

SANKSI HUKUM PENGELOLA PERUMAHAN YANG INKAR JANJI TERHADAP PERJANJIAN YANG TELAH DISEPAKATI

Windi Arista

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda Palembang
Email: windiarista@gmail.com

ABSTRAK

Pengelola perumahan memiliki kewajiban untuk memenuhi janji dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian dengan konsumen. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi wanprestasi (ingkar janji) yang menyebabkan kerugian material maupun immaterial bagi konsumen. Permasalahan ini menimbulkan kebutuhan akan kepastian hukum dan mekanisme penegakan sanksi yang efektif untuk melindungi hak-hak konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bentuk sanksi hukum yang dapat dikenakan terhadap pengelola perumahan yang ingkar janji, menganalisis dasar hukum yang digunakan, serta mengevaluasi efektivitas pelaksanaannya dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, studi literatur, dan analisis kasus hukum. Data yang digunakan mencakup dokumen hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta data sekunder berupa jurnal dan literatur hukum lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sanksi hukum bagi pengelola perumahan yang ingkar janji dapat berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pelaksanaan kewajiban secara paksa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1234 KUHPPerdata dan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Selain itu, konsumen juga dapat mengajukan gugatan hukum melalui jalur pengadilan maupun Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun kerangka hukum yang ada sudah cukup memadai, efektivitas penerapannya masih menghadapi kendala, seperti kurangnya pemahaman konsumen terhadap hak-haknya dan lemahnya penegakan hukum. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah konkret untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dan memperkuat mekanisme penegakan sanksi bagi pelaku wanprestasi.

Kata Kunci: *Perumahan, Pengelola, Ingkar Janji, Perjanjian*

ABSTRACT

Housing managers have an obligation to fulfill promises and obligations that have been agreed upon in the agreement with consumers. However, in practice, it is not uncommon for defaults (broken promises) to occur which cause material or immaterial losses for consumers. This problem raises the need for legal certainty and an effective sanction enforcement mechanism to protect consumer rights. This study aims to identify the forms of legal sanctions that can be imposed on housing managers who break their promises, analyze the legal basis used, and evaluate the effectiveness of their implementation in providing legal protection to consumers. The research method used is normative juridical, with a statutory approach, literature studies, and legal case analysis. The data used includes primary legal documents such as the Civil Code (KUHPPerdata) and Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, as well as secondary data in the form of journals and other legal literature. The results of the study indicate that legal sanctions for housing managers who break their promises can be in the form of compensation, cancellation of the agreement, or forced implementation of obligations in accordance with the provisions of Article 1234 of the Civil Code and Article 19 of the Consumer Protection Law. In addition, consumers can also file lawsuits through the courts or the Consumer Dispute Resolution Agency (BPSK). This study concludes that although the existing legal framework is quite adequate, the effectiveness of its implementation still faces obstacles, such as the lack of consumer understanding of their rights and weak law enforcement. Therefore, concrete steps are needed to increase public legal awareness and strengthen the mechanism for enforcing sanctions for perpetrators of default.

Keywords: *Housing, Management, Breach of Promise, Agreement*

LATAR BELAKANG

Manusia sebagai makhluk individu dan makhluk sosial, mempunyai berbagai macam kebutuhan hidup yaitu kebutuhan pokok (primer) maupun kebutuhan tambahan (sekunder). Papan (rumah) merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan pangan (makanan) dan kebutuhan sandang (pakaian). Manusia memandang kebutuhan akan rumah merupakan suatu hal yang sangat penting dan harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya. Tidak jarang timbul anggapan dari sebagian masyarakat bahwa meskipun hanya dalam bentuk yang sederhana, suatu kehidupan terasa belum lengkap jika belum memiliki rumah sendiri.

Oleh sebab itu setiap orang berusaha dengan segala cara dan bersusah payah untuk mengumpulkan uang agar dapat membeli rumah tersebut. Karena permintaan akan rumah yang begitu tinggi, maka pengembang berlomba-lomba untuk membangun perumahan dalam jumlah yang besar dengan berbagai tipe sesuai keinginan dan daya beli masyarakat konsumen perumahan. Adapun pengertian perumahan dan rumah diatur dalam Pasal 1 angka 2 dan 7 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹

Pembangunan perumahan di Indonesia banyak dilakukan oleh pengelola perumahan atau sering disebut developer. Dengan semakin banyaknya developer di bidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjangkau pilihannya dalam memilih rumah sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing. Pengembangan perumahan yang dilakukan oleh developer perlu diatur sedemikian rupa sehingga pengembangannya sesuai dengan fungsi arahan rencana tata ruang, guna menjaga keseimbangan lingkungan fisik maupun sosial.

Di sisi lain pengembangan perumahan juga diharapkan mampu menyediakan perumahan yang layak secara fisik dan tertib secara administrasi. Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan. Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”²

Namun, kepercayaan masyarakat seringkali disalahgunakan oleh pengembang. Dalam melakukan penawaran perumahan tidak jarang informasi yang diberikan oleh pengembang terlalu berlebihan sehingga membuat konsumen sangat tertarik atau janji yang membuat konsumen tertarik **Pengertian perjanjian** diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu :

“*suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.

Dari rumusan tersebut menegaskan bahwa perjanjian mengikatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Hal ini berarti bahwa dalam suatu perjanjian selalu akan ada dua pihak, dimana satu pihak merupakan pihak yang wajib berprestasi (debitur)

¹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Perikatan Yang Lahir Drai Perjanjian*, PT.Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hlm. 39.

² Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang *Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan. Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*, disebutkan *pengertian Perusahaan*.

dan pihak yang lainnya berhak atas prestasi (kreditur). Namun terkadang dalam melakukan perjanjian yang telah mereka sepakati ada ingkar janji yang dilakukan pihak pengelola perumahan atau developer tersebut.

Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian/kontrak yaitu:

1. tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
2. tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak; dan
3. tahap *post-contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.³

Pada tahap pra-kontraktual, terjadi negosiasi antara kedua belah pihak, terjadi tawar-menawar, hingga terjadinya konsensus. Negosiasi adalah proses untuk mencapai kesepakatan mengenai satu kerja sama dimana para pihak saling memberikan konsesi satu sama lain. Setelah itu akan dibuatlah *Memorandum of Understanding*, Studi kelayakan dan Negosiasi (lanjutan).⁴

Tahap berikutnya adalah tahapan perjanjian. Dalam tahapan ini mulai terjadinya perjanjian sampai pelaksanaan perjanjian selesai. Dalam tahap ini dilaksanakan pemenuhan syarat sahnya kontrak, pelaksanaan prestasi sampai berakhirnya kontrak. Dalam tahapan perjanjian biasanya dilakukan Penulisan Naskah Awal, Perbaikan Naskah, Penulisan Naskah Akhir dan penandatanganan. Tahap setelah perjanjian selesai, yaitu masa pemeliharaan, jaminan cacat tersembunyi, atau fase garansi. Tahapan post kontraktual yaitu Pelaksanaan, Penafsiran, dan Penyelesaian Sengketa.⁵

Pada tahap pra-kontrak, sering timbul masalah ketika sebelum perjanjian tersebut ditanda tangani, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum, misalnya mengeluarkan banyak uang dan biaya, seperti untuk menyewa gedung, membeli tanah, atau melengkapi berkas-berkas untuk melengkapi syarat-syarat perjanjian. Hal tersebut dapat terjadi karena telah adanya kesepakatan pada tahap negosiasi awal.

Selain itu, dapat juga terjadi pada tahap pra kontraktual salah satu pihak telah memberikan janji-janji kepada pihak yang lainnya, sehingga karena adanya janji-janji itulah pihak lain tersebut berniat untuk membuat perjanjian dengan pihak lainnya, sebagai contoh seperti janji-janji developer atau pengembang perumahan pada famplet atau brosur-brosur, janji-janji lembaga pendidikan pada brosur-brosur. Pada kasus seperti ini, dimana konsumen berkeinginan untuk melakukan perjanjian jual beli unit perumahan dengan suatu pengembang atau developer karena tertarik akan fasilitas yang ditawarkan dan janjikan di dalam brosur yang dibuat oleh pengembang tersebut.

Namun kemudian menimbulkan suatu pertanyaan mengenai bagaimana apabila salah pihak tidak meneruskan tahap perjanjian ini ke tahap penandatanganan perjanjian, hanya pada tahap pra kontraktual (negosiasi awal) tersebut atau tetap melanjutkan ke tahap penandatanganan perjanjian tetapi pada tahap pelaksanaannya pihak tersebut mengingkari hal-hal yang telah dijanjikannya pada saat tahap negosiasi atau tahap pra kontraktual. Terhadap perbuatan yang dilakukan pengelola perumahan tersebut dapat dikenakan sanksi hukum.

RUMUSAN MASALAH

1. Apakah Faktor-Faktor Penyebab Batalnya Suatu Perjanjian ?

³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta. 2005, Hlm. 15.

⁴ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Perikatan Yang Lahir Drai Perjanjian*, PT.Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hlm. 156.

⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Rajawali Pers, Jakarta, 2011, Hlm. 57.

2. Bagaimana Sanksi Hukum Pengelola Perumahan Yang Ingkar Janji Terhadap Perjanjian Yang Telah Disepakai ?

METODE PENELITIAN.

Penelitian pada dasarnya adalah suatu upaya pencarian dan bukan sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu objek yang mudah terpegang.⁶ Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isi hukum yang dihadapinya.⁷ Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dilengkapi dengan penelitian yuridis empiris.

PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Batalnya Suatu Perjanjian

Batalnya suatu perjanjian dapat terjadi karena berbagai faktor yang memengaruhi keabsahan atau pelaksanaannya. Salah satu faktor utama adalah adanya cacat dalam syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Syarat sah ini mencakup kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek yang jelas dan tertentu, serta sebab yang halal. Jika salah satu unsur ini tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan atas permintaan salah satu pihak yang merasa dirugikan. Misalnya, jika perjanjian dibuat berdasarkan paksaan, penipuan, atau kekhilafan, maka perjanjian tersebut dapat dianggap tidak sah karena tidak adanya kesepakatan yang murni. Selain itu, batalnya perjanjian juga dapat terjadi jika salah satu pihak tidak memiliki kecakapan hukum, seperti anak di bawah umur atau orang yang berada di bawah pengampuan. Faktor lain yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian adalah objek perjanjian yang tidak mungkin dilaksanakan, bertentangan dengan hukum, atau bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Misalnya, perjanjian yang bertujuan untuk melakukan tindakan ilegal atau melawan hukum akan dianggap batal demi hukum. Tak hanya itu, pelanggaran prosedur formal yang diwajibkan oleh undang-undang, seperti perjanjian yang seharusnya dibuat secara tertulis atau disahkan oleh notaris, tetapi dibuat tanpa mengikuti ketentuan tersebut, juga dapat menjadi alasan pembatalan. Dalam konteks pelaksanaan, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) secara signifikan, pihak lainnya dapat meminta pembatalan perjanjian melalui pengadilan. Dengan demikian, batalnya suatu perjanjian mencerminkan pentingnya kepatuhan terhadap aturan hukum dan prinsip-prinsip keadilan dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian. Berbicara tentang jual beli, tentunya bertalian erat dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam sebuah perjanjian maka pihak-pihak yang mengangkat janji memiliki kewajiban yang sama dalam mewujudkan prestasi yang ditelahi diperjanjikan. Oleh karenanya, para pihak (baik pihak penjual maupun pihak pembeli) memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut, dan jika salah satu para pihak yang mengangkat janji tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dan bukan disebabkan karena keadaan memaksa (*prosemejeur*), maka keadaan demikian dikenal dengan sebutan wanprestasi (ingkar janji). Ingkar janji (wanprestasi) dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) diatur pada Pasal 1234, yang menyatakan bahwa, "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", kemudian Pasal 1235 KUH

⁶ Bambang Sunggono, *Penelitian Hukum*, Radja Grafindo, Jakarta, 2012, Hlm. 27.

⁷ Suratman dan Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012, Hlm. 32.

Perdata menyebutkan bahwa: “dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan” Dalam konteks perjanjian jual beli perumahan, pada dasarnya ingkar janji merupakan hal dominan sebagai pemicu batalnya suatu perjanjian, tetapi harus dikaji pula beberapa alasan terjadinya ingkar janji tersebut sebagai unsur penyebab batalnya suatu perjanjian jual beli perumahan. Ingkar janji yang dimaksud dalam pengertian ini jauh berbeda dalam wanprestasi yang dimaksud dalam Pasal 1234 KUHPerdata. Dalam Pasal 1234 menyatakan bahwa menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Kemudian Pasal 1235 KUHPerdata menyebutkan: “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan”. Terlihat dalam pengertian di atas bahwa wanprestasi yang dimaksud sangat berkaitan dengan perikatan, adapun saat ini penulisan ini lebih dekat pada janji kawin yang dimaksud dalam Pasal 58 KUHPerdata.⁸

Permasalahan pengingkaran janji-janji yang diberikan pada tahap pra kontraktual dapat diberikan contohnya seperti janji-janji developer atau pengembang pada brosur-brosur perumahan mengenai fasilitas yang akan dibangun di areal perumahan yang dibangun tersebut.⁹

Mengenai janji-janji dari developer yang tercantum dalam brosur-brosur yang diedarkan sebagai iklan ini dapat kita ambil salah satu contohnya yaitu gugatan yang diajukan oleh para konsumen yang membaca iklan perumahan Taman Narogong Indah yang dikelola tergugat. Dalam brosur iklan tersebut dicantumkan pihak developer menjanjikan fasilitas pemancingan dan rekreasi seluas kurang dari 1,2 hektar yang letak dan batasnya disebutkan dalam gugatan. Karena membaca brosur iklan tersebut para penggugat terpengaruh dan membeli rumah di Taman Narogong Indah melalui fasilitas kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara. Namun ternyata setelah ditandatangani perjanjian, dan dilaksanakan pembangunan perumahan, fasilitas yang dijanjikan itu tidak terealisasi. Dalam gugatan tersebut Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi materil dan immaterial sebesar Rp.261.120.000,-.¹⁰

Dalam hal kasus gugatan konsumen dengan Perumahan Taman Narogong Indah tersebut di atas, Mahkamah Agung dalam Putusan No.3138 K/Pdt/1984 tanggal 29 april 1997 menolak gugatan penggugat dengan pertimbangan hukum bahwa dari *site plan* yang akan dibangun yang disetujui oleh Pemerintah Daerah tidak pernah ada rencana pemancingan dan rekreasi karena sarana tersebut bukan merupakan fasilitas umum sehingga developer tidak wajib untuk membangunnya.¹¹

Pada Pertimbangan dan putusan Majelis Hakim dalam contoh kasus di atas dan juga pada putusan-putusan perkara pada umumnya, Majelis hakim dalam pertimbangannya hanya didasarkan pada penekanan pentingnya adanya suatu kepastian hukum dimana fungsi utamanya suatu perjanjian adalah untuk memberikan kepastian tentang mengikatnya suatu perjanjian antara para pihak yang membuatnya.

⁸ Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. 2010, Hlm. 57.

⁹ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simanungsong, *Hukum dalam Ekonomi*, PT.Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta. 2005, Hlm. 26.

¹⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian;Teori dan analisis kasus*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2004, Hlm.7.

¹¹ *Ibid*

Dengan kata lain bahwa sepanjang belum ditandatanganinya kesepakatan/perjanjian (termasuk juga adanya pembatalan), maka janji-janji pra kontraktual sama sekali tidak berdampak hukum.¹²

Batalnya suatu perjanjian yang melibatkan pengelola perumahan sering kali terjadi ketika pihak pengelola ingkar janji terhadap perjanjian yang telah disepakati dengan konsumen. Salah satu faktor utama yang menyebabkan hal ini adalah ketidakmampuan pengelola perumahan memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, seperti penyerahan unit rumah yang terlambat, kualitas bangunan yang tidak sesuai spesifikasi, atau tidak tersedianya fasilitas yang telah dijanjikan. Wanprestasi ini sering kali muncul akibat manajemen proyek yang buruk, kurangnya transparansi dalam penggunaan dana, atau ketidakmampuan finansial pengelola untuk menyelesaikan proyek. Selain itu, batalnya perjanjian juga dapat terjadi karena adanya pelanggaran terhadap peraturan hukum, seperti pembangunan perumahan di atas lahan yang tidak memiliki izin atau status hukum yang jelas. Dalam beberapa kasus, perjanjian dapat dibatalkan apabila ditemukan bahwa pengelola telah melakukan penipuan atau memberikan informasi yang menyesatkan kepada konsumen, misalnya dengan menjanjikan legalitas yang belum sepenuhnya dipenuhi. Ketidakjelasan isi perjanjian juga sering menjadi sumber konflik, terutama jika perjanjian tidak memuat klausul yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Misalnya, jika tidak ada jaminan tertulis mengenai waktu serah terima atau kompensasi atas keterlambatan, konsumen dapat merasa dirugikan dan mengajukan pembatalan. Selain itu, faktor lain yang sering memicu pembatalan adalah ketidakseimbangan posisi tawar antara konsumen dan pengelola, di mana pengelola kerap menyusun perjanjian secara sepihak dengan mencantumkan klausul yang merugikan konsumen. Dalam hal ini, konsumen dapat mengajukan pembatalan melalui jalur hukum dengan mengacu pada asas keadilan dan perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dengan demikian, batalnya perjanjian yang melibatkan pengelola perumahan mencerminkan pentingnya transparansi, kejelasan perjanjian, dan pemenuhan kewajiban yang konsisten demi mencegah kerugian bagi konsumen.¹³

B. Sanksi Hukum Pengelola Perumahan Yang Ingkar Janji Terhadap Perjanjian Yang Telah Disepakati

Kegiatan jual beli memang sudah menjadi sesuatu kegiatan yang setiap hari terjadi, dan semua barang yang dapat dimiliki merupakan barang yang telah dibeli dari penjual. Dalam kegiatan tersebut, diharuskan timbul kesepakatan, karena kesepakatan dalam jual beli merupakan sesuatu yang sangat penting, dengan kesepakatan itulah maka jual beli dapat terjadi. Perjanjian jual beli itu sendiri adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli.

Agar suatu perjanjian menjadi sah maka para pihaknya harus sepakat terhadap hal-hal yang terdapat didalam perjanjian dan memberikan persetujuan jika memang para pihak menghendaki apa yang disepakati. Dalam pendahuluan perjanjian sebelum masuk ke pasal-pasal, biasanya dituliskan “atas apa yang disebutkan diatas, para pihak setuju dan sepakat hal-hal sebagai berikut: ” Pencantuman kata-kata setuju

¹² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Timbul dari Perjanjian*, Buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm. 166.

¹³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta. 2005, Hlm. 89.

dan sepakat sangat penting dalam suatu perjanjian. Tanpa ada kata-kata ini atau kata-kata yang memberikan maksud setuju atau sepakat, maka perjanjian tidak memiliki ikatan bagi para pembuatnya. Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*).¹⁴

Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian muncul pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam perjanjian tersebut, namun selain itu ada hal lain yang mesti diperhatikan, yaitu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.¹⁵

Suatu perjanjian yang memenuhi keabsahan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak, dan akibat hukum dari adanya perikatan tersebut adalah :

1. Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang (pasal 1338,1339,1340 KUHPerdata)
2. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*)
3. Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*action pauliana*)

Menyikapi kasus pengingkaran janji pada tahap prakontraktual ini, salah satu cara salah satu pihak yang dirugikan menuntut ganti kerugian adalah dengan mendasarkan gugatan ganti ruginya berdasarkan perbuatan melawan hukum bukan wanprestasi. Mengapa demikian, karena untuk bisa mendasarkan gugatan ganti rugi berdasarkan wanprestasi, berarti haruslah ada perjanjian terlebih dahulu. Karena menurut subekti, yang dimaksud dengan Prestasi adalah hal yang harus dilaksanakan dalam perjanjian.¹⁶

Ada tiga macam prestasi yaitu:

1. Memberikan/menyerahkan sesuatu
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.¹⁷

Senada dengan subekti, menurut Munir Fuady, yang dimaksud dengan prestasi adalah Suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “term” dan “condition” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹⁸

Sehingga prestasi itu merupakan hal yang diperjanjikan. Sementara itu yang dimaksud dengan wanprestasi (*default atau non fulfillment, ataupun yang disebut juga dengan istilah breach of contract*) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹⁹

Menurut subekti, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Wanprestasi seorang debitur dapat

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni , Bandung, 1994, Hlm. 24.

¹⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Rajawali Pers, Jakarta, 2011, Hlm.31.

¹⁶ Subekti, , *op.cit*, 2010, Hlm. 36.

¹⁷ *Ibid*.

¹⁸ Munir Fuady, *op.cit.*, 2007, Hlm. 87.

¹⁹ *Ibid*.

berupa empat macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.²⁰

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitur untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitur untuk tidak melaksanakannya. Dalam hal debitur memang secara sengaja tidak mau melaksanakannya diatur dalam pasal 1236 KUHPerdara dan Pasal 1239 KUHPerdara. Dalam Pasal 1236 KUHPerdara dijelaskan bahwa :

Debitur adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada kreditor, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.

Pasal 1239 KUHPerdara:

Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila kreditor tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Dalam pengingkaran janji-janji yang telah dibuat di dalam tahap negosiasi (pra kontraktual), berarti salah satu pihak telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum sebagaimana diuraikan di atas. Dalam hal janji-janji prakontraktual ini terjadi antara pelaku usaha dengan konsumen, konsumen yang dirugikan akibat pengingkaran janji-janji itu dapat menuntut dengan menggunakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Secara pidana *developer* dapat dikenai sanksi dengan tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal ini pada intinya melarang pelaku usaha untuk memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang tersebut. Dalam kasus ini, *developer* membangun tidak sesuai dengan ketentuan spesifikasi bangunan yang terdapat dalam brosur dan yang telah dijanjikan sebelumnya.

Pelaku usaha yang melanggar ketentuan dalam perjanjian terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 UU Konsumen.

Ancaman pidana lain bagi *developer* yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (“UU Perumahan”). Yaitu denda maksimal Rp5 miliar.

Selain sanksi denda, *developer* tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan. Sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

²⁰ Subekti, *Op.cit.*, Hlm. 45.

Namun undang-undang perlindungan konsumen ini hanya bisa digunakan apabila terjadi perselisihan antara konsumen dengan pelaku usaha. Untuk perselisihan antara pelaku usaha dan pelaku usaha undang-undang perlindungan konsumen tidak dapat diberlakukan.

Pengelola perumahan yang ingkar janji terhadap perjanjian yang telah disepakati dapat dikenakan berbagai sanksi hukum berdasarkan aturan yang berlaku di Indonesia. Sanksi tersebut bergantung pada jenis wanprestasi yang dilakukan, dampak kerugian yang timbul, serta kesepakatan awal dalam kontrak.

1. Sanksi Perdata

Dalam hukum perdata, pengelola perumahan yang wanprestasi dapat diminta untuk memenuhi kewajiban sesuai perjanjian, memberikan ganti rugi, atau membatalkan perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa pihak yang lalai dalam memenuhi kewajibannya wajib memberikan ganti rugi atas kerugian yang timbul. Konsumen berhak mengajukan gugatan ke pengadilan agar pengelola dipaksa melaksanakan isi perjanjian atau memberikan kompensasi. Selain itu, pembatalan perjanjian dapat diajukan jika pelanggaran pengelola dianggap mendasar, misalnya, tidak menyerahkan unit rumah sesuai jadwal yang disepakati atau menyerahkan unit dengan kualitas yang tidak sesuai.

2. Sanksi Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga memberikan landasan hukum bagi konsumen untuk menuntut pengelola perumahan yang ingkar janji. Pasal 19 undang-undang ini mengatur bahwa pelaku usaha yang tidak memenuhi kewajibannya harus memberikan ganti rugi berupa pengembalian uang, penggantian barang atau jasa, atau perbaikan sesuai dengan kerugian konsumen. Jika pengelola terbukti melanggar hak-hak konsumen, maka dapat dikenakan sanksi administratif hingga pencabutan izin usaha.

3. Sanksi Pidana

Jika wanprestasi pengelola melibatkan unsur penipuan atau tindakan melawan hukum, maka mereka dapat dijerat dengan sanksi pidana. Pasal 378 KUHP mengatur pidana bagi pihak yang melakukan penipuan untuk mendapatkan keuntungan, seperti memberikan informasi palsu terkait status legalitas tanah atau janji fasilitas yang tidak pernah direalisasikan. Ancaman pidana penjara dapat diterapkan dalam kasus ini, terutama jika pelanggaran tersebut menyebabkan kerugian besar bagi banyak konsumen.

4. Penyelesaian di Luar Pengadilan

Konsumen juga dapat menempuh jalur alternatif penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). BPSK memiliki kewenangan untuk memediasi atau mengadili sengketa antara konsumen dan pengelola perumahan, yang keputusannya memiliki kekuatan hukum tetap.

Dengan adanya berbagai mekanisme sanksi ini, pengelola perumahan diharapkan menjalankan kewajiban mereka dengan baik, sementara konsumen memiliki perlindungan yang cukup jika terjadi pelanggaran. Penting bagi konsumen untuk mencermati perjanjian secara rinci dan mendokumentasikan setiap bukti

pelanggaran untuk mendukung proses hukum.²¹

KESIMPULAN

Faktor Penyebab Batalnya Suatu Perjanjian Dalam konteks perjanjian jual beli perumahan, pada dasarnya ingkar janji merupakan hal dominan sebagai pemicu batalnya suatu perjanjian, tetapi harus dikaji pula beberapa alasan terjadinya ingkar janji tersebut sebagai unsur penyebab batalnya suatu perjanjian jual beli perumahan. **Sanksi Hukum Pengelola Perumahan Yang Ingkar Janji Terhadap Perjanjian Yang Telah Disepakati** Pelaku usaha yang melanggar ketentuan dalam perjanjian terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 UU Konsumen. Ancaman pidana lain bagi *developer* yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (“UU Perumahan”). Yaitu denda maksimal Rp5 miliar. Selain sanksi denda, *developer* tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan. Sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adami Chazawi, 2011, *Pelajaran Hukum Pidana I*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Agus Yudha Hernako, 2012, *Hukum Perjanjian*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Ahmadi Miru. 2011, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Rajawali Pers, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2012, *Penelitian Hukum*, Radja Grafindo, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2002, *Hukum dan Kebijaksanaan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Elsi Kartika Sari dan Advendi Simanungsong, 2005, *Hukum dalam Ekonomi*, PT.Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Timbul dari Perjanjian, Buku 1*, Citra Adiyta Bakti, Bandung.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, 2010, *Perikatan Yang Lahir Drai Perjanjian*, PT.Grafindo Persada, Jakarta.
- Komariah, 2016, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- M. Ngalim Purwanto, 1995, *Ilmu Pendidikan*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- R. Soeroso, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet. ke-8, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sarwono, 1992, *Pengantar Umum Pendidikan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian; Teori dan analisis kasus*, Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Suratman dan Philip Dillah, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.
- Tri Andrisman, 2009, *Asas-Asas dan Dasar Aturan Hukum Pidana Indonesia*, Bandar Lampung, Unila.
- Usmawadi, 2004, *Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Unsri, Palembang.

²¹ Tri Andrisman, *Asas-Asas dan Dasar Aturan Hukum Pidana Indonesia*, Bandar Lampung, Unila, 2009, Hlm. 125.