

**HAK KOMPENSASI DENDA KETERLAMBATAN SESUAI PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) PERUMAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN NO 8 TAHUN 1999
(STUDI KASUS : PUTUSAN MA NO 930/PDT.SUS-BPSK/2016)**

Avina Permatasari

(Mahasiswi Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: vina_permatasari@hotmail.com)

Dr. Susanti Adi Nugroho, S.H., M.H.

(Corresponding Author)
(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

Abstract

In Indonesia, where one of the effects of globalization is high population growth rate, it proportionally correlates with housing development in major cities and its surrounding. House plays a major role in family development, a place to live safely and as a safe harbor for families where, the construction of the houses is usually done by the developer, especially in suburban areas. Both the developer and consumer have their own respective rights and obligation that has to be fulfilled as regulated by Consumer Protection Law Number 8 of 1999. The author raises the issue from the verdict of the Supreme Court No 930 regarding Special Civil Law of 2016 where the developer did not fulfill its obligation of finishing the construction on time and as a result, the consumer suing for her compensation right. The paper will address what legal protection method can a consumer get in order to fulfil their late compensation fees which included in Consumer Protection Law Number 8 of 1999? How the judge's verdict of Supreme Court No 930 regarding Special Civil Law of 2016 impacting the case of the consumer versus the developer?

Keywords: *Consumer Protection Law, Developer, Compensation, Housing*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada era globalisasi yang sedang terjadi pada masa kini, mayoritas negara – negara berkembang, khususnya negara Indonesia merasakan laju kependudukan

yang sangat tinggi.¹⁾ Hal ini tentu dapat mempengaruhi akan kebutuhan hidup di berbagai sector, seperti kebutuhan ekonomi dan kegiatan pembangunan yang meliputi semua segi kehidupan salah satunya, kebutuhan akan tempat tinggal yang layak menjadi faktor yang sangat penting saat ini.

Salah satunya dengan adanya pembangunan perumahan yang semakin meningkat di kota-kota besar saat ini, dapat dikatakan bahwa masyarakat mampu memenuhi kebutuhan primer, yaitu kebutuhan akan papan. Fungsi dari rumah itu sendiri yaitu sebagai tempat untuk melindungi keluarga, tempat tinggal untuk membina keluarga dimana masyarakat tentu ingin memiliki rumah yang sehat, baik, maupun layak huni.

Begitu pula dengan adanya jual beli akan perumahan pun yang belum dibangun atau masih dalam perencanaan semakin berkembang pesat. Implementasi dari jual beli perumahan yang belum dibangun dapat dilaksanakan dengan cara memesan unit perumahan yang diinginkan yang kemudian dimasukkan ke dalam PPJB atau yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Jual beli ialah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*), yaitu mengenai barang dan harga biarpun jual-beli itu mengenai barang yang tidak bergerak².

¹⁾ Anonim, *Laju Pertumbuhan Penduduk 4 Juta per Tahun*, <https://www.bkkbn.go.id/detailpost>, Tahun 2018.

²⁾ Hukum Perjanjian Prof. Subekti, S.H. Hlm 79

Dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka lahirnya hak dan kewajiban dari kedua belah pihak, yaitu konsumen maupun pelaku usaha dimana kewajiban dan hak tersebut wajib dipenuhi sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan.

Berkaitan dengan uraian diatas penulis tertarik untuk membahas kasus mengenai perlindungan konsumen. Permasalahan yang ada adalah sebagai berikut, sengketa ini berawal dari pembelian sebuah rumah di Kawasan *Discovery* Bintaro, salah satu kawasan yang sedang dikembangkan oleh Jaya. Konsumen membeli sebuah rumah pada Bulan Mei Tahun 2013 dan dijanjikan untuk serah terima dalam 20 bulan setelah ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu 27 Januari 2015. Namun, sampai saat tanggal yang ditentukan rumah tersebut belum kunjung selesai, padahal pihak konsumen sudah melakukan pembayaran sepenuhnya sesuai yang diperjanjikan. Hal lain yang dikeluhkan oleh Konsumen adalah rendahnya kualitas mutu bangunan dan juga pembangunan yang tidak sesuai dengan gambar brosur yang ditawarkan, Sebelum sengketa ini diajukan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau yang disebut dengan BPSK, pihak konsumen sudah melakukan upaya-upaya komunikasi dengan Pihak Jaya, namun surat keluhan yang dikirimkan tidak mendapat respon baik dari Pihak Jaya. Oleh karenanya, konsumen mengadu ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau yang disebut dengan BPSK perihal keluhan ini,

Pihak konsumen sudah membayar secara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tapi hingga saat ini rumah belum diserahkan sedangkan cicilan tetap bayar,” menurut Arvin (suami konsumen) dia masih kurang puas terhadap hasil putusan BPSK masih terlalu ringan. Diketahui pihak PT. Jaya Real Property menyatakan apapun putusan BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) tetap akan membawa kasus sengketa ini ke Pengadilan Negeri Tangerang.

Berdasarkan kasus diatas, pada dasarnya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan salah satu cara alternatif yang pihak konsumen dapat tempuh selain melalui proses peradilan³. Hal ini merujuk pada Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang Perlindungan Konsumen) yang menyatakan bahwa “penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.” Oleh karenanya, tujuan dibentuknya BPSK ialah untuk melindungi konsumen dan pelaku usaha dengan membuat sistem perlindungan konsumen yang mengandung kepastian hukum dan transparansi⁴.

Mengacu pada Pasal 52 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, BPSK memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi
- b) Memberikan konsultasi perlindungan konsumen

³ Kurniawan. (2011). Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di Indonesia (Kajian Yuridis Terhadap Permasalahan dan Kendala - Kendala BPSK) *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun Ke-41 No 3 Juli-September 2011*. Hal 332

⁴ Ibid. Hal 334

- c) Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku
- d) Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini
- e) Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen
- f) Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen
- g) Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen
- h) Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;
- i) Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen
- j) Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan
- k) Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen
- l) Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen
- m) Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang ini

Namun, dalam kasus ini, pihak konsumen kurang puas dengan hasil yang telah ditetapkan oleh BPSK dengan begitu, sang konsumen memiliki hak untuk mengajukan banding ke Pengadilan Negeri untuk melakukan proses hukum selanjutnya.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi konsumen yang tidak mendapatkan haknya yaitu kompensasi denda ketelambatan sesuai dengan perjanjian ditinjau dari Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ?
2. Bagaimana putusan hakim MA NO 930/PDT.SUS-BPSK/2016 terhadap kasus Mery Kurniaty dengan PT Jaya Real Property Tbk ?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Pada penulisan ini, jenis metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penulisan hukum normatif mempunyai metode tersendiri dibandingkan dengan metode penelitian ilmu – ilmu sosial lainnya, hal itu berakibat pada jenis datanya.⁵⁾ dalam penelitian hukum yang selalu diawali dengan premis normatif, datanya juga diawali dengan data sekunder.

⁵⁾ *Ibid.*, hal. 10.

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, yaitu berupa penelitian yang menggambarkan fenomena atas permasalahan tertentu dan pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala – gejala lainnya.⁶⁾

3. Jenis Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang sumbernya diperoleh dari kajian kepustakaan dan dilaksanakan dengan menginterventarisir seluruh peraturan dan data yang ada kaitannya dengan objek penulisan skripsi ini. Adapun bahan – bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini meliputi:⁷⁾

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan – bahan hukum yang mengikat diantaranya Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang Perlindungan Konsumen) Nomor 8 Tahun 1999, buku yang berjudul *Hukum Perjanjian* yang dikarang oleh Subekti,;
- b. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penelitian berupa jurnal karya Kurniawan *Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di Indonesia (Kajian Yuridis Terhadap Permasalahan dan Kendala - Kendala BPSK)* yang dimuat dalam *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun Ke-41 Juli-September 2011* dan buku – buku, makalah, jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini;
- c. Bahan hukum tersier yang dipergunakan berupa bahan – bahan yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu *Kamus Hukum Bahasa Indonesia*

⁶⁾ *Ibid.*,

⁷⁾ *Ibid.*, hal. 12.

II. PEMBAHASAN

A. Menjawab Pokok Permasalahan Mengenai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Tidak Mendapatkan Haknya Yaitu Kompensasi Denda Keterlambatan Sesuai Dengan Perjanjian Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Pengertian konsumen menurut pasal 1 butir 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Konsumen mempunyai hak dan kewajiban yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen No.8 Tahun 1999, hak konsumen ialah :

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
- 2) Hak untuk memilih barang dan/ atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan Pendidikan konsumen
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan

perjanjian atau tidak dalam ketentuan peraturan perundang – undangan lainnya

- 9) Hak - hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kemudian, Konsumen juga tidak luput dari kewajiban yang harus dipenuhi seperti yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

- 1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Apabila konsumen sudah melakukan kewajibannya sebagaimana telah diatur di dalam Undang-Undang diatas, maka konsumen juga harus mendapatkan haknya secara penuh, salah satunya yaitu mendapatkan hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian barang seperti yang tertera dalam hak konsumen nomor 8 pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Namun, apabila dalam kasus ini Mery, sebagai pihak konsumen haknya tidak dapat terpenuhi, maka salah satu bentuk perlindungan hokum yang dapat Mery pergunakan ialah mengadukannya kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sendiri dapat menampung keluhan-keluhan konsumen dan untuk membantu memberikan solusi dalam penyelesaian sengketa antara pelaku usaha dan pihak konsumen secara cuma – cuma. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

sendiri dapat menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha tanpa memungut biaya karena tidak termasuk dalam Lembaga pengadilan umum. Dalam Pasal 52 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen mempunyai tugas dan wewenang yang diatur dalam pasal diatas yaitu :

1. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi
2. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen
3. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku
4. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini
5. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen
6. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen
7. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen
8. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang ini
9. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen
10. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan /atau pemeriksaan
11. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidaknya kerugiaan di pihak konsumen
12. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen

13. Menjatuhkan saksi administrative kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang ini.

Pelaku usaha juga mempunyai hak dan kewajibannya yang diatur oleh Undang Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Hak pelaku usaha Pasal 6 adalah :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak - hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban pelaku usaha pasal 7 adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Apabila dalam kewajiban tersebut tidak dipenuhi maka konsumen mempunyai hak untuk mengadukannya ke pihak yang berhak yaitu Lembaga di luar Pengadilan yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun di Pengadilan Negeri.

B. Menjawab Pokok Permasalahan Mengenai Bagaimana Putusan Hakim MA No 930/PDT.SUS-BPSK/2016 terhadap kasus Mery Kurniaty dengan PT Jaya Real Property Tbk ?

Berdasarkan keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No 03/Pts/BPSK-TANGSEL/III/2016 tanggal 2 Maret 2016 dalam pokok perkara:

- Menyatakan Termohon/Pelaku Usaha (PT. Jaya Real Property TBK) telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan, namun tidak hadir;
- Mengabulkan Permohonan Permohonan/Konsumen untuk sebahagian tanpa dihadiri Termohon/Pelaku Usaha (verstek);
- Menyatakan bahwa Termohon (PT. Jaya Real Property TBK) telah melanggar Pasal 7, Pasal 8, Pasal 16, Pasal 18, Pasal 19, dan Pasal 20; Undang – Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.
- Memerintahkan kepada Termohon (PT. Jaya Real Property TBK) untuk membayar denda atas keterlambatan penyelesaian bangunan sebesar 2% x Rp. 1.868.350.000,00 yaitu RP. 37.367.000,00 (tiga puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) sesuai dengan PPJB Nomor 0328/JRP/BJ/2013
- Memerintahkan Termohon (PT. Jaya Real Property TBK) untuk melakukan Perjanjian Akta Jual Beli (PPJB) sesuai dengan keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, selambat – lambatnya 30 (tiga puluh hari) semenjak dikeluarkannya keputusan ini;
- Memerintahkan kepada Termohon (PT. Jaya Real Property TBK) untuk membayar biaya bunga yang telah dibayarkan Pemohon sebagai akibat keterlambatan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama dan BPHTB sebesar 9,75% x RP. 109.101.000, yaitu RP. 10.637.347,00 (sepuluh juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh tujuh rupiah);

- Memerintahkan kepada Termohon (PT. Jaya Real Property Tbk) untuk menyelesaikan perbaikan berdasarkan komplain Pemohon dikarenakan tidak sesuai dengan janji dan/atau brosur selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) sejak dikeluarkannya keputusan ini dan/atau menggantinya sebesar Rp49.500.000,0 (empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)
- Memerintahkan kepada Termohon (PT. Jaya Real Property Tbk) untuk membayar biaya sewa rumah kepada Pemohon, sebesar Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah);
- Menolak permohonan untuk selebihnya.

Dalam hal ini, Pemohon yaitu Mery sebagai konsumen mengajukan keberatan karena dalam pertimbangan hukumnya, BPSK menyatakan bahwa PPJB dibuat secara sepihak oleh Termohon, yaitu pihak developer khususnya pada Pasal 4 Ayat 2.3.

Dalam hal ini pula, Pemohon menduga dan dapat dilihat dari fakta bahwa Termohon mengalihkan dan membatasi tanggung jawabnya karena klausul denda yang terdapat pada Pasal 4 Ayat 2.3 yang berbunyi “Atas keterlambatan penyelesaian bangunan oleh Jaya, maka Jaya dikenakan denda sebesar 0.5% (setengah persen) perbulan dari harga transaksi sebelum PPN, yang dihitung sejak jatuh tempo kewajiban tersebut sampai dengan denda maksimal 2% (dua persen). Denda tersebut akan dibayarkan setelah serah terima bangunan dengan ketentuan pembeli tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya seperti yang tercantum dalam perjanjian ini dan tidak membatalkan perjanjian ini. Dalam hal keterlambatan tersebut disebabkan oleh adanya peristiwa *force majeure*, keterlambatan pemasangan instalasi listrik PLN, atau keterlambatan lain di luar kekuasaan Jaya, maka ketentuan tentang denda ini tidak berlaku.”⁸ Tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan dan diwajibkan

⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 Hal 3

oleh Kepmenpera PPJB⁹ yang mengatur sebagai berikut: “Setiap adanya pengikatan jual – beli rumah wajib mengikuti Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya.” Serta, “Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 2/1000 (dua perseribu) dari jumlah total harga tanah dan bangunan rumah untuk setiap hari keterlambatannya.”

Menurut Penulis, seharusnya Termohon sebagai pelaku usaha, membuat perjanjian baku yang sesuai dengan kaidah – kaidah hukum yang berlaku dimana, dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 64 mengatakan bahwa “Segala ketentuan peraturan perundang – undangan yang bertujuan melindungi konsumen yang telah ada pada saat Undang-Undang ini di undangkan, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dan/atau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.”

Apabila dikaitkan dengan Pasal diatas, maka Termohon wajib membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berpedoman pada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa, Pasal 4 Ayat 2.3 PPJB ialah klausula baku yaitu setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Sebagaimana klausula baku yang dibuat Termohon untuk mengalihkan dan membatasi tanggung jawabnya dilarang oleh Pasal 18 Ayat 1 huruf a uupk yang tertulis:

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap

⁹ Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995

dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab Pelaku Usaha.”

Bedasarkan Pasal 18 Ayat 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, bahwa setiap klausula baku yang telah ditetapkan Pelaku Usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana pada Ayat 1 dan Ayat 2 dinyatakan batal demi hukum.

Penulis berpendapat bahwa yang dilakukan Pelaku Usaha dapat dikategorikan dalam bentuk Wanprestasi. Yaitu tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan apa yang diperjanjikan namun tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan, dan dimana menurut perjanjian tersebut tidak boleh dilakukan namun salah satu pihak tetap melakukannya. Dimana developer terbukti tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan pekerjaan perbaikan yang seharusnya dilakukan sesuai janji kepada konsumen, dan menyelesaikan rumah pada tanggal 27 Januari 2015, tetapi terbukti tidak dilaksanakannya oleh Termohon/developer dan dalam putusannya, sebagai akibatnya kerugian yang nyata-nyatanya diderita Pemohon adalah:

- Kerugian atas biaya sewa rumah yang dibayar Pemohon yaitu sebesar Rp42.000.000,00 per tahun akibat terlambatnya serah terima bangunan rumah oleh Termohon, yang sepatutnya dihitung sebagai berikut: Rp42.000.000,00 x lamanya waktu (tahun) keterlambatan waktu serah terima;
- Kerugian atas biaya pinjaman cuma-cuma terhadap biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama sertifikat dan BPHTB yang telah dibayarkan Pemohon sebesar Rp100.601.000,00 yang sepatutnya dihitung sebagai berikut: 1% per bulan x Rp100.601.000,00 x lamanya waktu (bulan) keterlambatan sertifikat hak atas tanah beralih ke atas nama Pemohon;

- Kerugian atas tidak dapat dinikmatinya rumah yang telah dibayar senilai bunga KPR yang telah dibayarkan Pemohon yaitu sebesar Rp11.500.000,00 per bulan, yang sepatutnya dihitung sebagai berikut:
Rp11.500.000,00 x lamanya waktu (bulan) keterlambatan serah terima;
- Kerugian atas biaya transportasi anak ke sekolah sebesar Rp2.500.000,00 per bulan, yang sepatutnya dihitung sebagai berikut:
Rp 2.500.000,00 x lamanya waktu (bulan) keterlambatan serah terima¹⁰.

Maka, sudah seharusnya Termohon dihukum untuk membayar seluruh ganti kerugian tersebut dalam jangka waktu penghitungan, yakni sejak tanggal jatuh tempo PPJB sampai dengan tanggal tanah dan bangunan rumah diserahkan dari Termohon kepada Pemohon.

Dan dalam dictum putusannya BPSK memang telah menghukum termohon untuk membayar ganti kerugian kepada pemohon, namun dalam hal ini BPSK tidak memberika sanksi administrative sebesar Rp 200.000.000 dimana sanksi administratif tersebut dijatuhkan karena termohon telah jauh hari menerima seluruh biaya jual beli dari objek perjanjian, tetapi termohon telah terbukti melakukan banyak pelanggaran dari perjanjian baku yang dibuatnya sendiri maupun pelanggaran terhadap keputusan KepMenPera dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen tentang perlindungan konsumen

Terhadap keberatan pihak konsumen, Pengadilan Negeri Tangerang kemudian menjatuhkan putusan Nomor 207/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN.Tng., tanggal 30 Mei 2016 dalam pokok perkara menolak permohonan keberatan dari Pemohon tersebut. Konsumen pun mengajukan upaya hukum kasasi, dan dalam persidangan tingkat

¹⁰ Putusan Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 Hal 5

pertama (BPSK) maupun dalam tingkat keberatan di Pengadilan Negeri Tangerang, pada hakikatnya Hakim telah menemukan pokok perkara yang menjadi dasar sengketa konsumen antara Pemohon kasasi selaku konsumen, dengan Termohon kasasi selaku pelaku usaha yaitu:

1. Tentang klausula baku denda keterlambatan
2. Tentang kalimat “dan/atau dalam dictum putusan BPSK Nomor 7”
3. Tentang ganti kerugian yang tidak sesuai dengan rasa keadilan
4. Tentang sanksi administratif

Mengenai klausula baku, telah dipaparkan diatas oleh penulis, lalu mengenai kalimat “dan/atau” dalam Diktum putusan BPSK Nomor 7, bahwa kalimat “dan/atau dalam suatu amar putusan, jelas mengabaikan asas kemanfaatan dan asas kepastian hukum dalam asas-asas putusan yang baik, dan malah membuat persoalan yuridis yang baru kepada Pemohon kasasi sebagai pencari keadilan dengan amar putusan yang kontra-produktif seperti itu, Termohon kasasi atau pelaku usaha, dapat memanfaatkannya untuk mengulur-ulur waktu menyelesaikan pembangunan rumah sesuai spesifikasi yang ditentukan, dan mengulur-ulur waktu melakukan serah terima tanah dan bangunan kepada Pemohon kasasi selaku konsumen. Padahal telah diakui sendiri oleh Termohon kasasi dalam surat Nomor 43/JRP/BPJ/ST/IX/2015 tertanggal 18 September 2015, yang dijadikan bukti dalam perkara a quo, Termohon kasasi melaku terlambat menyelesaikan pembangunan rumah dan terlambat menyerahkan tanah dan bangunan kepada Pemohon kasasi selaku konsumen.

Dimana terhadap keberatan-keberatan yang sebenarnya dapat dikatakan cukup beralasan, berikut pertimbangan yang di buat oleh Mahkamah Agung beserta amar putusannya yaitu :

- Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 23 Juni 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 25 Agustus 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa alasan alasan pemohon keberatan atas putusan BPSK tidak berdasarkan hukum sehingga tidak memenuhi syarat dan harus dinyatakan tolak;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, ternyata bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 207/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.Tng., tanggal 30 Mei 2016 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MERY KURNIATY tersebut harus ditolak.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Bedasarkan pembahasan yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Adanya perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen karena pada dasarnya konsumen mempunyai posisi yang lemah dibandingkan pelaku usaha, dan dalam kasus ini pelaku usaha juga tidak bertanggung jawab atau tidak mengganti kerugian atas Wanprestasi yang dilakukan.
2. Atas keterlambatan serah terima bangunan tersebut, pelaku usaha tidak bertanggung jawab untuk memberikan kompensasi denda ganti rugi kepada pihak konsumen yang telah melakukan kewajibannya yaitu membayar rumah tersebut secara KPR.

3. Pihak Jaya secara sepihak membuat klausula baku dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan.
4. Konsumen pun banyak dirugikan karena telah dianggap sepakat dan mengerti ketika PPJB dibuat sehingga jual-beli tidak dapat dibatalkan.
5. Kesimpulan analisa mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap Mery sebagai konsumen yang tidak mendapatkan haknya yaitu kompensasi denda ganti rugi atas keterlambatan serah terima bangunan, dimana mery sebagai konsumen sudah melakukan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang Perlindungan konsumen namun pelaku usaha dalam hal ini melakukan wanprestasi yang akhirnya konsumen melakukan gugatannya ke Badan Penyelesaian Sengketa konsumen (BPSK). Hal tersebut dapat dikatakan sebagai upaya atau bentuk perlingan hukum yang dapat konsumen gunakan apabila adanya sengketa atau kerugian yang di dapat oleh konsumen dan pelaku usaha.
6. Kesimpulan mengenai keputusan hakim terhadap kasus mery kurniaty dan PT. Jaya Real TBK. Yaitu Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen mengabulkan gugatan dan menghukum pelaku usaha untuk membayar denda yang ditetapkan oleh BPSK namun kinsmen mengajukan keberatan dikarenakan adanya kalusuka baku dalam perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha dan menurut pihak konsumen pun denda yang diberikan oleh BPSK kepada pelaku usaha masih terlalu ringan dan di dalam PN menolak permohonan keberatan dari pemohon yaitu mery sebagai konsumen, dan phak mery pun mengajukan kasasi dimana Hakim MA menolaknya dikarenakan ptusan yang dbuat oleh Pengadilan negri sudah benar dan tidak bertentangan dengan hukum atau Undang-Undang.

B. Saran

1. Apabila akan membeli rumah sebaiknya konsumen mengerti semua yang berkaitan dengan perjanjian jual beli perumahan antara developer dengan konsumen agar tidak menimbulkan kerugian atau tindakan yang tidak bertanggung jawab dari pihak developer
2. Konsumen disarankan untuk berkonsultasi terlebih dahulu kepada pihak yang lebih mengerti mengenai perjanjian atau jual beli perumahan
3. Pelaku usaha atau developer diharapkan lebih bertanggung jawab terhadap konsumen yang mendapatkan kerugian atas kasus tersebut dan beriktikad baik.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arifin, E. Zaenal. *Metode Penulisan Ilmiah*. Cetakan ke-1. (Jakarta: PT. Pustaka Mandiri. 2009).

[Depdikbud] Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka. 1976).

Kallo, Erwin. *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*. (Jakarta: Minerva Athena Pressindo 2009).

Mangkunegara, Anwar Prabu. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya)

Nugroho, Susanti. A. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*. Cetakan ke-2. (Jakarta: Kencana. 2011).

Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Cetakan ke-3. (Jakarta: Anggota Ikapi. 2006).

Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermedia. 2005)

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke- 3. (Jakarta: UI Press. 2010).

B. Keputusan Mahkamah Agung

Indonesia. *Putusan Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016*.

C. Keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

Indonesia. *Keputusan BPSK Nomor 3/PTS/BPSK-TANGSEL/III/2016*.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42. Tambahan Lembaran negara Republik Indonesia Nomor 3821)*.

Indonesia. *Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. (Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5188)*.

E. Keputusan Menteri

Indonesia. *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995*.

F. Jurnal

Kurniawan. “Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di Indonesia (Kajian Yuridis Terhadap Permasalahan dan Kendala - Kendala BPSK)”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun Ke-41 No 3 Juli-September 2011*.

G. Internet

Anonim. “Laju Pertumbuhan Penduduk 4 Juta per Tahun”. <https://www.bkkbn.go.id/detailpost>. Diakses pada tanggal 18 Oktober 2018.

Rahayu. “Pengangkutan Orang”. <http://www.etd.eprints.ums.ac.id>. Diakses pada tanggal 10 November 2018.