

Sosialisasi Upaya Hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Properti

Yuni Priskila Ginting¹, Vernand Ferdinand Wiguna²

^{1,2} Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

*Corresponding author

E-mail: yuni.ginting@uph.edu¹, vernandf@gmail.com²

Article History:

Received: Maret, 2024

Revised: Maret, 2024

Accepted: Maret, 2024

Abstract: Pada putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Sby terdapat Penggugat bernama Harminah dan Tergugat I ialah PT. Gitanusa Sarana Niaga Tergugat II yaitu PT. PP Properti (Persero). Diketahui Kedua perusahaan tersebut (Tergugat I & II) bekerja sama membangun pusat perdagangan bernama East Point yang berisi counter-counter/toko. Lalu Penggugat membeli 1 toko kepada Tergugat I disertai akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Pada akta PPJB tersebut, tertulis bahwa pembangunan akan rampung pada November 2006, namun hingga Maret 2008, Para Tergugat belum juga menyerahkan unit itu. Tergugat I menawarkan pindah unit yang harganya lebih mahal. Karena itu dibuatkan akta baru, dengan syarat Tergugat I menyerahkan unit itu paling lambat Desember 2007. Tetapi lagi-lagi Tergugat I tidak dapat memenuhi janjinya. Penggugat pun mengajukan agar unit itu dikontrakkan, dan disetujui oleh Tergugat II namun tidak ada kejelasan lagi. Pada 2018, Tergugat I membeli Kembali/buy back unit itu dengan diangsur 36x. Namun sejak angsuran ke 15 mulai terlambat bahkan berkurang. Akhirnya, gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena salah dalam menarik Tergugat II (error in persona) dan salah penyebutan nama Tergugat II (cacat formil), permasalahan diatas yakni Bagaimana Upaya hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Properti? Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan penelitian, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Jenis dan sumber bahan hukum dalam penelitian ini yakni sumber bahan hukum primer, sekunder. Hasil penelitian ini yaitu, pada amar putusan tersebut gugatan penggugat dinyatakan tidak diterima meskipun Tergugat I Terbukti melakukan wanprestasi Penggugat dapat mengajukan upaya hukum di antaranya mengajukan gugatan terhadap Tergugat ke BPSK, serta upaya hukum banding dan membuat laporan ke Kepolisian Negara Republik Daerah Setempat.

Keywords:

Putusan Pengadilan, Wanprestasi, Upaya Hukum

Pendahuluan

Manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa hidup sendiri, sehingga saling membutuhkan satu sama lain. Dalam menjalani kehidupan, manusia perlu bekerja dan berusaha. Banyak yang ingin memenuhi kebutuhan sendiri maupun orang lain melalui usaha, namun juga banyak yang mengalami pengangguran. Oleh karena itu, pentingnya dunia wirausaha terwujud. Para wirausaha adalah individu yang mampu mengenali potensi, melihat peluang usaha, dan menciptakan serta mengembangkan bisnis dengan tujuan utama meraih keuntungan. Mereka perlu memiliki kemampuan kreatif, inovatif, dan pandai dalam mengidentifikasi peluang. Selain itu, wirausaha juga harus responsif terhadap perubahan positif untuk memastikan kelangsungan bisnis dan nilai tambahnya.¹ Di era modern ini, berbisnis atau membuka usaha memerlukan perlengkapan yang memadai yaitu properti. Properti merujuk kepada harta berupa tanah dan bangunan serta segala fasilitas yang melekat padanya. Properti yang dimaksud adalah tempat usaha, yang sering kali diwujudkan dalam bentuk rumah pertokoan atau ruko.² Pertumbuhan bangunan ruko semakin meluas di berbagai kota dan wilayah saat ini. Fenomena ini sejalan dengan kebutuhan masyarakat akan fasilitas untuk melakukan transaksi jual beli dalam ekonomi yang terus berkembang. Ruko, yang juga dikenal sebagai tempat usaha, menjadi pilihan utama. Biasanya, bangunan ruko ini berjejer satu sama lain, membentuk kompleks yang memudahkan masyarakat dalam menjalankan beragam aktivitas bisnis mereka dalam satu lokasi yang terpusat.³

Dalam interaksi antarmanusia, keberadaan aturan atau hukum menjadi penting. Termasuk dalam konteks perjanjian jual beli, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari kehidupan sosial manusia. Dalam dinamika ini, kesepakatan timbul untuk menukar barang dengan uang, jasa dengan uang, atau sebaliknya, karena manusia saling membutuhkan. Perjanjian jual beli ini tercakup dalam hukum perdata, di mana jika terjadi perselisihan, pihak-pihak yang terlibat dapat membawa kasusnya ke pengadilan⁴. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan

¹ Rizki Tri Anugrah Bhakti, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam," *Jurnal Cahaya Keadilan* 7, no. 1 (2019): 228–247.

² Agung Suria Darma, Dhody AR Widjajaatmadja, and Basuki Basuki, "Perlindungan Hukum Kepada Konsumen Selaku Pembeli Beritikad Baik Terhadap Pembelian Properti Jenis Apartemen Yang Pembangunan Tidak Terealisasi," *JOURNAL of LEGAL RESEARCH* 5, no. 1 (2023).

³ Rio Manullang, *Dari Tanah Jadi Ruko* (Yogyakarta: Andi Offset, 2018). Hlm 33

⁴ Vicky Caesar Elang Palar and Mohamad Fajri Mekka, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris," *L-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 35–48.

definisi yang jelas tentang jual beli sebagai persetujuan di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Inti dari kesepakatan jual beli terletak pada barang dan harganya. Ini sesuai dengan prinsip konsensualisme yang mendasari hukum perjanjian, di mana kesepakatan jual beli terwujud pada saat kata sepakat tentang barang dan harganya tercapai. Harga diartikan sebagai jumlah uang yang diakui sebagai alat pembayaran yang sah. Tanpa hal ini, tidak ada perjanjian jual beli; hanya pertukaran barang. Barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang berada dalam lalu lintas perdagangan seperti yang diatur oleh Pasal 1332 KUH Perdata. Barang tersebut dapat dibedakan menjadi yang sudah ada dan yang akan ada (relatif dan absolut), sehingga perjanjian diperlukan untuk mengikat para pihak.

Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian sah dan mengikat antara para pihak. Adapun syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:⁵

1. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
2. Kedua belah pihak memiliki kapasitas hukum yang cukup untuk membuat perjanjian.
3. Objek perjanjian haruslah hal yang spesifik dan jelas.
4. Perjanjian tersebut harus didasari oleh alasan yang sah atau disebut juga *causa* yang halal.

Perjanjian adalah suatu "tindakan", sebuah tindakan hukum, yang menghasilkan konsekuensi hukum. Perjanjian juga dapat dianggap sebagai tindakan untuk mendapatkan serangkaian hak dan kewajiban, yaitu hasil hukum yang timbul akibatnya. Tindakan hukum dalam perjanjian adalah tindakan-tindakan untuk melaksanakan sesuatu, yakni memperoleh serangkaian hak dan kewajiban yang disebut sebagai prestasi⁶. Menurut ketentuan Pasal 1234 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi mencakup tindakan-tindakan berikut ini:

1. Memberikan suatu benda atau hal;
2. Melakukan suatu tindakan;
3. Tidak melakukan suatu Tindakan.

⁵ Ficky Nento, "Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Lex Crimen* 5, no. 6 (2016) hlm 20.

⁶ Sri Istiawati, "Kedudukan Perjanjian Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Sengketa Konsumen," *uripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)* 4, no. 1 (2021): 208–216.

Para pelaku usaha sering kali menyusun perjanjian jual beli dengan mencantumkan klausula-klausula baku, termasuk syarat pembatalan unilateral, klausula pembebasan tanggung jawab, dan ketentuan pengembalian uang bagi pembeli jika perjanjian dibatalkan. Perjanjian jual beli yang sederhana cenderung minim masalah, terutama jika barang yang diperdagangkan hanya satu jenis dan dapat diperiksa langsung oleh pembeli. Pembayaran tunai dengan uang kontan juga mempermudah transaksi semacam ini. Banyak konsekuensi yang timbul dari suatu kesepakatan sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara, di mana disebutkan bahwa setiap persetujuan yang sah dianggap sebagai hukum bagi pihak yang membuatnya. Persetujuan tersebut tidak dapat dicabut kecuali dengan persetujuan bersama kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang diakui oleh undang-undang sebagai cukup. Penggunaan kata "semua" dalam undang-undang ini menegaskan bahwa perjanjian yang dimaksud mencakup segala jenis perjanjian, baik yang diberi nama maupun yang tidak diberi nama. Dalam konteks "semua" tersebut, terkandung prinsip yang dikenal sebagai prinsip partij autonome, yang menunjukkan hubungan antara Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1319 KUHPerdara.

Seperti pada putusan Hal ini terjadi pada PT. Gitanusa Sarana Niaga dan PT. PP Properti (Persero) dimana kedua perusahaan tersebut (Tergugat I & II) bekerjasama membangun pusat perdagangan bernama *East Point* yang berisi rumah toko atau ruko. Lalu Harminah yang merupakan Penggugat, membeli 1 toko kepada Tergugat I disertai akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Pada akta tersebut, tertulis bahwa pembangunan akan rampung pada November 2006, namun hingga Maret 2008, Para Tergugat belum juga menyerahkan unit tersebut. Tergugat I menawarkan pindah unit yang harganya lebih mahal. Karena itu dibuatkan akta baru, dengan syarat Tergugat I menyerahkan unit tersebut paling lambat Desember 2007. Tetapi lagi-lagi Tergugat I tidak dapat memenuhi janjinya. Penggugat pun mengajukan agar unit tersebut dikontrakkan, dan disetujui oleh Tergugat II namun tidak ada kejelasan lagi. Pada 2018, Tergugat I membeli kembali atau *buy back unit* tersebut dengan diangsur 36x. Namun sejak angsuran ke 15 mulai terlambat bahkan berkurang. Akhirnya, gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena salah dalam menarik Tergugat II (*error in persona*) dan salah penyebutan nama Tergugat II (*cacat formil*). Dari latar belakang diatas, peneliti merumuskan suatu permasalahan yakni Bagaimana Upaya hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Sby ?)

Metode

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan tipe penelitian hukum normatif (yuridis normatif) yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁷ Jenis penelitian ini merupakan yuridis normatif, yakni mengetahui serta menganalisis Bagaimana Upaya hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Properti, Penelitian menggunakan pendekatan yakni, pendekatan kasus (case study), yakni mengetahui menganalisis Bagaimana Upaya hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Properti. Dengan menggunakan bahan hukum primer, berupa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Sby dan bahan hukum sekunder berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal dan pendapat para sarjana⁸ Serta menggunakan Teknik penelusuran bahan hukum penelitian ini yakni Penelusuran bahan hukum, baik primer, sekunder dan dilakukan melalui studi kepustakaan maupun studi dokumentasi, dan menggunakan teknik analisis bahan hukum dengan metode interpretasi sistematis dan gramatikal. Interpretasi gramatikal yakni metode penafsiran hukum pada makna teks yang di dalam kaidah hukum dinyatakan. Penafsiran dengan cara demikian bertitik tolak pada makna menurut pemakaian bahasa sehari-hari atau makna teknis-yuridis yang lazim atau dianggap sudah baku, Sedangkan Interpretasi sistematis adalah menafsirkan dengan memperhatikan naskah-naskah hukum lain. Dalam penafsiran ini mencari ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya saling berhubungan sekaligus apakah hubungan tersebut menentukan makna selanjutnya.⁹

Hasil

A. Upaya Hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Properti

Didalam pemaparan berisi deskripsi tentang hasil dari proses pengabdian masyarakat, yaitu penjelasan tentang dinamika proses pendampingan (ragam kegiatan yang dilaksanakan, bentuk-bentuk aksi yang bersifat teknis atau aksi program untuk memecahkan masalah komunitas). Pada putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Sby terdapat Penggugat bernama Harminah dan

⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 295

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 52.

⁹ Ph. Visser't Hoft. *Penemuan Hukum (Judul Asli: *Rechtvinding*)*, Penerjemah B. Arief Sidharta. Bandung: Laboratorium Hukum FH Universitas Parahyangan, 2001, Hal. 25

Tergugat I ialah PT. Gitanusa Sarana Niaga Tergugat II yaitu PT. PP Properti (Persero). Diketahui Kedua perusahaan tersebut (Tergugat I & II) bekerjasama membangun pusat perdagangan bernama East Point yang berisi counter-counter/toko. Lalu Penggugat membeli 1 toko kepada Tergugat I disertai akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Pada akta tersebut, tertulis bahwa pembangunan akan rampung pada November 2006, namun hingga Maret 2008, Para Tergugat belum juga menyerahkan unit itu. Tergugat I menawarkan pindah unit yang harganya lebih mahal. Karena itu dibuatkan akta baru, dengan syarat Tergugat I menyerahkan unit itu paling lambat Desember 2007. Tetapi lagi-lagi Tergugat I tidak dapat memenuhi janjinya. Penggugat pun mengajukan agar unit itu dikontrakkan, dan disetujui oleh Tergugat II namun tidak ada kejelasan lagi. Pada 2018, Tergugat I membeli Kembali/buy back unit itu dengan diangsur 36x. Namun sejak angsuran ke 15 mulai terlambat bahkan berkurang. Akhirnya, gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena salah dalam menarik Tergugat II (error in persona) dan salah penyebutan nama Tergugat II (cacat formil).

Menurut Moch Anwar, pembuktian adalah proses pembuktian dan meyakinkan hakim Perjanjian atau perikatan menurut R.Subekti adalah suatu peristiwa atau hubungan antara dua orang atau lebih yang berdasarkan salah satu pihak berhak menuntut sesuatu hal atau suatu prestasi dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut¹⁰. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lainnya untuk melaksanakan prestasi. Berdasarkan pengertian dari para ahli, maka perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain untuk saling berjanji dalam melaksanakan sesuatu hal¹¹. Perjanjian merupakan kepentingan pokok yang menjadi dasar dari berbagai kegiatan transaksi seperti jual beli tanah dan bangunan, sewa menyewa, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, dan lain-lain.¹² Dalam hukum apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian, baik syarat subjektif dan objektifnya menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian tersebut telah mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan

¹⁰ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hal.26

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT Intermassa, 1987), hal.29.

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Citra Aditya Bakti, 1986), hal. 93.

kata lain, perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa:

- a. Sepakat untuk mengikat diri. Sepakat untuk mengikatkan diri itu berarti kedua belah pihak baik pihak pemilik maupun penyewa telah sampai pada satu suatu kesempatan mengenai hal-hal yang diperjanjikan, baik berupa harga, obyek, fasilitas, ataupun ketentuan-ketentuan lain yang dimuat dalam perjanjian. Kesepakatan yang dimaksud di sini adalah kesepakatan tersebut lahir dari kehendak para pihak tanpa ada unsur kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Istilah kecakapan yang dimaksud dalam hal ini berarti wewenang para pihak untuk membuat perjanjian. Pada KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap adalah mereka yang:
 - 1) Belum dewasa, berarti mereka yang belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah. Sebagai contoh, seorang anak yang baru berusia 8 tahun tidak dapat membuat perjanjian untuk dirinya sendiri.
 - 2) Berada di bawah pengampunan, seseorang dianggap berada di bawah pengampunan apabila ia sudah dewasa, namun karena keadaan mental atau pikirannya yang dianggap kurang sempurna, maka dipersamakan dengan orang yang belum dewasa. Berdasarkan Pasal 433 KUHPerdara, seseorang dianggap berada di bawah pengampunan apabila orang tersebut dalam keadaan sakit jiwa, memiliki daya pikir yang rendah, serta orang yang tidak mampu mengatur keuangannya sehingga menyebabkan keborosan yang berlebih.
- c. Suatu Hal tertentu. Suatu perjanjian harus memiliki objek yang jelas. Objek tersebut tidak hanya berupa barang dalam bentuk fisik, namun juga dapat berupa jasa yang dapat ditentukan jenisnya.
- d. Suatu Sebab yang halal. Suatu sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri, di mana perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Di dalam suatu perjanjian memungkinkan adanya salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi dari perjanjian sebagaimana yang telah disepakati. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dapat dikatakan

bahwa pihak tersebut melakukan perbuatan wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian. Sebagaimana Wanprestasi adalah lalai dalam memenuhi atau melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang terkait¹³. Mengingat perbuatan wanprestasi dapat menimbulkan akibat hukum berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara apabila masalahnya sampai di bawa ke muka pengadilan.

Perjanjian merupakan suatu hal dimana seseorang telah berjanji kepada seseorang lainnya atau dapat disebutkan dua orang yang saling mengikat janji untuk melakukan suatu perjanjian. Sebagaimana halnya perjanjian dituangkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak yang membuatnya maka para pihak yang mengikatkan diri wajib untuk mematuhi dan melaksanakan sesuatu sesuai dengan perjanjiannya. Kewajiban tersebut lahir melalui kesepakatan sendirinya yang menjadikan undang-undang terhadap para pihak-pihak yang mengikatkan janji. Dalam hal perbuatan wanprestasi sebagaimana yang didasarkan atas suatu perjanjian, sehingga mengakibatkan kerugian-kerugian bagi yang lainnya. Apabila didalam suatu perjanjian ada salah satu pihak yang ingkar janji atau tidak menjalankan kewajibannya, maka ada pihak yang kepentingannya dilanggar. Hal tersebut menjadikan hukum memberikan perlindungan atas kepentingan para pihak yang dirugikan dalam kepentingannya tersebut. Tanggung jawab ini lahir dari adanya tindakan pelanggaran oleh salah satu pihak terhadap suatu perjanjian. Sebagaimana didalam perjanjian terdapat suatu prestasi, rumusan prestasi tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu berupa:¹⁴

- a. Memberikan sesuatu.
- b. Berbuat sesuatu.
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Tindakan wanprestasi memunculkan akibat hukum bagi pihak yang melaksanakan serta memberikan akibat kepada hak yang telah dirugikannya. Jika terjadinya wanprestasi maka mengharuskan salah satu untuk mencukupi ahli

¹³ Salim HS, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hal. 98.

¹⁴ A.A.Pradnyaswari, "UPAYA HUKUM PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KENDARAAN (RENT A CAR)", Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar, hal.121

pokoknya serta ditambah oleh hukuman tambahan berupa denda, bunga maupun ganti rugi yang ditagihkan bagi pihak yang telah dibebani. Terdapat berbagai bentuk upaya hukum yang dapat dilakukan jika terjadinya wanprestasi, upaya hukum yang dilakukan tergantung dari bentuk wanprestasi yang dialami oleh salah satu pihak yang dirugikan. Adapun beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan adalah:¹⁵

- a. Meminta untuk melakukan penyerahan barang.
- b. Meminta barang pengganti.
- c. Meminta kompensasi.
- d. Meminta ganti rugi.
- e. Meminta pembatalan perjanjian.

Dapat diketahui bahwa Pada putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Sby sebelumnya dilakukan upaya hukum perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Erintuah Damanik, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator; berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut gagal / tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas gugatan tersebut, sebagaimana hal tersebut yang menjadi objek gugatan dalam putusan tersebut yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 60, Tanggal 27 Nopember 2007 dihadapan Felicia Imantaka, S.H. Notaris di Surabaya sebagai dasar gugatan wanprestasi, maka untuk meminta pertanggungjawaban hukum sebagai akibat dari salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajiban yang tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dapat ditempuh melalui penyelesaian sengketa non litigasi atau diluar pengadilan dan penyelesaian litigasi atau melalui proses peradilan umum. Terdapat berbagai upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat atas Perbuatan Wanprestasi Tergugat I, di antaranya:

1. Mengajukan Gugatan Ke BPSK. Selain secara litigasi, yaitu upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan wanprestasi di pengadilan, Terdapat penyelesaian sengketa non litigasi melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ("BPSK"). Adapun beberapa tugas dan wewenang BPSK berdasarkan Pasal 52 UU Perlindungan Konsumen adalah:

¹⁵ I Wayan Widiantara dan I Made Sarjana, "Upaya Hukum Dari Konsumen Yang Mengalami Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Online", Jurnal Kertha Desa, Volume 09 Nomor 05 Tahun 2021, hal.8.

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
 - b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
 - c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
 - d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam UU Perlindungan Konsumen;
 - 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 UU Perlindungan Konsumen;
 - i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, dan/atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan BPSK;
 - j. Mendapatkan, meneliti, dan/atau
 - k. Menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
 - l. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak Konsumen;
 - m. Memberitahukan putusan kepada konsumen dan pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen; dan
 - n. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan UU Perlindungan Konsumen.
2. Melaporkan Kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia. Secara pidana, konsumen juga dapat melaporkan pengembang dengan tuduhan melanggar Pasal 372 dan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang pelaku usaha yang melakukan delik penipuan dan penggelapan. Di samping itu konsumen juga melaporkan dengan Pasal 8 ayat (1) huruf 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, pengembang membangun tidak sesuai dengan spesifikasi bangunan yang terdapat dalam brosur dan yang telah dijanjikan sebelumnya. Pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp2 miliar. Oleh karena itu melakukan laporan kepada kepolisian salah satu opsi untuk mendapatkan kepastian hukum Penggugat.

3. Mengajukan Upaya Hukum Banding. Atas Amar Putusan yang kurang memuaskan tersebut yang mana merugikan Penggugat maka Penggugat dapat melakukan Upaya hukum banding. Upaya Hukum Banding adalah sebuah upaya dari salah satu pihak baik pihak penggugat atau tergugat yang tidak menerima suatu putusan pengadilan karena merasa hak-haknya terserang oleh akibat adanya putusan itu. Dasar hukum banding perdata tercantum dalam Pasal 199 Rbg, Pasal 6 UU 20/1947 dan Pasal 26 ayat (1) UU 48/2009, di mana yang dapat mengajukan permohonan banding adalah pihak yang bersangkutan, Sebagaimana hal tersebut Banding harus diajukan dalam tenggang waktu 14 hari sejak putusan diucapkan, apabila para pihak hadir pada saat putusan diucapkan oleh majelis hakim, atau 14 hari sejak pemberitahuan putusan apabila para pihak tidak hadir saat putusan dibacakan.

Penggugat pada intinya adalah mengenai adanya perbuatan Wanprestasi / Ingkar Janji yang dilakukan Tergugat I yang tidak membayar sisa uang pembelian kembali/buy back Unit Toko/Counter di East Point/KJTC Lantai Upper Ground Blok S19 No. 07, Luas 14.93M2, sebesar Rp.209.880.637,- (dua ratus sembilan juta delapan ratus delapan puluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh rupiah) secara tunai dan sekaligus, namun sampai dengan somasi ke-3 dan terakhir Tergugat I tidak memiliki Itikad yang baik untuk membayar dan cenderung mengulur-ulur waktu, sehingga Penggugat mengalami kerugian dengan jumlah total keseluruhan yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.994.010.100,- (sembilan ratus sembilan puluh empat juta sepuluh ribu seratus rupiah, sebagaimana diketahui bahwa pembayaran atas buy back tersebut telah dilaksanakan sebagian. Hal tersebut menjadi dasar penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I, namun karena adanya yang mana kesepakatan buyback terdapat pada Surat Tergugat I kepada Penggugat No.127/GSN/X/2018 tanggal 24 Oktober 2018 yang pada pokoknya berisi kesepakatan beli kembali (buy back) atas unit dalam Akta PPJB Unit oleh Tergugat I (selanjutnya disebut "Kesepakatan Buy Back"). Namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.639 K/SIP/1975 tanggal 28 Mei 1977:

“bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukumnya dengan objek perkara, Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1270 K/Pdt/1991 tanggal 30 November 1993 “suatu perjanjian Kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak-pihak lain”.

Hal tersebut menyebabkan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan dalam pertimbangannya menyatakan penggugat dalam menyertakan Tergugat II tentang salah pihak (*Error In Persona*), yang mana Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) meskipun dalam fakta hukumnya Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam Kesepakatan Buyback tersebut yang sudah jelas bahwa Tergugat I hanya melaksanakan kewajibannya terhadap Penggugat “hanya sebagian”.

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.

3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

Untuk mendapatkan kepastian hukum, terdapat 3 upaya hukum yang harus dipilih oleh penggugat atas Perbuatan Wanprestasi oleh Tergugat I yaitu:

1. Mengajukan Gugatan ke BPSK
2. Melaporkan Tergugat I kepada Kepolisian Negara Republik Daerah setempat
3. Mengajukan upaya hukum banding

Dapat diketahui bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Sby, Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak terima meskipun Tergugat I terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap penggugat atas kesepakatan buyback.

Kesimpulan

Dari sosialisasi pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Sby , Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak terima meskipun Tergugat I terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap penggugat atas kesepakatan buyback, untuk mendapatkan kepastian hukum terdapat upaya hukum yang harus dipilih oleh penggugat diantaranya, Mengajukan Gugatan ke BPSK, Melaporkan Tergugat I kepada Kepolisian Negara Republik Daerah setempat, Mengajukan upaya hukum banding.

Daftar Referensi

- Agung Suria Darma, Dhody AR Widjajaatmadja, and Basuki Basuki, "Perlindungan Hukum Kepada Konsumen Selaku Pembeli Beritikad Baik Terhadap Pembelian Properti Jenis Apartemen Yang Pembangunan Tidak Terealisasi," JOURNAL of LEGAL RESEARCH 5, no. 1 (2023).
- Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- A.A.Pradnyaswari, "UPAYA HUKUM PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KENDARAAN (RENT A CAR)", Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1986)
- Ficky Nento, "Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," Lex Crimen 5, no. 6 (2016)
- Hardijan Rusli, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996)
- I Wayan Widiantra dan I Made Sarjana, "Upaya Hukum Dari Konsumen Yang Mengalami Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Online", Jurnal Kertha Desa, Volume 09 Nomor 05 Tahun 2021
- Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Bayumedia Publishing, Malang, 2006
- Ph. Visser't Hoft. Penemuan Hukum (Judul Asli: Rechtvinding, Penerjemah B. Arief Sidharta. Bandung: Laboratorium Hukum FH Universitas Parahyangan, 2001
- Rizki Tri Anugrah Bhakti, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam," Jurnal Cahaya Keadilan 7, no. 1 (2019)
- Rio Manullang, Dari Tanah Jadi Ruko (Yogyakarta: Andi Offset, 2018).
- Sri Istiawati, "Kedudukan Perjanjian Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Sengketa Konsumen," uripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan) 4, no. 1 (2021)
- Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermassa, 1987)
- Salim HS, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)

Vicky Caesar Elang Palar and Mohamad Fajri Mekka, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris," L-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam 5, no. 1 (2023)