konsumen (BPSK) No. 002/A/BPSK-
DKI/III/2016 tanggal 24 Maret 2016

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.
182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.BKS tanggal
7 Juni 2016 Putusan Mahkamah Agung
No. 757 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 Tanggal
19 Oktober 2016.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
No. 570/Pdt.G/2011/PN.JKT SEL.

Putusan Pengadilan Tinggi DKI No.
583/PDT/2011/PT DKI

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara
No. 320/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Utr.

Putusan Mahkamah Agung No. 989
K/Pdt/2013.

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor
76/Pdt/2009/PT.Btn