

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Pada PT. Sentani Wirakusuma

Dalam mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat maka diperlukan adanya pembangunan. Pembangunan dapat berupa pembangunan fisik maupun non fisik. Dalam pembangunan fisik tidak mungkin dilakukan sendiri secara keseluruhan tanpa melibatkan pihak kontraktor. Karena itulah dalam pembangunan suatu bangunan diperlukan adanya kerjasama dengan kontraktor. Kontraktor identik dengan pihak yang melakukan suatu pekerjaan atau proyek. Dalam hal ini dibutuhkan keahlian khusus di bidangnya.

PT. Sentani Wirakusuma merupakan salah satu badan hukum yang bergerak di bidang jual beli perumahan yaitu sebagai kontraktor, perdagangan, dan jasa. Sebagai kontraktor, PT. Sentani Wirakusuma memiliki kewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian dengan pihak lain. PT. Sentani Wirakusuma didirikan berdasarkan SK. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0400.AH..02.01.TH.2010 dan SK. Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor : 148/Kep/M.KUKM.2/XI/2010 pada tanggal 11 April 2018. PT. Sentani Wirakusuma mulai beroperasi dari tahun 2018 sampai dengan sekarang.

Produk yang telah dihasilkan dari PT. Sentani Wirakusuma diantaranya yaitu : perumahan Graha Matoa yang memiliki 29 unit perumahan, perumahan Grand Yotefa yang memiliki 15 unit perumahan, dan perumahan di daerah Tlogowono yang masih dalam proses pengerjaan. Hal unik yang dimiliki oleh PT. Sentani Wirakusuma yaitu memiliki nama perumahan yang diambil dari hal-hal yang berkaitan langsung dengan tanah Papua. Seperti perumahan Graha Matoa yaitu mengambil dari buah matoa yang merupakan buah khas dari Papua. Kemudian perumahan Grand Yotefa yaitu mengambil dari nama jembatan di Papua yang menghubungkan pusat kota Jayapura dengan Distrik Muara Tami. Istilah Yotefa berasal dari bahasa Nafri yang mendiami tepian Teluk Yotefa.

Berkaitan dengan adanya Pasal 1313 KUHPerdara yaitu terkait perjanjian (*overeenkomst*), bunyinya bahwa : “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Definisi demikian dinilai tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap dikarenakan pasal tersebut hanya menggambarkan pada perjanjian sepihak saja, serta dikatakan terlalu luas karena isi pasal tersebut hanya menyangkut persetujuan “perbuatan” maka didalamnya dapat pula mencakup perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).¹

¹ Roesli, .M., dkk, “Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak”, *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 15, Nomor 1, Februari – Juli 2019, Hlm. 1.

Adapun perihal perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Perbuatan melawan hukum dalam pengertian lebih luas adalah perbuatan yang memenuhi satu atau lebih dari empat kriteria berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku yang ditentukan oleh perundang-undangan;
2. Melanggar hak subjektif orang atau pihak lain;
3. Melanggar kaidah kesusilaan;
4. Bertentangan dengan asas atau prinsip kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain.²

Pada umumnya kita mengenal ada dua bentuk perjanjian yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, adapun perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Perjanjian oleh pihak PT. Sentani Wirakusuma merupakan salah satu bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta perjanjian jual beli yang telah

² Natsir Asnawi, .M., S.HI., M.H., *Aspek Hukum Janji Prakontrak : Telaah Dalam Kerangka Pembaruan Hukum Kontrak Di Indonesia. Pertama*, Penerbit : UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, Hlm. 25.

ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dan menggunakan materai. Berkaitan dengan materai menjadi hal yang penting dalam sebuah perjanjian. Materai digunakan untuk mengenakan pajak atas suatu dokumen, bukan sebagai alat untuk menentukan sah atau tidaknya suatu dokumen.³

Mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian berdasarkan yang telah tertulis di dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian. Adapun fungsi lain materai adalah dijadikan alat untuk memperkuat pembuktian di pengadilan yang dijadikan salah satu alat bukti. Alat bukti dapat digunakan pada saat persidangan berlangsung.

Mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu bahwa syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dari keempat hal tersebut dapat dianalisa sebagai berikut:

1. Sepakat

Bahwa dalam perjanjian yang dilakukan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli. Kesepakatan terjadi pada saat konsumen perumahan dan pihak PT. Sentani Wirakusuma melakukan perjanjian atau penandatanganan akta jual beli tersebut.

³ Pamungkas, Aditya Anggi, "Tinjauan Yuridis Fungsi Bea Materai Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Surat Perjanjian", *Jurnal Repertorium*, Volume IV, Nomor 2, Juli-Desember 2017, Hlm 27.

2. Cakap

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan terhadap direktur PT. Sentani Wirakusuma diperoleh hasil bahwa antara pihak pembeli dan penjual sudah dikatakan cakap hukum hal tersebut dibuktikan dengan adanya Kartu Tanda Penduduk (KTP) saat akan melakukan pembelian perumahan sebagai identitas yang wajib diserahkan pada saat melakukan pembelian. Adapun calon pembeli perumahan juga harus dalam keadaan sehat dan tidak cacat pikiran atau di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Dimana dalam hal ini harus ada barang atau suatu hal yang dijadikan objek perjanjian. Dalam hal ini objek perjanjian yaitu perumahan itu sendiri yang menjadi objek jual beli.

4. Suatu sebab yang halal

Bahwa barang yang didapatkan harus dengan cara yang benar dan tidak menggunakan cara yang batil. Dalam hal ini perjanjian berkaitan dengan objek nya merupakan barang yang ada atau timbul bukan karena sengketa. Pihak PT. Sentani Wirakusuma menjamin akan hal tersebut pada saat sebelum terjadinya kegiatan jual beli. Dibuktikan dengan hasil wawancara kepada pihak direktur dan konsumen yang penulis peroleh pada saat melakukan penelitian.

Kedua syarat yang pertama disebut dengan syarat subyektif, karena dua syarat tersebut merupakan subjek perjanjian dan kedua syarat terakhir disebut dengan syarat objektif, karena berkaitan dengan objek dari perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian tersebut “Dapat Dibatalkan”. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Adapun apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah “Batal Demi Hukum”. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Bahwa dari uraian diatas dapat disimpulkan terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan yaitu dilihat adanya unsur sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu dua unsur yang menyangkut unsur subyektif dan dua unsur yang menyangkut unsur objektif dan pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.⁴ Setelah terpenuhinya ke empat syarat sahnya perjanjian jual beli tersebut maka pada umumnya dalam perjanjian dikenal dengan adanya subjek dalam perjanjian yaitu orang atau badan hukum. Sehingga dalam perjanjian jual

⁴ PN Tahuna, Perjanjian “Batal Demi Hukum” Dan “Dapat Dibatalkan”, April 2018, Diakses tanggal 14 Juni 2022, Pukul 22.46.

beli perumahan ini terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan diri yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Dalam hal ini pihak penjual merupakan penyelenggara pembangunan perumahan (developer) yaitu PT. Sentani Wirakusuma dan pihak pembeli atau konsumen biasanya orang perorangan.

Dari data yang didapatkan di lapangan pada saat penelitian penulis memperoleh dokumen berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Perjanjian Jual Beli antara PT. Sentani Wirakusuma dengan pihak konsumen. Salah satu produk yang sudah selesai dibangun adalah perumahan Graha Matoa. Ditemukan dalam akta jual beli perumahan Graha Matoa berisi sebagai berikut :

1. Bagian pembukaan

- a. Nama perjanjian : “Akta Jual Beli Tanah”
- b. Bahwa jual beli meliputi sebidang tanah pekarangan yang selanjutnya disebut sebagai objek perjanjian jual beli
- c. Bahwa berisi keterangan mengenai :
 - 1) Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
 - 2) Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerima uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi).

3) Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut.

Syarat tersebut tertera di dalam isi / pasal-pasal dalam perjanjian.

2. Isi/Pasal-pasal dalam Perjanjian

- a. Pasal 1 : Obyek Perjanjian Akta Jual Beli
- b. Pasal 2 : Jaminan Pengembang
- c. Pasal 3 : Ketentuan Pihak Badan Pertanahan Nasional
- d. Pasal 4 : Jaminan Pengembang Atas Keaslian Identitas Dan
Pertanggungjawaban
- e. Pasal 5 : Domisili Hukum
- f. Pasal 6 : Pajak-Pajak Dan Biaya-Biaya

3. Bagian Penutup

“Akta ini ditandatangani / cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.”⁵

Perbedaan antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Perjanjian Jual Beli yang paling umum terletak pada bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat pada saat sebelum terjadinya pelunasan

⁵ Akta Jual Beli Perumahan PT. Sentani Wirakusuma

oleh pihak pembeli kepada penjual. Adapun Akta Perjanjian Jual Beli dibuat setelah adanya pelunasan oleh pihak pembeli kepada penjual perumahan. Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan apabila konsumen telah melunasi maka akan dilakukan balik nama yang semula adalah Hak Guna Bangunan kemudian ditingkatkan menjadi Hak Milik. Dimana hal tersebut mempengaruhi penggunaan perumahan secara kepemilikan pribadi.

Berkaitan dengan Hak Milik, Hak milik merupakan hak yang dimiliki oleh seseorang secara turu temurun, terkuat dan terpenuh. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat memiliki pengertian bahwa hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain karena tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Adapun terpenuh memiliki pengertian bahwa hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, karena Hak Milik tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain.

Adapun Hak Guna Bangunan adalah Hak Milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam Pasal 30

undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Uraian tentang HGB dan Hak Milik, menjadi landasan kuat kenapa seseorang harus meningkatkan status hak tanah tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh sedangkan HGB dibatasi oleh waktu tertentu. Artinya apabila tidak ditingkatkan statusnya, maka hak tersebut bisa hapus seiring dengan waktu.⁶

Di samping didapatkan data dokumen berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut, penulis juga melakukan wawancara dengan pihak direktur sekaligus karyawan/staff PT. Sentani Wirakusuma serta kepada beberapa konsumen perumahan. Dari hasil wawancara dengan direktur dan staff/karyawan PT. Sentani Wirakusuma diperoleh hasil bahwa PT. Sentani Wirakusuma adalah badan hukum yang bergerak di bidang usaha kontraktor, perdagangan, dan jasa. Fokus PT. Sentani Wirakusuma lebih kepada penjualan perumahan. Berdasarkan hasil wawancara diperoleh hasil lainnya, bahwa di kabupaten Temanggung apabila terdapat pemecahan lebih dari lima maka diharuskan memakai PT dan jika dibawah lima maka memakai perorangan. Dimana

⁶ Winanti, Atik, dkk, "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik", *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, Volume 3, Nomor 2, November 2020, Hlm. 434.

berdasarkan hal tersebut PT. Sentani Wirakusuma diharuskan memakai PT karena pada saat itu terdapat pemecahan lebih dari lima.

Terkait dengan Project yang dimiliki oleh PT. Sentani Wirakusuma yaitu perumahan Graha Matoa dan Grand Yotefa, serta memiliki satu project perumahan lagi di daerah Tlogowono yang baru akan direalisasikan. Project yang sudah selesai dibangun yaitu perumahan Graha Matoa yang dijadikan objek penelitian penulis. Proses pembayaran atau pembelian perumahan dilakukan melalui KPR atau *cash tempo*. Hal yang terjadi di lapangan bahwa terkait harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli terkadang terlambat dibayarkan konsumen sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan. Konsumen yang melalui KPR dan terlambat melakukan pembayaran maka pihak bank yang turun tangan secara langsung untuk melakukan sita tersebut atau bank memiliki kebijaksanaan dalam pengambilan keputusan dibanding PT.

Dari hal diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat wanprestasi. Terkait penyelesaian sengketa atau permasalahan wanprestasi tersebut di antara para pihak dilakukan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat atau dengan cara damai. Adapun dari pihak PT. Sentani Wirakusuma menekankan adanya menghindari penyelesaian sengketa melalui litigasi atau pengadilan sebisa mungkin.

Hasil lainnya yang diperoleh oleh penulis pada saat melakukan penelitian di lapangan bahwa meskipun telah terjadi pelunasan oleh pihak

konsumen, apabila terjadi kerusakan pada perumahan seiring berjalannya waktu ketika dilakukan pemakaian tetap menjadi tanggungjawab PT. Hal tersebut menunjukkan iktikad baik dari pihak PT. Menurut hemat penulis, seharusnya PT hanya bertanggungjawab sebatas fasilitas umum saja sesuai yang telah diperjanjikan sejak awal, hal lain terkait dikarenakan perjanjian telah selesai apabila pembayaran telah dilunasi oleh pihak konsumen.⁷

Penulis melakukan wawancara dengan beberapa konsumen perumahan Graha Matoa sebagai data tambahan dalam proses analisa terkait pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan di PT. Sentani Wirakusuma. Adapun hasil yang diperoleh dari wawancara tersebut diperoleh hasil bahwa :

Konsumen A mengatakan masalah yang sedari awal dihadapi dan masih belum terselesaikan hingga saat ini yaitu terkait dengan fasilitas umum berupa jalanan perumahan yang bahan baku pembuatannya tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan di awal. Konsumen hanya melakukan komplek kepada pihak pengembang atau dalam hal ini yaitu PT. Sentani Wirakusuma sampai mendapatkan respon dan juga pembenahan. Terkait dengan penyelesaian permasalahan tersebut dilakukan dengan musyawarah bersama pengembang dan warga. Perjanjian yang telah ada di antara konsumen dan juga pengembang tidak begitu dipahami oleh konsumen. Hal tersebut menjadi hal yang patut untuk

⁷ Wawancara dengan Lusia Kusumawati, Direktur PT. Sentani Wirakusuma di kantor PT. Sentani Wirakusuma, Senin 10 Mei 2022, 10.00 WIB.

diperhatikan mengingat sangat berkaitan dengan hak yang seharusnya diperoleh oleh konsumen dengan adanya perjanjian tersebut.⁸

Konsumen B mengatakan bahwa sejauh ini belum ada permasalahan yang terjadi atau hal yang merugikan dirinya selama berjalannya perjanjian jual beli tersebut. Mengenai aturan perlindungan konsumen yang telah ada, konsumen hanya sebatas mengetahui. Hal tersebut menjadi hal yang patut untuk diperhatikan mengingat sangat berkaitan dengan hak yang seharusnya diperoleh oleh konsumen dengan adanya perjanjian tersebut. Adapun dengan isi perjanjian Konsumen B mengatakan paham betul dengan isi perjanjian tersebut.⁹

Konsumen C mengatakan pernah mengalami ketidaksesuaian terkait dengan proses pembayaran. Hal tersebut berkaitan dengan nominal pembayaran awal tidak sesuai dengan seiring berjalannya perjanjian. Dari pihak konsumen C tidak berniat mengambil tindakan hukum dan hanya melakukan musyawarah dengan pihak pengembang.¹⁰

Dari hal yang telah disampaikan dapat disimpulkan bahwa dari beberapa konsumen tersebut dalam pelaksanaan pembelian perumahan ada beberapa hal yang tidak sesuai dengan hal yang diperjanjikan salah satunya adalah menyangkut fasilitas umum. Fasilitas umum yang tersedia

⁸ Wawancara dengan Widhi, konsumen perumahan PT. Sentani Wirakusuma di perumahan Graha Matoa, Rabu 18 Mei 2022, 13.00 WIB.

⁹ Wawancara dengan Agus Fajar Widodo, konsumen perumahan PT. Sentani Wirakusuma di perumahan Graha Matoa, Rabu 18 Mei 2022, 13.20 WIB.

¹⁰ Wawancara dengan Rani Endang Wahyuningsih, konsumen perumahan PT. Sentani Wirakusuma di perumahan Graha Matoa, Rabu 18 Mei 2022, 13.45 WIB.

masih kurang memuaskan karena tidak sesuai seperti, bahan yang digunakan dalam membangun jalan perumahan menggunakan bahan yang biasa saja dan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, tata letak tulisan perumahan Graha Matoa kurang strategis karena menutupi perumahan lainnya dan merusak nilai estetika, dan taman bermain anak yang kurang lengkap. Konsumen hanya dapat mengajukan keluhan dan permohonan perbaikan ke pihak pengembang atau PT. Sentani Wirakusuma. Tidak ada permasalahan yang ditempuh melalui jalur hukum selama masalah tersebut masih dapat diselesaikan secara kekeluargaan. Kerusakan perumahan menjadi hal yang realtif karena tidak semua konsumen mengalami hal yang sama.

Mengenai pertanggungjawaban perumahan, bahwa pihak PT. Sentani Wirakusuma bertanggungjawab penuh atas terjadinya kerusakan. Di dalam perjanjian tidak disebutkan secara pasti namun dari hasil wawancara diperoleh hasil bahwa pihak PT. Sentani Wirakusuma masih bertanggungjawab penuh apabila ada pelanggan yang melakukan keluhan atas kekurangan terkait dengan perumahan.

Sebelumnya kita juga perlu untuk mengetahui hak dan kewajiban yang didapatkan oleh pihak penjual maupun pembeli perumahan. Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

2. Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi.¹¹

Berkaitan dengan hal diatas, penulis mencoba untuk menganalisa kewajiban dari PT. Sentani Wirakusuma. Kewajiban pihak PT. Sentani Wirakusuma sebagai penjual perumahan/developer diantaranya sesuai pasal yang termuat dalam perjanjian jual beli atau akta jual beli perumahan yaitu :

1. PT. Sentani Wirakusuma mempunyai kewajiban untuk menyerahkan objek perjanjian kepada pihak pembeli atau konsumen. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (1) yang berbunyi :
“Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.”
2. Pihak PT. Sentani Wirakusuma menjamin kebebasan objek perjanjian dari suatu sengketa dan diperoleh dengan cara yang benar. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (2) yang berbunyi : “Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.”

¹¹ Prof. R. Subekti, S.H., *Op. Cit.* Hlm. 8.

3. Pihak PT. Sentani Wirakusuma memberikan jaminan atas keaslian identitas penjual agar di kemudian hari tidak terjadi suatu permasalahan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (4) yang berbunyi :
“Penjual dengan ini menjamin kepada Pembeli bahwa identitas Penjual adalah benar adanya dan Penjual berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan dan jika dikemudian hari hal tersebut tidak benar maka semuanya itu menjadi tanggungjawab Penjual dan membebaskan Pembeli dan PPAT dari segala tuntutan hukum.”

Adapun selain kewajiban, PT. Sentani Wirakusuma memiliki hak yang harus diterima dari pihak pembeli. Hak yang dimiliki oleh pihak PT. Sentani Wirakusuma sebagai penjual perumahan/developer diantaranya sesuai yang termuat dalam keterangan perjanjian jual beli atau akta jual beli perumahan yaitu bahwa : “Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerima uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi).” Dari keterangan tersebut Pihak Pertama atau penjual berhak menerima pembayaran dari pembelian perumahan oleh Pihak Kedua atau pembeli. Pembayaran berupa uang yang harus dibayarkan sejumlah yang tertera yaitu Rp. 200.000.000,-. Harga yang dibayarkan oleh pembeli disesuaikan oleh tipe dan harga perumahan. Berdasarkan hal tersebut PT. Sentani Wirakusuma selaku penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran atas objek perjanjian jual beli dari pihak konsumen.

Kewajiban pihak Konsumen/Pembeli diantaranya sesuai pasal yang termuat dalam perjanjian jual beli atau akta jual beli perumahan yaitu di dalam Pasal (6) yang berbunyi : “Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.” Berdasarkan pasal tersebut, konsumen memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran atas objek perjanjian jual beli kepada pihak penjual.

Hak pihak Konsumen/Pembeli diantaranya sesuai pasal yang termuat dalam perjanjian jual beli atau akta jual beli perumahan yaitu :

1. Konsumen atau pembeli berhak menerima objek perjanjian dari pihak PT.Sentani Wirakusuma selaku penjual. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (1) yang berbunyi : “Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.”
2. Konsumen berhak mendapatkan jaminan dari pihak penjual mengenai objek perjanjian yang terbebas dari suatu sengketa agar tidak mengalami kerugian. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (2) yang berbunyi : “Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.”

3. Konsumen berhak mendapatkan jaminan atas keaslian identitas penjual atau mengetahui identitas penjual. Hal tersebut sesuai dengan Pasal (4) yang berbunyi : “Penjual dengan ini menjamin kepada Pembeli bahwa identitas Penjual adalah benar adanya dan Penjual berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan dan jika dikemudian hari hal tersebut tidak benar maka semuanya itu menjadi tanggungjawab Penjual dan membebaskan Pembeli dan PPAT dari segala tuntutan hukum.”

Proses atau tahapan pelaksanaan jual beli perumahan di PT. Sentani Wirakusuma berdasarkan hasil wawancara dengan pihak staff/karyawan dan direktur dimulai dari perjanjian jual beli perumahan dibuat secara langsung di Notaris dan secara langsung dilakukan oleh Direktur dengan notaris. Berkaitan dengan hal itu ditandatangani oleh pembeli, direktur, notaris, dan saksi-saksi dari staff notaris. Dalam pelaksanaan tersebut sebelumnya masih berbentuk PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) yang kemudia ketika sudah dilakukan pelunasan maka akan dibuatkan AJB (Akta Jual Beli).

Terkait dengan metode pembayaran berdasarkan hasil dari wawancara yang penulis lakukan dengan direktur dan staff/karyawan dilakukan dengan KPR ataupun *cash tempo*. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk penyaluran dana dalam rangka peningkatan kesejahteraan oleh pihak Bank. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan

dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut seiring berjalannya waktu, pengertian KPR pun saat ini telah berkembang menjadi lebih luas, tidak saja untuk pembelian rumah namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada. Ada juga yang mengartikan Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹² Pembelian perumahan di PT. Sentani Wirakusuma apabila melalui KPR maka 20% untuk uang muka terlebih dulu. Pada KPR terdapat pengambilan 5 tahun, ada yang 10 tahun, bahkan sampai 20 puluh tahun.

Sistem pembayaran *cash tempo* yakni pembayaran bertahap dengan kurun waktu lebih singkat daripada angsuran KPR. Biasanya, sistem bayar ini membutuhkan waktu 6 hingga 24 bulan tanpa bunga tergantung kesepakatan yang dilakukan dengan developer. Kita dapat menyediakan uang muka (*down payment*) terlebih dahulu, lalu sisanya dibayarkan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pihak *developer*.

Diperoleh hasil penelitian bahwa kebanyakan dari konsumen perumahan PT. Sentani Wirakusuma melakukan pembayaran dengan *cash tempo*. Meskipun dari pihak PT. Sentani Wirakusuma mempermudah dalam hal pembayaran, fakta yang terjadi di lapangan adanya keterlambatan waktu pembayaran. Dimana konsumen terlambat

¹² Ristiana, Heni, dkk, "Tinjauan Hukum Terhadap Oper Kredit Kepemilikan Rumah KPR Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017. PN Unr)", *Diponegoro Law Jurnal*, Volume 8, Nomor 3, Tahun 2019, Hlm. 2042.

melakukan pembayaran sebagaimana waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal tersebut merupakan wujud dari salah satu wanprestasi oleh pihak konsumen. Tidak hanya konsumen saja yang dapat melakukan wanprestasi, pihak PT. Sentani Wirakusuma selaku penjual juga dapat melakukan wanprestasi diantaranya adalah pembangunan jalan perumahan yang tidak sesuai, taman yang kurang pas, dan penempatan tulisan perumahan Graha Matoa yang dinilai kurang strategis.

Dalam akta jual beli perumahan PT. Sentani Wirakusuma tidak mencantumkan adanya pasal yang memuat mengenai keadaan memaksa (*Overmacht*) atau disebut juga sebagai *force majeure*, yaitu keadaan yang memaksa salah satu atau beberapa pihak tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagai disepakati dalam perikatan yang telah dibuat, dan keadaan tersebut diluar prediksi, kendali, maupun kemampuannya secara fisik, psikis, maupun teknis.¹³ Misalnya saat dilaksanakan perjanjian tersebut terjadi bencana gempa bumi, tsunami, atau kecelakaan yang mengakibatkan objek perjanjian menjadi rusak.

B. Penyelesaian Permasalahan Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Pada PT. Sentani Wirakusuma

Ingkar janji atau wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam Bahasa Belanda "*wanprestatie*" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di

¹³ Natsir Asnawi, .M., S.HI., M.H., *Op. Cit.* Hlm. 26.

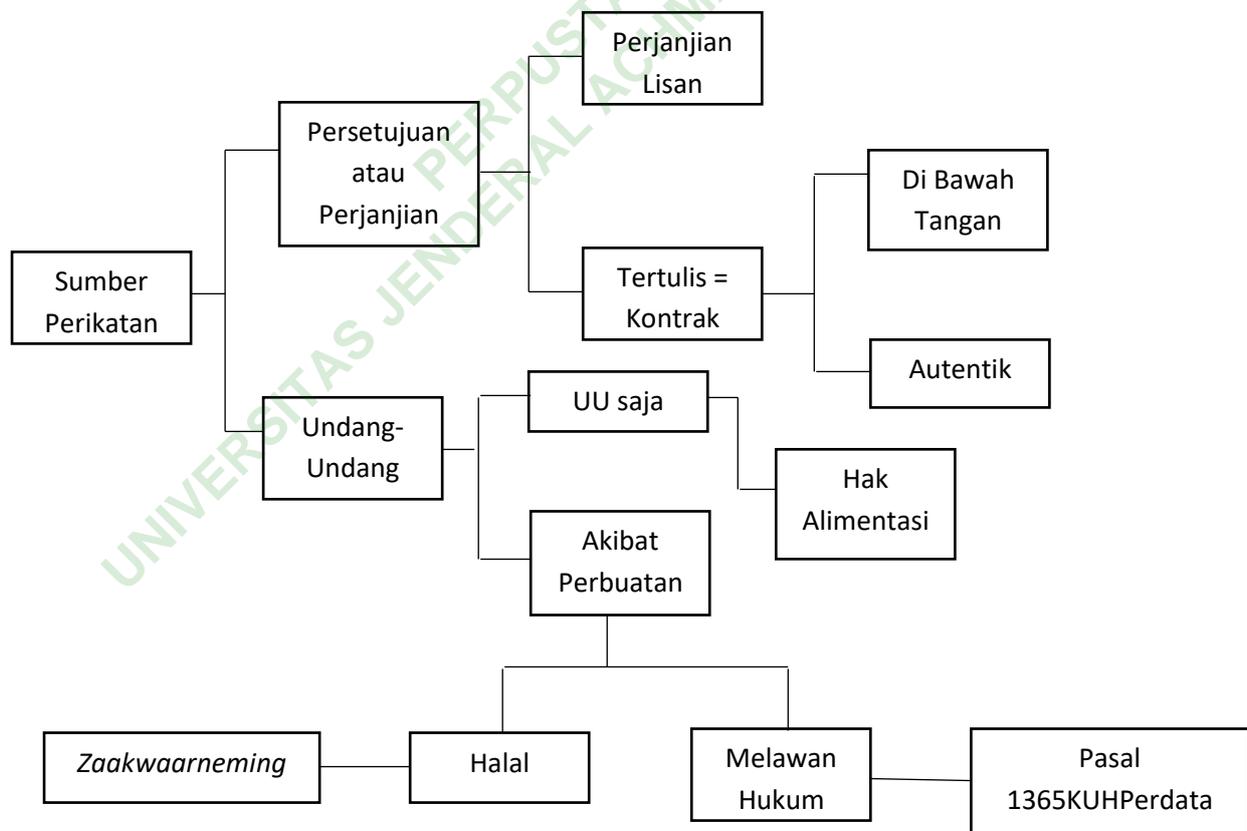
dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Pasal 1233 KUHPerdara, bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang”. Berdasar atas hal tersebut maka dalam ketentuan ini ada dua sumber perikatan yaitu pertama perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian, kedua perikatan yang lahir karena undang-undang.

Persetujuan atau perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dari peristiwa inilah timbul hubungan antara dua orang itu yang disebut dengan perikatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Undang-undang menjadi sumber lain dari perikatan. Sumber ini dibedakan menjadi dua yaitu undang-undang saja (semata-mata) serta undang-undang yang berhubungan dengan akibat perbuatan manusia. Perikatan yang lahir karena undang-undang (semata-mata) misalnya, undang-undang meletakkan kewajiban kepada orangtua dan anak untuk saling memberi nafkah. Perikatan yang lahir karena perbuatan orang yang halal dijumpai dalam Pasal 1354 KUHPerdara yang berbunyi : “jika seorang dengan sukarela, dengan tidak mendapat perintah untuk itu, mewakili urusan orang lain dengan atau tanpa pengetahuan orang ini maka secara diam-diam mengikat dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan

urusan tersebut hingga orang yang diwakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu...”. Perikatan yang disebutkan dalam pasal itu disebut *zaakwarneming*.

Perikatan yang lahir karena akibat perbuatan melawan hukum dikenal dengan sebutan *onrechtmatige daad*, contohnya diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Dibawah ini skema dari penjelasan tersebut.



Gambar 1.1 Skema Sumber Perikatan

Berkaitan dengan wanprestasi, maka berikut adalah unsur-unsur dari wanprestasi diantaranya yaitu :

1. Kesalahan

Yang dimaksud adanya “kesalahan”, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan.
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur “objektif dan subjektif”. Objektif yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Dalam arti luas kesalahan meliputi kesengajaan dan kelalaian, adapun kesalahan dalam arti sempit hanya menyangkut kelalaian saja.

2. Kelalaian

Kelalaian yakni keadaan dimana seseorang sudah mengetahui akibat dari perbuatannya yang mungkin akan merugikan orang lain. Penentuan unsur kelalaian tidak mudah dan perlu ada pembuktian karena terkadang tidak ada perjanjian secara tepat waktu dimana suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

3. Kesengajaan

Kesengajaan yakni perbuatan seseorang dimana orang tersebut mengetahui dan menghendaki perbuatannya. Oleh karena itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut.

Cara mudah menentukan seseorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi.¹⁴ Berdasarkan hasil penelitian yang terjadi di lapangan bahwa telah terjadi wanprestasi baik dari pihak pengembang atau PT. Sentani Wirakusuma maupun konsumen. Dimana pihak PT. Sentani Wirakusuma melakukan pembangunan fasilitas umum yang tidak sesuai dan menimbulkan ketidaknyamanan bagi konsumen perumahan. Fasilitas umum yang dimaksud ialah jalanan perumahan, letak tulisan perumahan Graha Matoa, dan taman bermain anak. Solusi yang ditawarkan oleh pihak PT. Sentani Wirakusuma yaitu melakukan perbaikan dan penggantian apabila dirasa kurang mengenai fasilitas umum tersebut.

Penyelesaian sengketa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 147 sampai dengan Pasal 149 Undang-undang No. 1 Tahun 2011. Ada 3 (tiga) cara penyelesaian sengketa dalam

¹⁴ Adati, Medika Andarika, Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, *Lex Privatum*, Volume VI, Nomor 4, Juni 2018, Hlm. 10.

penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, yaitu :

1. Musyawarah untuk mufakat

Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah mufakat.

2. Penyelesaian sengketa di pengadilan

Dalam hal penyelesaian sengketa di bidang perumahan melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan umum. Gugatan atas pelanggaran dapat dilakukan oleh orang per orang, badan hukum, masyarakat, dan/atau pemerintah dan/atau instansi terkait. Penyelesaian sengketa ini dikenal dengan sebutan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan

Penyelesaian sengketa di bidang perumahan dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa dalam bentuk arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁵ Berikut penjelasan lebih lanjut terkait bentuk penyelesaian sengketa tersebut diantaranya :

a. Arbitrase

¹⁵Rumokoy, Hizkia, "Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Indonesia, *Lex Crimen*, Volume VIII, Nomor 5, Mei 2019, Hlm. 7.

Sengketa dalam arbitrase diputus oleh arbiter atau majelis arbiter yang mana putusan arbitrase tersebut bersifat *final and binding*. Suatu putusan arbitrase baru dapat dilaksanakan apabila putusan tersebut telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri. Dalam hal para pihak sepakat untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka sengketa tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan.

b. Konsultasi

Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya

c. Negosiasi

Negosiasi sebagai sarana bagi para pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah, sehingga tidak ada prosedur baku, akan tetapi prosedur dan mekanismenya diserahkan kepada kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut. Penyelesaian sengketa sepenuhnya dikontrol oleh para pihak, sifatnya informal, yang dibahas adalah berbagai aspek, tidak hanya persoalan hukum saja. Dalam praktik, negosiasi dilakukan karena 2 (dua) alasan, yaitu :

(1) untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli

saling memerlukan untuk menentukan harga, dalam hal ini tidak terjadi sengketa; dan

(2) untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak. Dengan demikian, dalam negosiasi, penyelesaian sengketa dilakukan sendiri oleh pihak yang bersengketa, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah.

d. Mediasi

Mediasi yakni penyelesaian sengketa dibantu pihak ketiga (mediator) yang netral atau tidak memihak. Sebagai penengah (pasif) seorang mediator memberikan bantuan alternatif penyelesaian sengketa untuk selanjutnya ditetapkan sendiri oleh pihak yang bersengketa.

e. Konsiliasi

Konsiliasi yakni penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga (konsiliator) yang bersifat lebih aktif, dengan jalan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah penyelesaian yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa.

Konsiliator tidak berwenang membuat putusan, hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya bergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa.

f. Penilaian Ahli

Yakni argumen dari para ahli mengenai suatu hal yang sifatnya teknis dan sesuai bidang yang didalamnya.

Terkait dengan hal diatas maka penyelesaian perselisihan yang terjadi di antara para pihak berdasarkan informasi yang diperoleh di lapangan pada saat penelitian menggunakan metode wawancara, diperoleh hasil bahwa terkait dengan penyelesaian perselisihan tersebut diselesaikan dengan jalur musyawarah untuk mencapai mufakat. Pihak PT. Sentani Wirakusuma yaitu direktur biasanya terjun langsung untuk menemui konsumen dan melakukan diskusi bersama terkait permasalahan yang tengah dihadapi. Seperti misalnya terjadi kerusakan pada perumahan yang ditempati oleh pihak konsumen. Kerusakan yang umumnya terjadi seperti lantai keramik yang ambles dan ternet bocor. Hal tersebut terjadi karena tanah yang digunakan untuk membuat bangunan perumahan merupakan bekas area persawahan. Dimana tanah tersebut masih cenderung lembek.

Meskipun persoalan musyawarah tidak tercantum di dalam pasal perjanjian, namun di dalam Pasal 5 perjanjian jual beli disebutkan bahwa : “Kedua belah pihak dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Temanggung”. Yang artinya berarti dapat ditempuh jalur hukum apabila salah satu pihak menghendaki. Namun, selama ini jika terjadi perselisihan diselesaikan dengan cara bermusyawarah untuk mencapai mufakat karena dinilai lebih kekeluargaan dan efisien.

Berdasarkan hasil wawancara pihak penulis dengan pihak PT. Sentani Wirakusuma diperoleh hasil bahwa pihak PT. Sentani Wirakusuma memberikan kelonggaran waktu tanpa adanya pengenaan

sanksi bagi konsumen yang terlambat melakukan pembayaran, adapun jika dikemudian hari hal tersebut disepelekan oleh pihak konsumen maka baru akan dikenakan teguran dan sanksi berupa denda sesuai yang ditentukan pihak PT.

Dalam Pasal 1246 KUHPerdara yang berisi “Biaya, ganti rugi, dan bunga yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut dibawah ini”. Berdasarkan Pasal 1246 tersebut penghitungan ganti rugi harus dapat diatur berdasarkan jenis dan jumlahnya secara rinci seperti kerugian kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian tersebut dipenuhi dan ganti rugi bunga (*interst*), maka ganti kerugian yang diterima oleh kreditur terdiri atas :

1. Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata atau tegas telah dikeluarkan oleh pihak kreditur.
2. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan atau kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
3. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai dalam melaksanakannya.

Berkaitan dengan adanya wanprestasi dapat dikenakan peringatan kepada pihak debitur apabila tidak memenuhi prestasi. Peringatan tersebut

dapat dilakukan dengan cara lisan, maupun dengan cara tertulis. Berikut penjelasan lebih lanjut mengenai peringatan tersebut.

1. Somasi

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Pengadilan yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Ingebrekestelling merupakan istilah pernyataan lalai atau somasi. Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata mengatur mengenai somasi. Adapun saat debitur tidak memenuhi prestasi maka menimbulkan somasi karena tidak sesuai dengan perjanjian. Ada tiga cara terjadinya somasi itu, yaitu :

- a. Debitur melaksanakan prestasi yang keliru, misalnya kreditur menerima sekeranjang jambu seharusnya sekeranjang apel;
- b. Debitur tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan. Tidak memenuhi prestasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kelambatan melaksanakan prestasi dan sama sekali tidak memberikan prestasi. Penyebab tidak melaksanakan prestasi sama sekali karena

prestasi tidak mungkin dilaksanakan atau karena debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi.

- c. Prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak lagi berguna bagi kreditur setelah lewat waktu yang diperjanjikan.

2. Bentuk dan Isi Somasi

Somasi berbentuk surat perintah atau akta yang sejenis yang dibuat kreditur kemudian disampaikan ke debitur. Yang berwenang mengeluarkan surat perintah itu adalah kreditur atau pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang dimaksud yakni Juru sita, Badan Urusan Piutang Negara, dan lain-lain. Isi atau hal-hal yang harus dimuat dalam surat somasi, yaitu :

- a. Apa yang dituntut (pembayaran pokok kredit dan bunganya);
- b. Dasar tuntutan (perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur);
- c. Tanggal paling lambat untuk melakukan pembayaran angsuran.

Disamping adanya suatu sebab timbulnya wanprestasi, maka ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

- a. Perikatan tetap ada.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).

- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu :

- a. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata);
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (pasal 1267 KUH Perdata);
- c. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata);
- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR).¹⁶

¹⁶ Dsalimunthe, Dermina, Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), *Jurnal Al-Maqasid*, Volume 3, Nomor 1, Januari-Juni 2017, Hlm. 16.

Terkait dengan pelaksanaan perjanjian jual beli PT. Sentani Wirakusuma dengan konsumen yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak direktur yaitu apabila terjadi di kemudian hari konsumen terlambat melakukan pembayaran utamanya yang membeli melalui KPR, maka akan dilakukan kebijaksanaan dari pihak bank. Dimana dapat dilakukan penyitaan ataupun denda. Mengacu pada hal tersebut dinilai sudah sesuai terkait dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut.

Tidak hanya dapat ditinjau melalui hukum perdata saja terkait dengan penyelesaian kasus wanprestasi tersebut, juga dapat ditinjau melalui hukum perlindungan konsumen. Hukum perlindungan konsumen menawarkan perlindungan bagi konsumen melalui jalur di luar pengadilan dan di dalam pengadilan. Jalur di luar pengadilan dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan salah satu sarana hukum yang disediakan pemerintah bagi masyarakat. Konsumen yang akan mengajukan gugatan ke pengadilan umum dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Tuntutan yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen yaitu berupa tuntutan pidana ataupun ganti rugi. Hal tersebut dapat didasarkan pada acuan bahwa konsumen tidak mengetahui secara pasti rangkaian produksi dari suatu produk sehingga rentan terhadap berbagai bentuk kecurangan oleh pihak developer perumahan. Perlindungan konsumen yang dimaksud secara khusus diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen, di dalam undang-undang tersebut ditentukan mengenai lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa konsumen yang timbul dari suatu transaksi konsumen. Salah satu lembaga yang dimaksud adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).¹⁷

UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA
PERPUSTAKAAN

¹⁷ Murni dan Sri Maharani, “Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Sebagai Perwujudan Perlindungan Hak Konsumen”, *Jurnal Arena Hukum*, Volume 8, Nomor 2, Agustus 2015, Hlm. 211.