



AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTY TANAH DAN BANGUNAN DENGAN SISTEM INDEN (STUDI KASUS DI CV. RUZAIN ANUGERAH MULIA)

Vanzay Hanafi, Adawiyah Nasution, Halimatul Maryani, Dikko Ammar
Universitas Muslim Nusantara Al Washliyah
vanzayhanafi@gmail.com, adawiyah.nasution@umnaw.ac.id
halimatul.maryani@umnaw.ac.id, dikoammar@umnaw.ac.id

Abstrak

Perjanjian jual beli yang mengalihkan atau memindahkan hak milik atas suatu barang tersebut, membebani kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barangnya kepada pembeli serta menjamin barang yang dijualnya dari cacat tersembunyi. Dengan kata lain, penjual bertanggung jawab jika barang yang dijualnya mengandung cacat tersembunyi, kecuali secara khusus ditentukan lain dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Di samping itu penjual juga dibebani kewajiban kepada pembeli untuk menjamin bahwa barang yang dijual adalah miliknya dalam arti tidak akan diganggu oleh pihak lain terkait kepemilikan atas barang tersebut, atau yang lebih dikenal dengan menjamin kenikmatan ketentraman. Sebagaimana haknya penjual, pembeli juga dibebani kewajiban untuk membayar harga barang sesuai kesepakatan dengan menggunakan uang. Metode berarti cara tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya. Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu menemukan dan menganalisis masalah tertentu, sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi. Lokasi penelitian dalam rangka penulisan skripsi ini yaitu Pengadilan Negeri Medan yang beralamat di Jalan Pengadilan No.810 Medan, Telp/fax (061) 4515847, kode pos 20112. Bentuk perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun, bahwa konsumen yang membeli rumah yang belum dibangun jika kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen, yaitu berupa hak : Hak menuntut pemenuhan perjanjian; Hak menuntut pemutusan perjanjian; Hak menuntut ganti rugi; Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi; Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Adapun Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen apabila pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya, yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Kata kunci : wanprestasi, perjanjian jual beli, tanah dan bangunan

Abstract

A sale and purchase agreement that transfers or transfers ownership rights to an item, burdens the seller with the obligation to deliver the goods to the buyer and guarantees the goods he sells from hidden defects. In other words, the seller is responsible if the goods he sells contain hidden defects, unless specifically stated otherwise in the agreement made by the parties. In addition, the seller is also burdened with an obligation to the buyer to guarantee that the goods being sold are his, in the sense that he will not be disturbed by other parties regarding the ownership of the goods, or better known as guaranteeing the enjoyment of peace. As is the right of the seller, the buyer is also burdened with the obligation to pay the price of the goods according to the agreement using money. Method means the right way to do something, while research means an activity to search, record, formulate and analyze to compile the report. By using the method one is expected to be able to find and analyze certain problems, so as to reveal a truth, because the method provides guidelines on how a scientist studies,

understands and analyzes the problems faced. The location of the research in the context of writing this thesis is the Medan District Court which is located at Jalan Hukum No.810 Medan, Tel/fax (061) 4515847, postal code 20112. The form of legal protection in the sale and purchase agreement for a house that has not been built, that consumers who buy a house that has not been built if in fact the developer does not build or build but is late or builds but does not match what was promised in the brochure can be said to have broken promises or defaults, by giving rights to consumers, namely in the form of rights: The right to demand fulfillment of the agreement; The right to demand termination of the agreement; The right to demand compensation; The right to demand fulfillment of the agreement with compensation; The right to demand termination or cancellation of the agreement with compensation. As for legal remedies that can be taken by consumers if the perpetrator/developer does not perform his achievements, namely filing a lawsuit for compensation on the basis of *waprestasi* in the form of reimbursement of costs and interest as stipulated in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection and Law No. 20 of 2011 concerning Flats.

Keywords: *default, sale and purchase agreement, land and buildings*

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan hasil kesepakatan dalam perjanjian akan dituangkan dalam perjanjian jual beli (PJB), akibat dari perjanjian tersebut lahirlah suatu hubungan hukum dalam bentuk perikatan antara pengembang dengan konsumen. Sebagaimana yang tercantum di dalam pasal 1233 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang", selanjutnya dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) rumah dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT. Setiap perjanjian semestinya memenuhi keempat syarat di atas supaya sah. Perjanjian yang tidak memenuhi keempat syarat tersebut mempunyai kemungkinan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat pertama atau syarat subjek jika maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan.

Bentuk perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun, bahwa konsumen yang membeli rumah yang belum dibangun jika kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen, yaitu berupa hak : Hak menuntut pemenuhan perjanjian; Hak menuntut pemutusan perjanjian; Hak menuntut ganti rugi; Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi; Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Adapun Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen apabila pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya, yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi



berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu sesuatu) dan pasal 1239 BW (Untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam pasal 1243 BW mengatakan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya. Jual beli dalam pandangan atau aspek Buku Perdata (BW) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Bentuk perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun, bahwa konsumen yang membeli rumah yang belum dibangun jika kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen, yaitu berupa hak : Hak menuntut pemenuhan perjanjian; Hak menuntut pemutusan perjanjian; Hak menuntut ganti rugi; Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi; Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Adapun Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen apabila pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya, yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar waprestasi berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Jual-beli dapat di pahami bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan pembeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Unsur-unsur pokok (“*essentialia*”) perjajian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian B.W., perjajian itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju dengan barang dan harga, maka terlahirlah perjanjian jual-beli yang sah. Sifat “konsensual” dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi : “Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Perjanjian yang telah terbentuk dengan tercapainya kata sepakat di antara para pihak. Perjanjian ini tidak memerlukan formalitas lain sehingga dikatakan juga perjanjian ini sebagai perjanjian bebas bentuk. Jika perjajian ini dituangkan dalam perjanjian tertulis, maka tulisan itu hanya merupakan alat bukti saja dan bukan syarat untuk melakukan perjanjian. Perjanjian tersebut dinamakan perjanjian



konsensual. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian dalam Pasal tersebut tidak disebutkan adanya formalitas tertentu disamping kesepakatan yang sudah tercapai, sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian sudah sah apabila telah ada kesepakatan para pihak mengenai hal-hal yang pokok. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu untuk beberapa perjanjian, Undang-Undang mensyaratkan adanya formalitas tertentu. Hal ini berarti selain kesepakatan yang telah tercapai oleh para pihak, perjanjian harus pula diwujudkan dalam bentuk tertulis atau akta. Perjanjian semacam ini misalnya perjanjian penghibahan, perjanjian kerja, perjanjian perdamaian, perjanjian asuransi, perjanjian mendirikan perusahaan, dan lain sebagainya.

Oleh sebab itu, pada peristiwa jual beli menimbulkan hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli. Dalam transaksi jual beli dengan panjar, menurut konsep hukum perdata adalah merupakan perbuatan hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian atau persetujuan yang termasuk dalam kategori hukum harta kekayaan yang menimbulkan hak perseorangan. Selanjutnya, berdasarkan pasal 1464 KUHPerdata, maka yang dimaksud dalam pasal ini panjar yang dimaksud adalah sebagai tanda jadi, sehingga uang panjar yang telah diberikan oleh pembeli kepada penjual tidak dapat diambil atau dikembalikan kepada pembeli jika jual beli tersebut batal. Akan tetapi isi pasal 1464 KUHPerdata berdasarkan penafsiran bahasa sebagaimana yang tertuang di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) bahwa panjar adalah uang tanda jadi dan uang muka (Down of Payment/DP) yaitu bahwa setelah terjadinya panjar dalam pasal 1464 maka panjar tidak bisa atau tidak dapat ditolak untuk pengembalian dalam hal terjadi pembatalan secara sepihak. Dengan kata lain, jual beli dengan panjar ini dalam hukum perdata mempunyai kedudukan sebagai bagian dari hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian, sehingga mempunyai fungsi sebagai hubungan hukum yang melahirkan hak perseorangan yang tidak bisa dibatalkan secara sepihak.

METODE

Metode berarti cara tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya. Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu menemukan dan menganalisis masalah tertentu, sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi.

Jenis penelitian yang di gunakan dalam penelitian adalah yuridis normatif empiris atau sering disebut dengan penelitian lapangan (*field research*), yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi di dalam kenyataan di masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadan yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah

data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju pada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu sesuatu) dan pasal 1239 BW (Untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam pasal 1243 BW mengatakan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Hal Wanprestasi

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :

- a) Tanggung Jawab Atas Dasar Kesalahan (*liability based on fault*)
Prinsip *liability based on fault* adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana maupun perdata. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.
- b) Praduga selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*)
Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Maka dari itu beban pembuktian terdapat pada si tergugat.
- c) Praduga selalu tidak bertanggungjawab (*presumption of nonliability*)
Lingkup transaksi konsumen dalam prinsip ini sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara common sense dapat dibenarkan.
- d) Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

Pada umumnya suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa (*force majeure*) Seorang debitur yang lalai, yang melakukan wanprestasi dapat digugat di depan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat itu. Kelalaian ini harus dinyatakan secara resmi, yaitu dengan peringatan/sommatie oleh juru sita di pengadilan atau cukup dengan surat tercatat atau kawat, supaya tidak mudah di pungkiri oleh si berhutang sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPerdata, dan peringatan itu harus di tulis. Sedangkan keadaan memaksa atau *force majeure* yaitu suatu keadaan di luar kuasanya si berhutang dan memaksa. Keadaan yang telah

timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian dibuat, setidaknya tidak dapat dipikul resikonya oleh si berhutang.

Ada 2 macam keadaan memaksa, yaitu :

- a. Bersifat mutlak, yaitu tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya (missal :barang sudah musnah karena bencana alam) seperti ; bencana Tsunami di Aceh, banjir bandang di Wasior Papua Barat, dll.
- b. Bersifat relative/ tak mutlak, yaitu suatu keadaan dimana perjanjian masih dapat dilaksanakan, tapi dengan pengorbanan yang sangat besar dari hak si berutang. (missal; harga barang yang masih harus didatangkan oleh si penjual tiba-tiba sangat tinggi dan lain sebagainya).

Syarat – Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdato Pasal 1320, yaitu:

Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPerdato.

Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam pasal 443 KUHPerdato: “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya.”

Selain itu dalam pasal 1330 KUHPerdato disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

1. Anak yang belum dewasa
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas :

1. Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
2. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
3. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
4. Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu

Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerduta disebut Syarat Subyektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila tidak syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerduta disebut Syarat Obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

Hukum Wanprestasi Para Pihak Terhadap Perjanjian Jual Beli Property Dengan Sistem Inden Menurut KUHPerduta

Unsur-unsur pokok (*“essentialia”*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *“konsensualisme”* yang menjiwai hukum perjanjian B.W., perjanjian itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya *“sepakat”* mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju dengan barang dan harga, maka terlahirlah perjanjian jual-beli yang sah. Sifat *“konsensual”* dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi : *“Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”*.

Perjanjian yang telah terbentuk dengan tercapainya kata sepakat di antara para pihak. Perjanjian ini tidak memerlukan formalitas lain sehingga dikatakan juga perjanjian ini sebagai perjanjian bebas bentuk. Jika perjanjian ini dituangkan dalam perjanjian tertulis, maka tulisan itu hanya merupakan alat bukti saja dan bukan syarat untuk melakukan perjanjian. Perjanjian tersebut dinamakan perjanjian konsensual. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan

perjanjian dalam Pasal tersebut tidak disebutkan adanya formalitas tertentu disamping kesepakatan yang sudah tercapai, sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian sudah sah apabila telah ada kesepakatan para pihak mengenai hal-hal yang pokok. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu untuk beberapa perjanjian, Undang-Undang mensyaratkan adanya formalitas tertentu. Hal ini berarti selain kesepakatan yang telah tercapai oleh para pihak, perjanjian harus pula diwujudkan dalam bentuk tertulis atau akta. Perjanjian semacam ini misalnya perjanjian penghibahan, perjanjian kerja, perjanjian perdamaian, perjanjian asuransi, perjanjian mendirikan perusahaan, dan lain sebagainya.

Pada dasarnya pelaksanaan proses transaksi jual beli ini tidak jauh berbeda dengan transaksi jual beli secara langsung. Pelaksanaan transaksi jual beli ini dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu :

Penawaran, yang dilakukan oleh pelaku usaha melalui website pada internet. Bahwa awal mula Penggugat melihat iklan di media sosial/jasa iklan online yaitu OLX yang dimana CV. RUZAIN ANUGERAH MULIA melakukan penjualan terhadap tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan nama GRIYA RUZAIN 4 Jalan Mesjid No. 25, Kampung Lalang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang dan Penggugat berkeinginan membeli property tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut, si pembeli berkeinginan untuk membeli property tanah dan bangunan milik tergugat tersebut, selanjutnya si pembeli (Penggugat) menghubungi Penjual (Tergugat) melalui Sales Marketing CV. Ruzain Anugerah Mulia An. Irwansyah.

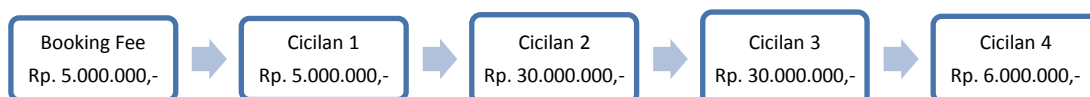
Pembayaran dapat dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung. Berikut Tabel model pembayaran jual beli.

Model Pembayaran pada Jual Beli	
Langsung	Tidak Langsung
Cash On Delivery (COD)	Kartu ATM (Debit)
Cash Before Delivery (CBD)	Kartu Kredit
Net D Days	Electronic Money (e-money)
Cash in Advance	Electronic Wallet
End Of Month (EOM)	Internet Banking

Pada studi kasus yang penulis angkat pada penelitian ini, proses pembayaran yang dilakukan adalah Pembayaran tidak langsung, yaitu dengan transaksi *Internet Banking* (Transfer), dari Rekening Mandiri milik Penggugat

(Pembeli) ke Rekening Mandiri Syari'ah A.n Muhammad Taufik Nasution, Sebesar Rp. 5.000.000,- sebagai *booking fee*.

Adapun harga Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar Rp. 600.000.000,-. Dengan Skema Pembayaran sebagai berikut:



Berdasarkan skema pembayaran di atas, dapat di lihat bahwasannya Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 71.000.000,-

(Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah) untuk melakukan pembelian Property (Tanah dan Bangunan) pada CV. Ruzain Mulia Anugerah dengan sistem cicil, namun pada kenyataannya setelah berjalan 8 bulan dari tahap booking fee, belum ada progres untuk Bangunan yang telah di sepakati dari awal di lakukannya perjanjian jual beli, dan juga setelah di cari tahu oleh Penggugat, ternyata Tergugat mengalami kendala pada status Kepemilikan Tanah serta tidak adanya IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Hal tersebut merupakan Wanprestasi yang dilakukan pihak tergugat terhadap pihak Penggugat, bahwasannya apa yang dilakukan tidak sesuai dengan perjanjian di awal, dan ini merugikan pihak Penggugat secara Materil maupun Immateril.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Melakukan Wanprestasi

Transaksi jual beli ini pun sudah terlihat memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan catatan harus disertai dengan asas kepercayaan antara para pihak. Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.

Adapun bentuk wanprestasi dari pihak penjual dalam jual beli property tanah serta rumah, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
Pihak penjual tidak menyelesaikan pengerjaan Rumah seperti yang dijanjikan oleh Tergugat, Penggugat selalu menunggu sampai satu tahun rumah tersebut tidak selesai juga.
- b. Tidak Melaksanakan apa yang dijanjikannya sebelumnya yaitu Pihak penjual tidak melakukan pengerjaan rumah kemudian sering kali pembeli (tergugat) mendatangi kantor pemasaran CV. RUZAIN ANUGERAH untuk menanyakan masalah pengerjaan rumah tersebut namun jawaban tidak ada yang jelas hanya dengan alasan-alasan yang tidak masuk akal dari petugas yang berbeda-beda yang mengaku sebagai perwakilan dari pihak kantor CV. Ruzain Anugerah;

Penyelesaian Hukum Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Property CV. Ruzain Anugerah Mulia

Alur Penggugat dalam mengajukan Gugatan:

1. Penggugat merupakan konsumen dari CV. Ruzain Anugerah Mulia (Developer Property).
2. Penggugat mengajukan gugatannya berdasarkan Wanprestasi yang dilakukan CV. Ruzain Anugerah Mulia (Tergugat) atas perjanjian jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat, yaitu tidak adanya progres dalam pembangunan Rumah yang sebagaimana mestinya pada perjanjian di awal, padahal Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 71.000.000,- sebagai tanda jadi atas pembelian Property tersebut.
3. Berdasarkan Duduk Perkara pada Putusan Nomor: 797/Pdt.G/2019/PN Mdn,



penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mengambil keputusan di antaranya adalah, Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, Tergugat meakukan pengembalian uang sebesar Rp. 71.000.000,-, Tergugat membayar kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-, menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 10.000.000,- setiap bulannya kepada Penggugat, Melakukan sita jaminan terhadap Harta milik Tergugat.

4. Kemudian Majelis Hakim melakukan upaya Perdamaian dengan melakukan prosedur Mediasi dengan menunjuk Abd Kadir, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator. Namun berdasarkan laporan Mediator tertanggal 24 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.
5. Kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan Penggugat tertanggal 06 Mei 2020 yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat.
6. Selanjutnya Dalam Eksepsi Tergugat menolak beberapa gugatan yang di ajukan oleh Penggugat dengan berbagai macam dalil pembelaan.
7. Selanjutnya Penggugat menyerahkan bukti bukti guna menguatkan dalil gugatannya tersebut, selain bukti bukti, Penggugat juga menghadirkan 2 orang saksi yaitu, IRWANSYAHPUTRA dan SAFRIZAL RIFAI.
8. Kemudian karena pihak Tergugat tidak memberikan bukti bukti ataupun saksi atas Eksepsinya, Majelis Hakim mengabulkan beberapa gugatan dari penggugat, dan menolak beberapa gugatan Penggugat berdasarkan aturan Perundang-undangan yang berlaku.
9. Adapun Putusan dari Majelis Hakim adalah Mengabulkan GugatanPenggugatuntuksebagian, Menyatakan Secara Hukum Perbuatan Tergugat yang tidak tepat janji atas pengembalian uang sebesar Rp.71.000.000,- (Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah) yang dijanjikan Tergugat kepada Penggugat atas Pengerjaan tanah dan bangunan GRIYA RUZAIN 4 Jalan Masjid No. 25, Kampung Lalang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, adalah WANPRESTASI, Menghukum Tergugat mengembalikan Uang milik Penggugat seluruhnya Kepada Penggugat sejumlah Rp.71.000.000,(TujuhPuluh Satu Juta Rupiah) secara tunai dan kontan.

KESIMPULAN

Berdasarkan paparan yang telah di paparkan di atas, maka yang menjadi Kesimpulan adalah :

1. Adapun hal yang tidak ditepati atau tidak sesuai dengan perjanjian awal antara CV. Ruzain Anugerah Mulia dengan konsumennya yaitu, tidak adanya progress dari pembangunan property yang telah di lakukan panjar oleh konsumen, tidak adanya kejelasan mengenai hal tersebut hingga berbulan bulan lamanya, dan hal itu telah menimbulkan kerugian materil Maupun immaterial bagi konsumen. sehingga Tergugat berjanji secara Lisan kepada Penggugat akan mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 71.000.000,- (Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah) yang pernah dibayarkan kepada CV. Ruzain Anugerah Mulia;



2. Bentuk perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun, maka konsumen yang membeli rumah yang belum dibangun jika kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen, yaitu berupa hak : Hak menuntut pemenuhan perjanjian; Hak menuntut pemutusan perjanjian; Hak menuntut ganti rugi; Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi; Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Adapun Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen apabila pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya, yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.
3. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
Menyatakan Secara Hukum Perbuatan Tergugat yang tidak tepat janji atas pengembalian uang sebesar Rp. 71.000.000,- (Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah) yang dijanjikan Tergugat kepada Penggugat atas Pengerjaan tanah dan bangunan GRIYA RUZAIN 4 Jalan Masjid No. 25, Kampung Lalang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, adalah Wanprestasi; Menghukum Tergugat mengembalikan Uang milik Penggugat seluruhnya Kepada Penggugat sejumlah Rp. 71.000.000,- (Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah) secara tunai dan kontan.

DAFTAR PUSTAKA

- Kadir, Muhammad Abdul, 1982, Hukum Perikatan, Bandung : Alumni,
- Ahmadi Miru, 2007, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Bungin, Burhan, 2011, Metodologi Penelitian Kualitatif ; Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer, Jakarta : Rajawali Pers, , Cet 8
- Subekti. R. 1995. Aneka Perjanjian, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Yahman, 2014, Tindak Pidana Dan Penipuan, Jakarta : Prenadamedia,
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia NOMOR :797/Pdt.G/2019/PNMDn
- Wanprestasi: Pengertian, Bentuk, Penyebab, dan Dampak Hukumnya ((KUHPerdata.tirto.id)