

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM
PELAKU USAHA TERHADAP PERJANJIAN
PEMBELIAN RUMAH
(Studi Putusan Nomor:344/Pdt.G/2021/PN.Mks**



Oleh:
AHMAD YANI HUSAIN
040 2019 0337

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Ahmad Yani Husain

NIM : 040 2019 0337

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha terhadap Perjanjian Pembelian Rumah (Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, 14 Februari 2023

Komisi Pembimbing,

Pembimbing I,



Dr. Muhammad Ilyas, SH., MH.
NIPs. 104 10 0394

Pembimbing II,



Dr. Muh. Fachri Said, SH., MH.
NIPs. 104 15 1318

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH.
NIPs. 104 10 1110

HALAMAN JUDUL

TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PELAKU USAHA TERHADAP PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH (Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks)

SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna
Memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Muslim Indonesia**

OLEH:

**AHMAD YANI HUSAIN
04020190337**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar
memberikan persetujuan untuk ujian Skripsi kepada;

Nama : Ahmad Yani Husain

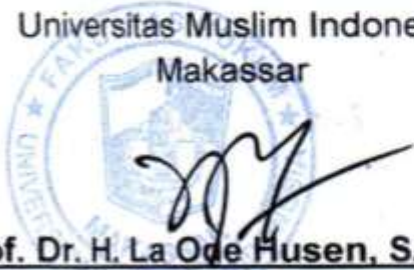
NIM : 04020190337

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum
Pelaku Usaha Terhadap Perjanjian Pembelian
Rumah Studi Putusan Nomor
344/Pdt.G/2021/PN.Mks

Makassar, 14 Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Makassar



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H
NIPs. 104 86 0192

PENGESAHAN SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PELAKU
USAHA TERHADAP PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH STUDI
PUTUSAN NOMOR 344/Pdt.G/2021/PN.Mks

Disusun dan diajukan oleh :
AHMAD YANI HUSAIN
04020190337

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada Jum'at, 24 Februari 2023
Dan dinyatakan diterima

Makassar, 24 Februari 2023

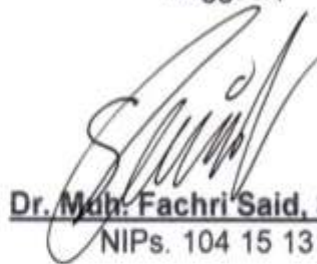
Panitia Ujian,

Ketua,



Dr. Muhammad Ilyas, SH., MH.
NIPs. 104 10 0394

Anggota,



Dr. Muh. Fachri Said, SH., MH.
NIPs. 104 15 1318

Dekan



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.
NIPs. 104 86 0192

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa Skripsi tersebut di bawah ini:

Judul : Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum
Pelaku Usaha terhadap Perjanjian Pembelian
Rumah (Studi Putusan Nomor
344/Pdt.G/2021/PN.Mks)

Nama Mahasiswa : Ahmad Yani Husain

NIM : 04020190337

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : 0508/H.05/FH-UMI/X/2022

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Ujian Skripsi Pada Kamis,
24 Februari 2023, dan dinyatakan **LULUS** Oleh :

1. Dr. Muhammad Ilyas S.H, M.H
2. Dr. Muh. Fachri Said, S.H., M.H
3. Dr. Nurhaedah, S.H., M.H
4. Muh. Arsy, S.H., M.Kn

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Ahmad Yani Husain**
NIM : **040 2019 0337**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi/Penelitian : **Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha terhadap Perjanjian Pembelian Rumah (Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks)**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 14 Februari 2023

Yang menyatakan,



Ahmad Yani Husain

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI

Untuk kepentingan ilmiah, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Ahmad Yani Husain

NIM : 04020190337

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum
Pelaku Usaha terhadap Perjanjian Pembelian
Rumah (Studi Putusan Nomor
344/Pdt.G/2021/PN.Mks)

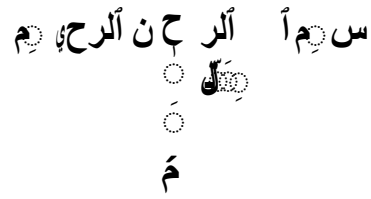
Dengan ini menyatakan bahwa saya setuju dan mengizinkan pihak Universitas Muslim Indonesia untuk membuat salinan dan publikasi Skripsi ini dalam bentuk apa pun, baik secara keseluruhan atau sebagian dengan tetap mencantumkan nama saya. Setiap penyalinan dan publikasi atau penggunaan Skripsi ini baik seluruh atau sebagian dengan tujuan keuntungan finansial tidak diizinkan kecuali dengan persetujuan saya atau pihak Universitas.

Makassar, 25 Februari 2023

Yang Menyatakan

Ahmad Yani Husain

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan inayah-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dengan judul “Upaya Hukum Akibat Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha Terhadap Perjanjian Pembelian Rumah” dapat dirampungkan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Tak lupa penulis kirimkan salawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Disadari bahwa Skripsi ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih diiringi do'a kepada Allah SWT, kepada kedua orang tua tercinta Ayahanda **Husain Sinala** dan Ibunda **Rosdiana** serta saudara **Samsu Husain, S.T** yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta doa yang tulus serta terimakasih pula kepada om saya **Supriansa, S.H., M.H** dan **Arman, S.H., M.H** sudah membiayai saya sampai sekarang ini.

Selanjutnya penulis tak lupa menyampaikan banyak terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;

2. Bapak Prof. Dr. H. La ode Husen, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H,. M.H, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada Penulis selama mengikuti pendidikan Program Sarjana;
4. Bapak Dr . Muhammad Ilyas, SH,. MH., selaku pembimbing ketua yang telah memberikan masukan dan saran untuk kesempurnaan penyusunan Hasil Penelitian ini;
5. Bapak Dr. Muh. Fachri Said, SH,. MH., selaku pembimbing anggota yangtelah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan bimbingan yang sangat bermanfaat sehingga Hasil Penelitian ini dapat selesai;
6. Ibu Dr. Nurhaeda, S.H., M.H dan Bapak Muhammad Arsy. S.H., M.Kn , selaku penilai yang telah memberikan masukan dan saran pada ujian Seminar Proposal sampai Seminar Hasil ini;
7. Seluruh sahabat seperjuangan KOPI SUSU(Alif, Randa, Ewil, Quby, Muhlis, Nono, Adrefi, Faisal, Ochang, Dandi) yang senantiasa memberikan candaan ketika penulis mengalami kepenatan dalam pengerjaan Skripsi ini.
8. Untuk Teman seperjuangan penulis yaitu alumni KKPH Kantor DPRD Kota Makassar, Antimo, Jeni, Cici, Hikmah, Nirma, Rirez, Faisal, Adrevi, Muhlis, yang tiada henti memberikan dukungannya yang

sangat besar disaat penulis mengalami hambatan, serta cinta dan kasih yang diberikan yang tidak bisa penulis sampaikan karena telah tersimpan dan terpatry dalam hati penulis;

9. Seluruh dosen serta para civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu;

Akhirnya Penulis mengharapkan semoga dengan hadirnya Skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberkati dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-Nya. Aamiin.

Makassar, 3 Februari 2023

Ahmad Yani Husain

ABSTRAK

Ahmad Yani Husain 04020190337: Dengan Judul: “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha terhadap Perjanjian Pembelian Rumah (Studi Putusan Nomor:344/Pdt.G/2021/PN.Mks)” dibawa Bimbingan Bapak (Muhammad Ilyas) sebagai ketua pembimbing dan dan Bapak (Muh. Fachri Said) sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan hukum tentang perbuatan melawan hukum pelaku usaha terhadap perjanjian pembelian rumah Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks dan mengetahui serta ingin mengetahui upaya hukum bagi konsumen terhadap perbuatan melawan hukum pelaku usaha dan jual beli rumah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif dengan menggunakan Pendekatan Perundangan-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menganalisa bahan hukum dan pendekatan konseptual (*conseptual Approach*) pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah pandangan daripara ahli hukum serta pendekatan kasus (*case Approach*). Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen dan pengamatan/observasi.

Dari penelitian yang dilaksanakan, (1) Penerapan hukum tentang perbuatan melawan hukum pelaku usaha yang menganggap bahwa Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi dikarenakan tidak menyerahkan sertifikat milik Penggugat yang menjadi objek Agunan KPR telah sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat 1 dan 2 Perjanjian Kredit yang telah disepakati Penggugat. Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (2) Upaya hukum bagi konsumen terhadap perbuatan hukum pelaku usaha dalam jual beli rumah dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat diselesaikan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dimana dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen terkhusus juga dalam perjanjian jual beli rumah.

Rekomendasi penelitian ini (1) Sebaiknya para pihak yang melakukan perjanjian jika mereka telah sepakat untuk suatu perbuatan hukum tertentu maka perjanjian tersebut telah mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-Undang. (2) Apabila dalam sebuah perjanjian jual beli terjadi masalah hukum yang sampai merugikan salah satu pihak seperti pada contoh kasus diatas hendaknya untuk dibawa ke pengadilan guna mendapatkan keadilan serta kepastian hukum.

Kata Kunci: Pelaku usaha, Perjanjian, Pembelian Rumah.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN JUDUL.....	iii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Umum Upaya Hukum.....	9
1. Pengertian Upaya Hukum.....	9
2. Macam Upaya Hukum	11
B. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum	14
1. Pengertian perbuatan melawan Hukum	14
2. Syarat dan Unsur Perbuatan Melawan Hukum	16
3. Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum	21
C. Tinjauan Umum Pelaku Usaha	24
1. Pengertian Usaha	24
2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha	25
D. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli	29
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	29
2. Syarat Perjanjian Jual Beli	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	34
A. Tipe Penelitian.....	34

B. Pendekatan Metode Penelitian	34
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	36
E. Analisis Bahan Hukum	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
A. Penerapan Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha Terhadap Perjanjian Pembelian Rumah Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks	37
B. Upaya Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha Dan Jual Beli Rumah	50
BAB V PENUTUP	63
A. Kesimpulan	63
B. Saran	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah sebagai tempat hunian dan berteduh merupakan cita-cita yang diinginkan oleh setiap manusia baik yang ingin berkeluarga ataupun tidak. Meskipun hal tersebut melalui berbagai usaha dan prosedur yang cukup panjang untuk memilikinya. Hingga saat ini banyak para pelaku usaha yang berinvestasi untuk melakukan pembangunan rumah dalam bentuk sederhana, *real estate*, maupun perumahan nasional dengan tujuan untuk dijual kepada konsumen yang menginginkannya.

Beberapa metode pembayaran pembelian rumah dapat dilakukan secara tunai dan kredit. Untuk metode pembayaran secara tunai, konsumen cukup menempuh prosedur yang terbilang singkat yaitu dengan membayar sejumlah uang sesuai dengan harga rumah tersebut. Kemudian pelaku usaha mengurus surat-surat kepemilikan maupun mengganti nama pada akta sesuai atas nama konsumen, lalu diserahkan kepada konsumen. Maka selesailah transaksi jual beli dengan metode pembayaran secara tunai.

Metode pembelian secara kredit harus menempu prosedur hukum yang berbelit belit dan cukup panjang untuk dapat memperoleh rumah yang diinginkan. Mulai dari melakukan pemesanan rumah,

pembayaran biaya panjar, kemudian membayar cicilan setiap bulannya sampai dengan jangka waktu cicilan sesuai dengan syarat yang di sepakati bersama oleh konsumen dan pelaku usaha berakhir.

Di dalam prosedur pembayaran pembelian rumah secara kredit sering timbul masalah, diantaranya adalah Ketika konsumen telah melunasi cicilannya kepada pelaku usaha untuk mendapatkan rumah yang dicita-citakan sebagai impian keluarga, tetapi sampai bertahun tahun sejak pelunasan sertifikat tak kunjung terbit dan diterima oleh konsumen. Pada akhirnya rumah yang diimpikan untuk dijadikan modal kerja usaha keluarga tidak dapat digunakan karena sertifikat yang belum yang diterima oleh konsumen.

Dalam kondisi seperti ini, pelaku usaha yang seharusnya bertanggung jawab sering lepas tangan dan tidak peduli karena telah menerima pelunasan atas pembelian rumah dari pihak Bank pada saat konsumen melakukan akad kredit dengan pihak Bank yang memberikan kredit.

Di Indonesia beberapa kasus dimana pihak Bank berani mengulurkan pinjaman kepada pelaku usaha dengan jaminan yang tidak jelas. Sehingga akibat ini, diduga sebagai jalinan kerja sama antara pelaku usaha dengan pihak Bank, yang pada akhirnya kasus-kasus seperti ini sangat banyak merugikan para pihak konsumen.

Namun, konsumen hanya dapat terus menunggu dan tidak berdaya memperjuangkan hak-haknya sebagai konsumen pembeli rumah.

Hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha pemilik perumahan sebenarnya dilandasi dengan perjanjian jual beli, dimana pihak pelaku usaha sebagai penyedia rumah dan konsumen sebagai pembeli. Sedangkan Bank sebagai penerima kuasa dari konsumen merupakan mitra pelaku usaha. Perjanjian kredit Bank merupakan perjanjian baku, yang di dalamnya mengandung klausula baku yang seringkali merugikan dan memberatkan pihak konsumen sebagai nasabah debitur. Perjanjian baku ini dibuat oleh Bank dengan dalil berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Sebagai upaya perlindungan hukum dari akibat hukum yang dilakukan pelaku usaha terhadap kerugian yang dialami konsumen, maka dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur tentang larangan pencantuman klausula baku.

Pada dasarnya perjanjian baku tidak dilarang bagi pelaku usaha yang ingin menerapkan perjanjian dengan konsumen, kecuali yang merugikan pihak lain atau konsumen. Perjanjian baku yang isinya tertulis ditetapkan secara sepihak untuk tujuan yang efisien dan dipersiapkan secara massal sehingga sudah tersedia terlebih dahulu

tanpa dirundingkan bersama konsumen dalam penentuan isi perjanjian.

Untuk pencantuman klausula baku, pelaku usaha dilarang menempatkan dalam letak dan bentuk yang sulit terlihat dan tidak dapat dibaca secara jelas serta pengungkapannya sulit dimengerti. Seperti diamanahkan pada Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang dinyatakan batal demi hukum.

Sementara itu, pengawasan pemerintah yang terbilang lemah terhadap pelaku usaha sehingga tidak dipatuhinya Undang-Undang dan peraturan yang membuat kedudukan konsumen Indonesia semakin terabaikan. Konsumen di Indonesia terpaksa mengalah, jika berhadapan dengan pelaku usaha, meskipun mendapatkan produk atau layanan tidak berkualitas. Jika konsumen dirugikan, tidak ada jaminan bahwa dirinya akan mendapatkan ganti rugi yang memadai dari kerugian yang dialaminya. Bahkan bisa saja konsumen tidak mendapatkan ganti rugi sama sekali.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang kemudian di singkat UUPK, disebutkan pengertian konsumen, perlindungan konsumen, pelaku usaha, serta cakupan UUPK. Dalam ketentuan umumnya, dijelaskan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum, guna memberi perlindungan pada konsumen.

Pada hakekatnya, terdapat dua instrumen hukum penting yang menjadi landasan kebijakan perlindungan konsumen di Indonesia, yaitu: Pertama, Undang-Undang Dasar 1945, sebagai sumber dari segala sumber hukum di Indonesia, mengamanatkan bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Tujuan pembangunan nasional diwujudkan melalui sistem pembangunan ekonomi yang demokratis sehingga mampu menumbuhkan dan mengembangkan dunia yang memproduksi barang dan jasa yang layak dikonsumsi oleh masyarakat. Kedua, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disingkat UUPK. Lahirnya Undang-Undang ini memberikan harapan bagi masyarakat Indonesia, untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa. UUPK menjamin adanya kepastian hukum bagi konsumen.

Dengan adanya UUPK ini, maka pelaku usaha dipaksa untuk lebih memperhatikan kepentingan konsumen, dengan mengikuti semua peraturan yang ada. Agar ini berjalan seperti yang diharapkan, pemerintah pun juga harus melaksanakan penegakan hukum bagi pelaku usaha yang masih melanggar ketentuan yang ada.

Seperti yang diamanatkan dalam Al-Qur'an yang melarang untuk melakukan perbuatan menyimpang terhadap hal yang seharusnya menjadi hak orang lain serta menjamin kepastian hukum

yang seadil-adilnya. Hal ini dijelaskan dan diabadikan dalam Al-Quran surah An Nisa Ayat 58:

[illegible]

قُلْ أَطِيعُوا اللَّهَ أَطِيعُوا الرَّسُولَ

Terjemahan :

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.

Adapun Peraturan Presiden (PERPRES) No.50 Tahun 2017

Dalam rangka mewujudkan iklim usaha dan hubungan yang sehat antara pelaku usaha dan konsumen, serta untuk mendorong perekonomian nasional yang efisien dan berkeadilan diperlukan penyelenggaraan perlindungan konsumen yang sinergis, harmonis, dan terintegrasi.

Berkaitan dari pemaparan singkat tersebut di atas maka peneliti tertarik berminat untuk penelitian sesuai dengan latar belakang tersebut di atas, dengan mengkaji lebih lanjut pada judul skripsi :
“Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha terhadap Perjanjian Pembelian Rumah Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan hukum tentang perbuatan melawan hukum pelaku usaha terhadap perjanjian pembelian rumah Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks?
2. Bagaimana upaya hukum bagi konsumen terhadap perbuatan melawan hukum pelaku usaha dan jual beli rumah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan hukum tentang perbuatan melawan hukum pelaku usaha terhadap perjanjian pembelian rumah Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum bagi konsumen terhadap perbuatan melawan hukum pelaku usaha dan jual beli rumah

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritik

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai upaya hukum akibat perbuatan melawan hukum pelaku usaha terhadap perjanjian pembelian rumah dan diharapkan penulisan ini dapat memberikan sumbangan pemikiran

baru terhadap perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang perjanjian pembelian rumah.

2. Manfaat Praktik

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dalam pengembangan ilmu hukum dan juga masukan bagi penyempurnaan pranata hukum, khususnya dalam lapangan hukum perjanjian dalam pembelian rumah dan upaya hukum serta kendala penuntutan upaya hukum akibat perbuatan melawan hukum pelaku usaha terhadap perjanjian pembelian rumah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Upaya Hukum

1. Pengertian Upaya Hukum

Upaya hukum umumnya dapat diketahui berdasarkan beberapa pendapat menurut Retnowulan Sutantio, upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang untuk suatu hal tertentu melawan putusan hakim.¹ Menurut Sudikno Mertokusumo, upaya hukum adalah upaya untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan. Mencegah atau memperbaiki terjadinya kerugian dikarenakan debitor yang tidak memenuhi prestasi.² Suatu putusan hakim tidak luput dari kekeliruan dan kekhilafan, tidak menutup kemungkinan terdapat bersifat nemihak, oleh karena itu demi kebenaran dan keadilan pada setiap putusan hakim perlu dikemukakan untuk diperiksa ulang, agar kekeliruan atau kekhilafan yang terjadi pada putusan dapat diperbaiki. Setiap putusan hakim pada umumnya tersedia upaya hukum, yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.³ Pengertian upaya hukum menurut Pasal 1 Butir

¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. (1995). *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 143.

² Sudikno Mertokusumo. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 234.

³ Sudikno Mertokusumo. (2013). *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, hlm 242-243.

12 KUHAP adalah hak terdakwa atau penuntut umum untuk tidak menerima putusan pengadilan yang berupa perlawanan atau banding atau kasasi atau hak terpidana untuk mengajukan permohonan peninjauan Kembali dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan. Tujuan dari upaya hukum itu sendiri adalah:

- a. Memperbaiki kesalahan yang dibuat oleh pengadilan yang memutus sebelumnya.
- b. Mencapai kesatuan dalam peradilan
- c. Memberi jaminan pada terdakwa maupun masyarakat bahwa peradilan berdasarkan pada fakta dan hukum secara benar.

Adanya upaya hukum merupakan jaminan baik bagi terdakwa, para pihak dan masyarakat peradilan sesuai menurut fakta, hukum dan sejauh mungkin seragam. Upaya hukum sendiri terdiri dari dua, yang pertama upaya hukum biasa dan yang kedua upaya hukum luar biasa. Aturan mengenai upaya hukum biasa terdapat dalam Bab XVII KUHAP yang terdiri dari pemeriksaan banding (*beroep*) dan pemeriksaan kasasi (*cassatie*), sedangkan aturan mengenai upaya hukum luar biasa terdapat dalam Bab XVIII KUHAP yang terdiri dari pemeriksaan kasasi demi

kepentingan hukum (*cassatie in het belang van de wet*) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

2. Macam Upaya Hukum

Terdapat dua macam upaya hukum dalam teori dan praktek yaitu, upaya hukum biasa dan luar biasa. Perbedaan yang antara keduanya adalah bahwa pada dasarnya upaya hukum biasa menangguhkan eksekusi terkecuali apabila terhadap suatu putusan dikabulkan tuntutan serta mertanya, sedangkan upaya hukum luar biasa tidak menangguhkan eksekusi.

a. Upaya hukum biasa

Upaya hukum biasa pada dasarnya terbuka untuk setiap putusan selama tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang . Wewenang untuk menggunakannya hapus dengan menerima putusan upaya hukum biasa bersifat menghentikan pelaksanaan putusan untuk sementara. Upaya hukum biasa ialah : perlawanan (*verzet*), Banding, dan kasasi

1) Pemeriksaan tingkat banding (*beroep*)

Pengertian upaya hukum banding adalah upaya yang dapat diminta oleh pihak yang berkepentingan, agar putusan peradilan tingkat pertama diperiksa lagi dalam peradilan tingkat banding, secara yuridis formal Undang-Undang memberi upaya kepada pihak yang

berkepentingan untuk mengajukan permintaan pemeriksaan putusan peradilan tingkat banding.

2) Pemeriksaan tingkat kasasi (*cassatie*)

Kasasi merupakan kewenangan pemeriksaan yang dilakukan oleh Mahkamah Agung terhadap penerapan hukum (putusan yang bertentangan dengan hukum) dalam perkara yang diputus oleh semua pengadilan tingkat terakhir selain Mahkamah Agung. Tujuan dari kasasi ialah untuk menciptakan kesatuan penerapan hukum dengan jalan membatalkan putusan yang bertentangan dengan Undang-Undang atau keliru dalam menerapkan hukum.⁴ Upaya hukum kasasi merupakan hak yang diberikan kepada terdakwa maupun kepada penuntut umum, tergantung kepada mereka mau mempergunakan hak untuk mengajukan permintaan kasasi kepada Mahkamah Agung.⁵

b. Upaya hukum Luar biasa

Dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti suatu putusan tidak dapat diubah. Suatu putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti apabila tidak tersedia lagi upaya hukum biasa. Untuk putusan-putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti ini tersedia upaya hukum istimewa.

⁴ Andi Hamzah. (2008). *Hukum acara Pidana Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm 298.

⁵ Yahya Harahap. (2008). *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Edisi Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 537.

Upaya hukum istimewa hanya dibolehkan dalam hal-hal tertentu. Upaya hukum istimewa ialah peninjauan Kembali (*request civil*) dan perlawanan (*derden verzet*) dari pihak ketiga.

1) Pemeriksaan kasasi demi kepentingan hukum (*cassatie in het belang van de wet*)

Kasasi demi kepentingan hukum merupakan upaya hukum luar biasa yang diajukan terhadap semua putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dari pengadilan lain selain Mahkamah Agung (Pasal 259 KUHAP). Tujuan dari kepentingan hukum adalah agar hukum diterapkan secara benar, sehingga ada kesatuan dalam peradilan.⁶ Permohonan kasasi demi kepentingan hukum hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali. Pihak yang dapat melakukan permohonan adalah jaksa Agung.

2) Pemeriksaan peninjauan Kembali (*herziening*)

Peninjauan Kembali merupakan upaya hukum luar biasa yang diajukan terhadap semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap kecuali putusan bebas atau lepas kecuali putusan bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum (Pasal 263 (1) KUHAP).

⁶ HMA. Kuffal, (2008), *Penerapan KUHAP Dalam Praktik Hukum*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, hlm 393.

Peninjauan Kembali dalam beberapa kasus selain terpidana jaksa dapat mengajukan peninjauan Kembali.

B. Tinjauan Umum Perbuatan Melawa Hukum

1. Pengertian perbuatan melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdata, dan termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari Undang-Undang. Perbuatan Melawan Hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan: “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUHPerdata hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Jadi Pasal tersebut bukan mengatur mengenai *onrechtmatige daad*, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.⁷

⁷ M.A. Moegni Djojodirdjo. (2010). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha, hlm.18.

Perbuatan melawan hukum dalam Bahasa Belanda disebut dengan *onrechtmatige daad* dan dalam bahasa Inggris disebut “*tort*”. Kata “*tort*” berasal dari kata Latin “*torquere*” atau “*tortus*” dalam Bahasa Perancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari kata Perancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian “*injury*”⁸

Menurut Ter Haar yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum ialah tiap-tiap gangguan dari keseimbangan, tiap gangguan pada barang-barang kelahiran dan kerohanian dari milik hidup seseorang atau gerombolan orang-orang.⁹

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:¹⁰

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
- b. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
- c. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada

⁸ Munir Fuady I, loc. cit

⁹ Budi Untung. (2012). *Hukum Dan Etika Bisnis*. Yogyakarta: Andi Offset, hlm. 45.

¹⁰ Munir Fuady. (1999) *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 4.

umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.

- d. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wanprestasi.
- e. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual terhadap kewajiban *equity* lainnya. aslinya bahasa Belanda “*nalatigheid*” (kelalaian) atau “*onvoorzigtigheid*” (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1366 KUHPerdata. Dengan demikian, Pasal 1365 KUHPerdata itu untuk orang-orang yang betul-betul berbuat, sedangkan Pasal 1366 KUHPerdata itu untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran dua Pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian.¹¹

2. Syarat dan Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

¹¹ Abdul Kadir Muhammad. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 4.

- a. Adanya perbuatan
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- d. Adanya kerugian bagi korban
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
- f. Adanya perbuatan yang bertentangan dengan kehatian-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

Berikut ini penjelasan bagi masing-masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan

Kata perbuatan meliputi perbuatan positif, yang Bahasa aslinya “daad” (Pasal 1365 KUHPerdara) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasanya “*nalatigheid*” (kelalaian) atau “*onvoorzigheid*” (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1366 KUHPerdara, dengan demikian Pasal 1365 KUHPerdara itu untuk orang-orang yang betul-betul berbuat, sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara itu untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran dua Pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian.¹²

Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber

¹² Ibid.,

pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan.¹³

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut.

- 1) Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku.
- 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

¹³ Achmad Ichsan. (1969). *Hukum Perdata*. Jakarta: Pembimbing Masa, hlm. 250.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum tersebut, Undang-Undang dan yurisprudensi mesyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut.

Kesalahan dalam arti subjektif adalah melihat pada orang yang melakukan perbuatan itu, apakah menurut hukum dapat dipertanggukan jawaban. Sedangkan dalam arti objektif adalah seseorang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena berbuat kesalahan, apabila ia bertindak dari pada seharusnya dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan itu dalam kehidupan bermasyarakat.

Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jika pun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan pada Undang-Undang lain. Karena Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat

dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur – unsurnya.yang pertama unsur kesenjangan, yang kedua Unsur kelalaian, dan yang ketiga yaitu tidak ada pembeda atau alasan pemaaf.

d. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.

Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas

(sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.¹⁴

3. Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan :“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan : “ Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

Dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (*positif=culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (*pasif=culpa in ommitendo*). Sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*). Orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawaban atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi.

¹⁴ Munir Fuady, op.cit., hal 8.

Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masingmasing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 golongan, yaitu:

- a. Tanggung jawab langsung hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (*Arest Lindenbaun vs Cohen*) dari Pasal 1365 KUHPerdata ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk membayar ganti rugi.
- b. Tanggung jawab tidak langsung Menurut Pasal 1367 KUHPerdata, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata dalam hal ini pertanggungjawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain

atau kepada negara, tergantung siapa juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya. Adanya kemungkinan pengalihan tanggung jawab tersebut disebabkan oleh dua hal:

1) Perihal pengawasan

Adakalanya seorang dalam pergaulan hidup bermasyarakat menurut hukum berada di bawah tanggung jawab dan pengawasan orang lain. Adapun orang-orang yang bertanggung jawab untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain menurut Pasal 1367 KUHPerdara.

2) Pemberian kuasa dengan risiko ekonomi

Sering terjadi suatu pertimbangan tentang dirasakannya adil dan patut untuk mempertanggungjawabkan seseorang atas perbuatan orang lain, terletak pada soal perekonomian, yaitu jika pada kenyataannya orang yang melakukan perbuatan melawan hukum itu ekonominya tidak begitu kuat. Hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa percuma saja jika orang tersebut dipertanggungjawabkan, karena kekayaan harta bendanya tidak cukup untuk menutupi kerugian yang disebabkan olehnya dan yang diderita oleh orang lain. Sehingga dalam hal ini yang mempertanggungjawabkan perbuatannya adalah orang lain yang dianggap lebih mampu untuk bertanggung jawab.

C. Tinjauan Umum Pelaku Usaha

1. Pengertian Usaha

Menurut pengertian Pasal 1 angka 3 PP Nomor 58 Tahun 2001 tentang pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perlindungan konsumen, pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum yang didirikan dan berkedudukan dan melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Dalam penjelasan Pasal 1 angka 3 PP Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen tersebut, pelaku usaha yang dimaksud adalah perusahaan, korporasi, koperasi, BUMN, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain. Bentuk atau Wujud Pelaku Usaha.¹⁵

Bentuk pelaku usaha menurut Pasal 1 butir 3 PP No.58 Tahun 2001:

- a. Orang perorangan, yaitu setiap individu yang melakukan kegiatan usahanya secara seorang diri.

¹⁵ <http://www.jurnalhukum.com/pengertian-pelaku-usaha>.

b. Badan usaha, yaitu kumpulan individu yang secara Bersama-sama melakukan kegiatan usaha. badan usaha dapat dikelompokkan ke dalam dua kategori:

- 1) Badan hukum, adalah badan usaha yang telah mendaftarkan dirinya di notaris untuk mendapatkan akta pendirian yang sudah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM seperti perseorangan Terbatas (PT).
- 2) Bukan badan hukum, adalah badan usaha yang mendaftarkan dirinya di notaris yang hanya memiliki akta pendirian yang disahkan oleh Menteri Hukum HAM, seperti firma.

2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Hak pelaku usaha berdasarkan Pasal 6 UUPK, 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 secepatnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan jasa yang diperdagangkan.

e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan Perundang-undangan lainnya.

Kewajiban pelaku usaha berdasarkan Pasal 7 UUPK, adalah:

- 1) Beritikad baik dalam melakukan usahanya.
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- 5) 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 diperdagangkan.
- 6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- 7) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Jika disimak baik-baik, jelas bahwa kewajiban-kewajiban tersebut merupakan manifestasi hak konsumen dalam sisi lain yang ditargetkan untuk menciptakan budaya tanggung jawab pada diri para pelaku usaha.¹⁶

Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha berdasarkan Pasal 8 UUPK adalah larangan bagi pelaku usaha dalam kegiatan produksi, lain:¹⁷

- a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dalam ketentuan peraturang-undangan.
- b. Tidak dengan berat isi bersih atau neto.
- c. Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan, dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya
- d. Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan sebagaimana dinyatakan dalam label, etika, atau keterangan barang atau jasa tersebut.
- e. Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label.
- f. Tidak mengikuti kesatuan berproduksi secara halal.
- g. Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat barang, ukuran, berat isi atau neto.

¹⁶ Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. (2000). *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 34.

¹⁷ Lastini. (2016). Perbuatan Yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Lex Privatum*, 4(6), hlm. 70.

Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha berdasarkan Pasal 9 UUPK adalah larangan dalam menawarkan, mempermosikan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar atau seolah-olah :¹⁸

- 1) Barang tersebut telah memnuhi atau memiliki potongan harga, harga, khusus, standar mutu tertentu.
- 2) Barang tersebut dalam keadaan baik/baru.
- 3) Barang atau jasa tersebut telah mendapat atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu.
- 4) Dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor atau persetujuan.
- 5) Barang atau jasa tersebut tersedia.
- 6) Tidak mengandung cacat tersembunyi.
- 7) Kelengkapan dari barang tertentu.
- 8) Berasal dari daerah tertentu.
- 9) Secara langsung atau tidak merendahkan barang atau jasa lain.
- 10) Menggunakan kata-kata yang berlebihan seperti aman, tidak berbahaya, atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap.

¹⁸ Ibid.

D. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Jual Beli termasuk ke dalam kelompok perjanjian Bernama, artinya Undang-Undang telah memberikan nama sendiri dan pengaturan khusus terhadap perjanjian ini. Perjanjian bernama telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. "Menurut Pasal 1457 KUPerdata, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "sale" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Prancis disebut hanya dengan "vente" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian".¹⁹

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur *essensialia*, *naturalia* dan *aksidentalialia* dari perjanjian tersebut. Syarat *aksidentalialia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh pihak sebab Undang-Undang tidak mengatur tentang hal itu. Syarat *essensialia* adalah syarat yang harus ada dalam perjanjian, kalau syarat ini tidak ada,

¹⁹ Ibid.

maka perjanjian tersebut cacat (tidak sempurna). Artinya tidak mengikat para pihak.²⁰ Syarat naturalia adalah syarat yang biasa dicantumkan dalam perjanjian. Apabila syarat ini tidak ada, maka perjanjian tidak akan cacat tapi tetap sah."

2. Syarat Perjanjian Jual Beli

Secara umum kontrak lahir pada saat tercapainya kesepakatan para pihak mengenai hal yang pokok atau unsur esensial dari kontrak tersebut. Walaupun dikatakan bahwa kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW²¹:

- a. Sepakat mereka mengikatkan dirinya.
- b. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu, dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Mengenai syarat kata sepakat dan kecakapan tertentu dinamakan sebagaimana syarat-syarat subjektif, karena kedua syarat tertentu mengenai subjeknya atau orang yang mengadakan kontrak (perjanjian). Sedangkan syarat mengenai suatu hal

²⁰ Richard Burton Simatupang. (2003). *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, ket. ke-2, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 40

²¹ 1320 KUHPdata

tertentu dan suatu sebab yang halal, dinamakan sebagai syarat-syarat objektif, karena kedua syarat tersebut isinya mengenai objek perjanjian dari perbuatan hukum yang dilakukan.²²

Dalam hal suatu syarat subjektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian dalam hal ini bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dapat dibatalkan. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Dengan demikian, nasib sesuatu perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan bergantung pada kesediaan suatu pihak untuk menaatinya. Perjanjian yang demikian dinamakan *voidable* (bahasa Inggris) atau *vernietigbaar* (Bahasa Belanda). Ia selalu diancam dengan pembatalan (*canceling*).

a. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.

b. Kecakapan

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus

²² Richard Burton, Op.cit., hlm. 28

sudah dewasa, sehat akal pikiran , dan tidak dilarang oleh suatu Perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.²³

c. Suatu hal tertentu

Adapun yang dimaksud suatu hal atau objek tertentu (*een bepaald onderwerp*) dalam Pasal 1320 BW syarat 3, adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak.

d. Sebab yang halal

Pengertian causa atau sebab (*oorzaak*) sebagaimana dimaksud Pasal 1320 BW syarat 4, harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 dan 1337 BW. Meskipun Undang-Undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab atau causa, namun yang dimaksudkan disini menunjuk pada adanya hubungan tujuan (*causa finalis*), yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak pada saat penutupan kontrak.

1. Risiko Perjanjian Jual Beli

Risiko adalah kerugian yang timbul diluar kesalahan salah pihak baik. Dalam perjanjian jual beli kerugian itu timbul diluar kesalahan pada pihak yang baik. Dalam perjanjian jual beli

²³ Budiman Sinaga, op.cit., hlm. 16.

tersebut musnah disebabkan karena terjadinya kebakaran atau banjir sebelum penyerahan.²⁴ Mengenai risiko dalam jual beli ini dalam BW ada tiga peraturan, yaitu:

- a. Mengenai barang tertentu.
 - b. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, dan
 - c. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan
- Apabila seseorang membeli barang yang telah ditentukan, risiko akan ditanggung oleh pembeli sejak saat terjadinya kesepakatan, walaupun barang tersebut belum diserahkan kepada pembeli. Ketentuan itu berlaku walaupun harga barang tersebut belum dibayar oleh pembeli. Hal ini berarti bahwa penjual berhak menagih harga barang tersebut kepada pembeli walaupun barang tersebut telah musnah sebelum diserahkan kepada pembeli.²⁵

²⁴ Ahmadi Miru, op.cit., hlm. 130.

²⁵ Ahmadi Miru, op.cit., hlm. 130.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum Normatif yaitu, penelitian yang objek penelitiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil-dalil hukum dan perbandingan hukum.

B. Pendekatan Metode Penelitian

Adapun pendekatan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Perundang-undangan (*statu approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah hukum positif dari Undang-Undang yang bersangkutan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dengan adanya pendekatan Perundang-undangan ini akan membantu penulis untuk mempelajari Undang-Undang satu dengan Undang-Undang lainnya. Hasil dari kajian tersebut akan menjadi argumentasi penulis guna memecahkan permasalahan yang sedang diteliti.

2. Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah pandangan dari para ahli hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam dunia hukum. Dengan adanya pendekatan konseptual ini dapat

membantu penulis untuk menemukan ide-ide tentang pengertian hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum. Pandangan dan doktrin-doktrin tersebut dapat menguatkan argumentasi penulis dalam menyelesaikan permasalahan yang sedang diteliti.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.

C. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum

Adapun jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian dibedakan menjadi 2 (tiga) yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa peraturan Perundang-undangan. Dalam penelitian peraturan Perundang-undangan yang digunakan yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Putusan Nomor: 344/Pdt.G/2021/PN.Mks

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang undang,

hasil-hasil penelitian atau pendapat para pakar sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan *ensiklopedia*.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Di dalam penelitian, dikenal tiga jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan Pustaka dan pengamatan atau observasi. Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan, yaitu mengkaji peraturan Perundang-undangan, buku-buku literatur dan karya tulis dari ahli hukum.

E. Analisis Bahan Hukum

Setelah pengumpulan data selesai dipergunakan metode analisis deduktif, yaitu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum. Berdasarkan kumpulan bahan hukum yang didapat dan ditambahkan dengan pendapat para ahli atau para sarjana sebagai bahan komparatif.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha Terhadap Perjanjian Pembelian Rumah Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks

1. Kasus Posisi

Putusan Pengadilan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks tanggal 3 Februari 2022 tentang Perbuatan Melawan Hukum Atas Nama tergugat PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) Tbk cabang Makassar dan Haji Muhammad Aras.

a. Alasan Hukum Tergugat

Bahwa Penggugat pada tanggal 21 Desember 2011 telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 0000420111110000011 oleh dan antara Tergugat I, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang diwakili oleh Sitti Hasmah selaku Kepala Cabang Pembantu Bank Tabungan Negara Cabang Makassar selaku Kreditur dengan Penggugat Demianus Agus selaku nasabah Debitur;

Bahwa didalam Perjanjian Kredit No. 0000420111110000011 pada tanggal 21 Desember 2011 Pasal 1 tentang Ketentuan Pokok Perjanjian Kredit telah diuraikan secara rinci dan jelas tentang fasilitas kredit KPR yang akan diterima oleh Penggugat Demianus Agus selaku nasabah Debitur dari Tergugat I diantaranya sebagai berikut :

- a) Jumlah Pokok Kredit: Rp. 920.000.000,- (Sembilan ratus dua puluh juta rupiah) ;
- b) Jenis Kredit: KGU > 350 juta (KGU Platinum);
- c) Penggunaan Kredit: Pembelian Rumah ;
- d) Jangka Waktu Kredit: 108 bulan ;
- e) Jatuh Tempo Kredit: 21 Desember 2020 ;
- f) Provisi: Rp. 9.200.000,00 ;
- g) Suku bunga: 9 % ;

- h) Sistem perhitungan bunga : Annuitas ;
- i) Angsuran per bulan: Rp 12.788.000,- ;
- j) Jatuh tempo pembayaran : tanggal 7 setiap bulan angsuran ;
- k) Tenggang Waktu pembayaran: s/d akhir bulan yang bersangkutan ;
- l) Denda tunggakan: 1,5 % per bulan ;
- m) Penalti pelunasan cepat: 1 % dari sisa pokok kredit ;
- n) Jenis agunan kredit: tanah dan bangunan ;
- o) Letak agunan: Perumahan Green House Blok A. No. 1 dan 2 Tamalanrea Jaya Tamalanrea Makassar – 90245, Sulawesi Selatan ;
- p) Bukti kepemilikan agunan : 20216 / 20117 / 20118 ;
- q) Luas Bangunan / Tanah : 270 M2/ 240 M2 ;
- r) Nama penjual/pengembang : Megatama Buana Makassar;

Bahwa selanjutnya didalam pasal 2, pasal 3, pasal 4, pasal 5, pasal 6, dan pasal 7 Perjanjian Kredit No. 0000420111110000011 yang memuat tentang definisi, Jumlah Pokok Kredit, Penggunaan Kredit, Jangka Waktu, dan Jatuh Tempo Kredit, Provisi dan Suku Bunga; juga sangat jelas mengatur tentang fasilitas kredit dan kewajiban pihak Penggugat Demianus Agus yang harus dipenuhinya; dan pihak Penggugat sejak saat itu selalu memenuhi seluruh kewajibannya sebagaimana diatur didalam perjanjian tersebut kepada pihak Kreditur Bank Tabungan Negara;

Bahwa begitu pula dengan Barang Agunan Kredit dan Pengikatannya sebagaimana diatur dalam pasal 11, pasal 12, pasal 13 dan pasal 14 Perjanjian Kredit No. 0000420111110000011 yang berupa tanah dan bangunan rumah yang dibeli oleh Penggugat Demianus Agus di Perumahan Green House Blok A No 1 dan 2 Kelurahan Tamalanrea Jaya, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar-90245, Sulawesi Selatan dengan luas tanah dan bangunan 270 M2 / 240 M2, berdasarkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II Haji Muhammad Aras Nomor : 533/211, dihadapan Hustam Husain SH selaku PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 20117/Tamalanrea Jaya, Tanggal Penerbitan sertifikat 1 Agustus 2002, Nomor Indentifikasi bidang tanah (NIB) : 20.01.14.06.00111, seluas 240 M²

sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor : 00111/2002. Tertanggal 27 Juni 2002, yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Tamalanrea, Kelurahan Tamalanrea Jaya, tercatat atas nama Haji Muhammad Aras / Tergugat II, dengan diserahkan sepenuhnya dalam penguasaan pihak Tergugat I Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Makassar yang langsung berhubungan dengan Developer Haji Muhammad Aras, selaku Tergugat II, baik dalam hal pembayaran/pelunasan pembelian rumah tersebut, maupun menyangkut pengurusan surat-surat /dokumen-dokumen/sertifikat kepemilikan rumah sebagai barang agunan dimana kemudian berkas tersebut disimpan oleh Tergugat I PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Pembantu Makassar sebagai bukti kepemilikan agunan;

Bahwa khusus untuk proses pengurusan surat-surat/dokumen/sertifikat kepemilikan rumah agunan tersebut adalah tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II karena surat-surat/dokumen/sertifikat tersebut akan disimpan langsung oleh Tergugat I sebagai bukti jaminan barang agunan. Dan selama proses pengurusan tersebut Penggugat tidak terlibat langsung kecuali hanya mengenai pembayaran biaya-biaya yang sudah dilunasi oleh Penggugat;

Bahwa menyangkut pengurusan surat-surat/dokumen/sertifikat kepemilikan Barang Agunan Tersebut, Penggugat Demianus Agus telah memenuhi seluruh kewajibannya membayar biaya yang diperlukan dalam pengikatan barang agunan termasuk didalamnya biaya-biaya Notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta) Tanah pungutan-pungutan pemerintah seperti bea materai, dan bea pendaftaran/pencatatan di kantor pertanahan, dan asuransi kebakaran beserta perluasannya sebagaimana disyaratkan pihak Kreditur dalam Perjanjian Kredit No. 000042011111000011 pada tanggal 21 Desember 2011;

Bahwa pada tahun 2014 Penggugat mendatangi Kantor Tergugat I, PT Bank Tabungan Negara Cabang Makassar untuk menanyakan mengenai Sertifikat Hak Milik yang harus dipecah dari sertifikat induk dan dibuat atas nama Penggugat kemudian fotocopiannya diserahkan ke Penggugat karena menurut sepengetahuan Penggugat bahwa enam bulan setelah akad kredit Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat

sudah harus jadi. Akan tetapi pihak Tergugat I mengatakan bahwa pemecahan sertifikat masih dalam pengurusan dengan melibatkan Tergugat II;

Bahwa pada tahun 2018 Penggugat kembali mendatangi Kantor Tergugat I, PT Bank Tabungan Negara Cabang Makassar untuk mengklarifikasi kelalaian pihak Tergugat I mengawasi objek agunan kredit karena Penggugat mendapat informasi bahwa agunan kredit berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 20117 dan Sertifikat Hak Milik No. 20118 telah terjual kepada pihak lain oleh tindakan Tergugat II;

Bahwa sesuai uraian poin 8 diatas Tergugat I mencoba meyakinkan Penggugat bahwa proses pengurusan sertifikat Penggugat sementara dilakukan dan mengatakan bahwa ada dana Developer Tergugat II Haji Muhammad Aras yang ditahan pihak Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan menyuruh Penggugat untuk membuktikan dugaan penjualan tersebut;

Bahwa pada tanggal 02 Mei 2021 Penggugat mendatangi Kantor Tergugat I Bank Tabungan Negara Cabang Makassar dan bertemu dengan bagian Legal Bank Tabungan Negara atas nama Asdar, hasil pertemuan tersebut adalah bahwa pihak Bank Tabungan Negara Cabang Makassar bersedia mengembalikan kerugian yang diderita oleh Penggugat asal ada putusan resmi dari Pengadilan;

Bahwa pada tanggal 04 Mei 2021 pihak Tergugat I mengeluarkan Surat Keterangan yang isinya menangguk sementara pembayaran kredit Penggugat dikarenakan ada permasalahan hukum diatas lokasi agunan kredit;

Bahwa pada tanggal 18 Mei 2021 Penggugat melayangkan Somasi I (Pertama) kepada Tergugat I dan Tergugat II yang isinya menawarkan kepada Para Tergugat I dan Tergugat II mengganti kerugian yang diderita Penggugat baik materil maupun Immateril dan menawarkan penyelesaian masalah secara kekeluargaan (non litigasi);

Bahwa pada tanggal 25 Mei 2021 Penggugat kembali melayangkan Somasi II (Kedua) Kepada Tergugat I dan Tergugat II yang isinya menawarkan kepada Tergugat I dan Tergugat II mengganti kerugian yang diderita Penggugat baik

Bahwa dengan demikian adalah fakta yang tidak dapat dipungkiri bahwa Tergugat I entah disengaja atau lalai dalam mengawasi agunan kredit sehingga agunan tersebut terjual kepada pihak lain pada tahun 2014. Dimana dana Developer yang ditahan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sudah tidak ada;

Bahwa karena nyata-nyata Tergugat I jelas telah melakukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang nyata-nyata sangat merugikan Penggugat, maka sangat beralasan hukum agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo* menyatakan Perjanjian Kredit No. 0000420111110000011 tanggal 21 Desember 2011 adalah cacat hukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi seluruh biaya yang telah dikeluarkan Penggugat yang akan diuraikan dibawah ini;

a) Kerugian Materil :

- b) Kerugian Immateril

41

aman dan tidak tenang dalam bekerja akibat perbuatan Tergugat. Penggugat juga telah kehilangan kesempatan dan potensi keuntungan apabila dana yang telah dikeluarkan sejak tahun 2011 hingga 2021 (10 tahun) bila didepositokan dan atau membuat usaha atau bisnis lain pasti menguntungkan bagi pendapatan Penggugat; Sehingga sangat wajar dan patutlah jika Penggugat menuntut ganti kerugian Immateril sebesar sub total kerugian Imateriil sebesar = Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ; Total ganti kerugian Materiil dan Immateriil adalah sebesar : Rp. 4.150.000.000,- + Rp 2.000.000.000,- = Rp. 6.150.000.000,- (enam milyar seratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa atas tindakan Tergugat II yang telah mengeluarkan agunan dari Bank milik Tergugat I dan kemudian menjualnya, dimana Tergugat II telah mengakui kesalahannya dengan membuat Surat Pernyataan tertanggal 27 Maret 2018 (Bukti Terlampir), yang pada pokoknya

Tergugat II Haji Muhammad Aras bersedia mengganti rugi atas kredit KPR Penggugat kepada Tergugat I PT Bank BTN, yang telah kami sebutkan pada point 17 diatas senilai total Rp. 6.150.000.000,- (enam milyar seratus lima puluh juta rupiah);

Dan Tergugat II juga siap mengganti rugi atas penjualan rumah atas objek tanah dan bangunan Akta Jual Beli Nomor : 533/211, dihadapan Hustam Husain SH selaku

PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 20117/Tamalanrea Jaya, Tanggal Penerbitan sertifikat 1 Agustus 2002, Nomor Indentifikasi bidang tanah (NIB) : 20.01.14.06.00111, seluas 240 M² sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor : 00111/2002. Tertanggal 27 Juni 2002, yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Tamalanrea, Kelurahan Tamalanrea Jaya, tercatat atas nama Haji Muhammad Aras, dimana Penggugat telah rugi senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah); Serta atas tindakan Tergugat II tersebut, dimana kasus ini telah juga menjadi laporan pidana di Polrestabes Makassar, dimana Penggugat harus bolak-balik menghadap pihak kepolisian sebagai Terlapor dan Saksi, maka atas tindakan itu Tergugat II juga harus menanggung Biaya di kantor Polisi yang dikeluarkan Penggugat senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Adanya pula Kerugian Immateril yang harus ditanggung Tergugat II senilai Rp. 5.000.0000.0000,- (lima milyar rupiah); Sehingga Total Kerugian Materil dan Immateril yang harus ditanggung Tergugat II yakni :

Rp. 6.150.000.000,- (enam milyar seratus lima puluh juta rupiah) + Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) + Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) + Rp. 5.000.0000.0000,- (lima milyar rupiah) = Rp. 14.150.000.000, - (empat belas milyar seratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya tuntutan ganti rugi kepada Penggugat dan agar Tergugat I dan Tergugat II tidak menghidar dari tanggung jawab pembayaran ganti rugi tersebut serta menjamin agar gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi ini tidak sia-sia maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat I berupa tanah dan bangunan atas nama Tergugat yang terletak di Jalan Kajaolalido No. 4, Kelurahan Baru, Kecamatan Ujung Pandang, Kotamadya Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

Bahwa atas tindakan Tergugat II tersebut diatas, maka terhadap Tanah Akta Jual Beli Nomor : 533/211, dihadapan Hustam Husain SH selaku PPAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 20117/Tamalanrea Jaya, Tanggal Penerbitan sertifikat 1 Agustus 2002, Nomor Indentifikasi bidang tanah (NIB) : 20.01.14.06.00111, seluas 240 M² sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor : 00111/2002. Tertanggal 27 Juni 2002, yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Tamalanrea, Kelurahan Tamalanrea Jaya, tercatat atas nama Haji Muhammad Aras dan Perjanjian Kredit Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Demianus Agus Nomor : 0000420111110000011, diadakan pula sita jaminan, eksekusi paksa atas lokasi tanah sengketa dan penerbitan sertifikat atas Penggugat Demianus Agus melalui Kantor Badan Pertanahan Negara Kota Makassar;

Bahwa jika Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Makassar, sudah sepantasnya Tergugat juga dikenakan dwangsom (uang

paksa) sebesar Rp 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatannya menjalankan putusan ini;

Bahwa berdasarkan pasal 180 HR, Penggugat juga mengajukan permohonan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding, dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan pasal 26 Perjanjian Kredit No. 0000420111110000011 pada tanggal 21 Desember 2011 dinyatakan bahwa para pihak memilih domisili hukum yang tetap dan pasti di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili dalam hal ini Kantor Cabang Bank BTN Makassar, maka dari itu gugatan *a quo* diajukan melalui Pengadilan Negeri Makassar;

Bahwa berdasarkan uraian alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar *cq* Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memeriksa, mengadili, dan memutus perkara.

b. Pertimbangan Hukum Hakim

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagaimana terurai diatas ; Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi maka eksepsi tersebut harus dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkara dan terhadap eksepsi tersebut Majelis merangkum sebagai berikut :

Eksepsi dari Tergugat I :

- Eksepsi Gugatan Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;
- Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);
- Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur ;

Eksepsi dari Tergugat II :

- 1) Eksepsi Gugatan Penggugat cacat formil, yakni kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) ;
- 2) Eksepsi Gugatan Penggugat kabur karena mencampuradukkan posita gugatan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas Penggugat telah menanggapi didalam Repliknya tertanggal 23 November 2021 ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I point 1, begitu juga eksepsi Tergugat II point I tentang Gugatan Gugatan Penggugat Kurang Pihak, didasarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana dimaksud Penggugat dalam petitum angka 8 dan 9 halaman 8 gugatan, disebutkan bahwa Penggugat meminta sita jaminan atas sebidang tanah sebagaimana ditunjukkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 20117/Tamalanrea Jaya tanggal 01 Agustus 2002, seluas 240 m2, serta meminta pula agar tanah tersebut dinyatakan sebagai milik Penggugat;
- Bahwa alasan utama diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat adalah adanya tindakan penjualan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada pihak lain atas Sertipikat Hak Milik No. 20117/Tamalanrea Jaya. Hal tersebut pula telah diketahui oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita angka 18 halaman 5 gugatan yang menyebutkan:
“Bahwa atas tindakan Tergugat II yang telah mengeluarkan agunan dari Bank milik Tergugat I dan menjualnya, dimana Tergugat II telah mengakui kesalahannya.....”
- Bahwa menurut Penggugat, objek yang ditunjukkan dalam SHM No. 20117/Tamalanrea Jaya telah dilakukan penjualan oleh Tergugat II kepada pihak lain dan telah pula dilakukan balik nama. Hal tersebut telah pula diketahui oleh Penggugat sebagaimana posita angka 18 halaman 5 gugatan tersebut ;
- Bahwa mengingat adanya permintaan sita jaminan serta permintaan untuk menyatakan sebagai pemilik oleh Penggugat terhadap SHM No. 20117/Tamalanrea Jaya yang saat ini menjadi milik pihak lain, sehingga terhadap pihak yang membeli tersebut patut pula untuk diikutkan

dalam perkara *a quo* mengingat yang bersangkutan memiliki kepentingan pula atas objek ;

- Bahwa selanjutnya dalam petitum angka 10 halaman 8 gugatan disebutkan: “memerintahkan kepada Badan Pertanahan Negara Kota Makassar untuk memproses lebih lanjut penerbitan Sertifikat atas objek tanah.....”
- Bahwa keliru dalam hal Penggugat meminta agar pihak yang tidak turut serta dalam perkara diperintahkan untuk melakukan sesuatu. Untuk itu perlu kiranya Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar turut pula dilibatkan dalam perkara *a quo* baik selaku Tergugat ataupun Turut Tergugat ;
- Bahwa selanjutnya dalam gugatan Penggugat angka 2 huruf r halaman 2 gugatan, disebutkan bahwa pihak penjual terhadap objek rumah yang dibeli oleh Penggugat adalah PT. Megatama Buana Nusantara, namun dalam perkara ini tidak dilibatkan selaku pihak. Maka dari itu sepatutnya pula PT. Megatama Buana Nusantara dilibatkan pula dalam perkara *a quo* mengingat keterlibatannya dalam proses jual beli rumah yang menjadi objek perkara dalam gugatan Penggugat ;
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, cukup beralasan untuk mengikut sertakan pihak yang membeli tanah SHM No. 20117/Tamalanrea Jaya sebagaimana dimaksud Penggugat dalam gugatannya, Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, dan PT. Megatama Buana Nusantara dalam perkara *a quo*, maka atas hal tersebut patutlah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dikaitkan dengan eksepsi Para Tergugat, dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat, diketahui hal hal sebagai berikut :

- Tanah obyek sengketa berupa tanah Perumahan Bumi Tirta Nusantara yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar;
- Diatas Tanah obyek sengketa saat ini ada 2 (dua) bangunan rumah milik Penggugat dengan luas + 200 M2;
- Adapun batas-batas obyek sengketa:

- Sebelah Utara: menurut Penggugat dan Para Tergugat adalah tanah milik Tergugat II;
- Sebelah Barat: menurut Penggugat dan Para Tergugat adalah tanah milik Wilianto Tanta;
- Sebelah Selatan: menurut Penggugat dan Para Tergugat adalah tanah milik Wilianto Tanta;
- Sebelah Timur: menurut Penggugat dan Para Tergugat adalah tanah milik Wilianto Tanta;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi saksi Penggugat maupun saksi saksi Tergugat yang juga hadir pada saat Pemeriksaan Setempat diketahui kalau tanah obyek sengketa yaitu berupa 2 (dua) unit rumah yang dibangun oleh PT. Megatama Buana Makassar telah dijual kepada Wilianto Tanta oleh Tergugat II pada tahun 2016 dan sejak tahun 2016 tanah tersebut sudah dimiliki oleh Wilianto Tanta sehingga Sertifikat atas tanah tersebut sejak tahun 2016 sudah dipegang oleh Wilianto Tanta oleh karenanya Tergugat II tidak bisa melakukan pemecahan Sertifikat induk untuk dilakukan pembuatan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat sampai sekarang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta hukum tersebut diatas dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim adanya pihak yang belum diikutkan dalam gugatan Penggugat sehingga gugatan ini merupakan gugatan yang kekurangan pihak, oleh karenanya tanpa perlu mempertimbangkan dalil-dalil maupun petitum gugatan Penggugat yang lainnya, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan Penggugat kekurangan pihak dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang akan dicantumkan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal dari Peraturan-peraturan yang berhubungan dan bersangkutan dengan perkara ini ;

c. Putusan Hakim

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang kekurangan pihak ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.740.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) ;

d. Analisis Putusan

Berdasarkan putusan diatas, menurut penulis gugatan Penggugat (*Demianus Agus*) tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan mengandung cacat formil. Yang mana hal tersebut dijadikan dasar pertimbangan hakim untuk memutuskan perkara dalam kasus Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Rumah, yang semuanya diputuskan dalam putusan sebagaimana diatas, menurut penulis putusan hakim sudah benar dengan ketentuan peraturan atau Undang-Undang yang berlaku. Dan telah beralasan sebagai berikut :

Bahwa dasar gugatan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, karena perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat telah dilegalisasi dengan Nomor 513/L/HH/2011/ Rangkap Tiga dinyatakan sah dan berharga menurut hukum, Tergugat II atas

nama Haji Muhammad Aras telah mengakui kesalahannya dan dianggap telah beritikad baik. Selain itu alasan lain gugatan Penggugat cacat formil yaitu karena kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan PT. Megatama Buana Makassar sebagai pihak dalam perkara padahal terlihat jelas pihak tersebut terlibat sebagai penjual atau pengembang.

Gugatan Penggugat juga mencampuradukkan posita gugatan perbuatan melawan hukum (*vide*: Pasal 1365 KUH Perdata) dengan posita gugatan wanprestasi (*vide*: Pasal 1243 KUH Perdata) dan Penggugat tidak merinci perbuatan mana dari Tergugat I maupun Tergugat II yang melawan hukum atau perbuatan wanprestasi.

Didukung dengan keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat didapatkan fakta hukum bahwa dengan dalil gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim adanya pihak yang belum diikutkan dalam gugatan Penggugat sehingga gugatan tersebut merupakan gugatan yang kekurangan pihak, sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Upaya Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha Dan Jual Beli Rumah

Pihak pelaku usaha dalam jual beli rumah apabila melakukan perbuatan melawan hukum atau tindakan tidak memenuhi prestasinya maka dapat dikatakan pelaku usaha atau pihak *developer* tersebut wanprestasi atau ingkar janji. Arti wanprestasi atau ingkar janji dapat dijumpai dalam KUH Perdata, pada Pasal 1239 KUH Perdata, disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. Dijumpai pula dalam Pasal 1243 KUH Perdata, bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, yang berarti bahwa sebab tidak dipenuhinya perikatan membawa akibat debitur diwajibkan memberikan ganti kerugian.

Hal ini sesuai dengan pendapat Subekti, seseorang dikatakan telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi apabila:²⁶

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

²⁶ Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 45.

- 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.

Pelaku usaha dikatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajibannya, atau memenuhi tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan atau memenuhi tetapi terlambat dari waktu yang diperjanjikan dan disepakati bersama oleh pelaku usaha dan konsumen.

Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen apabila pelaku usaha tidak melakukan prestasinya dalam hal ini melakukan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli rumah sebagaimana yang tercantum didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. UUPK selain ditujukan untuk melindungi hak-hak konsumen akan potensi itikad buruk yang dapat dilakukan pelaku usaha, juga bertujuan untuk menjaga kesinambungan usaha perdagangan sebagai penopang usaha perekonomian di Indonesia.

Presiden Jhon F. Kennedy mengemukakan ada empat hak dasar konsumen yang harus dilindungi, empat hak dasar konsumen ini diakui secara internasional, yaitu sebagai berikut:

- a. Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right to safety*);
- b. Hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*);

- c. Hak untuk memilih (*the right to choose*);
- d. Hak untuk didengar (*the right to be heard*).

Pihak pelaku usaha yang melanggar ketentuan dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang mana apabila melanggar dari ketentuan peraturan Perundang-undangan termasuk perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah salah satu bentuk dari lahirnya suatu perikatan dari Undang-Undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum. Larangan untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum merupakan suatu

perintah dari hukum itu sendiri, yang mana jika perbuatan yang tidak diperbolehkan untuk dilakukan atau untuk dibuat tersebut dilakukan, dan ternyata menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian terhadap pihak yang telah dirugikan tersebut.

Di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menjadi tujuan hak perlindungan terhadap konsumen, yaitu menjamin terpenuhinya:

- a. kelayakan untuk kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan jasa;
- b. kelayakan untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

- c. kelayakan mendapat informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan jasa;
- d. kelayakan untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang dipakai
- e. kelayakan untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara benar;
- f. kelayakan untuk mendapat edukasi dan sosialisasi konsumen;
- g. kelayakan untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak dirugikan;
- h. kelayakan untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan Perundang-undangan lainnya.

Kemudian dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan :
 “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Ketentuan Pasal 1366 KUHPdata menyatakan : “ Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

Dari ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut di atas mengatur pertanggung jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (*positip=culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (*pasif=culpa in ommitendo*). Sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*). Orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi.

Akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dari segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Konsep ganti karena wanprestasi kontrak.
- b. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan Undang-Undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

- a. Ganti Rugi Nominal

Apabila adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan tetapi

tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

b. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stress, malu, jatuh nama baik dan lain-lain.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesenggajaan yang berat atau sadis.

KUHPerdata juga mengatur ganti rugi khusus yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu Perbuatan Melawan Hukum, selain dari bentuk ganti rugi dalam bentuk yang umum, KUHPerdata juga menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut :

- 1) Ganti Rugi untuk semua Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).

Yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”. Orang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian terhadap orang yang mengalami kerugian.

- 2) Ganti Rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdata).

Seorang subjek perbuatan melanggar hukum dapat mempunyai suatu kedudukan tertentu dalam masyarakat sedemikian rupa, sehingga dirasakan adil atau patut, bahwa disamping orang itu, atau dengan menyampingkan orang itu, seharusnya ada seorang lain yang juga dipertanggungjawabkan.

Pasal 1366 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Setiap Orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Pasal 1367 berbunyi : Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Pasal 1367 ayat (2) : Orang tua dan wali bertanggungjawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua atau wali.

Pasal 1367 ayat (3) : Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.

Pasal 1367 ayat (4) : Guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggungjawab tentang kerugian yang

diterbitkan oleh murid-murid dan tukang-tukang mereka selama waktu orang-orang ini berada di bawah pengawasan mereka.

Berdasarkan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

Penyelesaian sengketa konsumen dalam UUPK diselesaikan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menurut Pasal 1 ayat 11 UUPK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah salah satu Lembaga peradilan konsumen berkedudukan pada tiap Daerah Tingkat II kabupaten dan kota di seluruh Indonesia sebagaimana diatur menurut UU No.8 Tahun 1999 bertugas utama menyelesaikan persengketaan konsumen di luar Lembaga pengadilan umum, BPSK beranggotakan unsur perwakilan aparatur pemerintah, konsumen dan pelaku usaha atau produsen yang diangkat atau

diberhentikan oleh Menteri, dalam menangani dan mengatur permasalahan konsumen, BPSK memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan dan keterangan dari para pihak yang bersengketa, melihat atau meminta tanda bayar, tagihan atau kuitansi, hasil test lab atau bukti-bukti lain, keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bersifat mengikat dan penyelesaian akhir bagi para pihak sebagaimana Pasal 52 UUPK.

Tugas BPSK melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara:

- a. 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 UUPK;
- 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 UUPK;
- i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang atau pihak 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.

Kewenangan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen membentuk majelis harus ganjil dan sedikit-dikitnya berjumlah anggota majelis tiga orang terdiri dari seorang ketua merangkap anggota, seorang wakil ketua merangkap anggota, dan seorang anggota, majelis ini terdiri mewakili semua unsur yaitu unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha serta dibantu oleh seorang panitera dan putusan majelis bersifat final dan mengikat.

Pengembang pembangunan rumah susun komersial yang wanprestasi memberikan hak kepada konsumen untuk memilih sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata yaitu, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Membatalkan perjanjian, menurut Utrecht sebuah ketetapan yang tidak sah dikenal tiga macam yakni,:

1. Batal (*nietig/absolute nietig*)
2. Batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*)
3. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

Ketetapan yang batal (*neitig/absolute nietig*) berarti bagi hukum perbuatan yang dilakukan dianggap tidak ada. Bagi hukum, akibat perbuatan hukum itu tidak ada sejak semula. Ketetapan batal karena hukum atau batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) berakibat suatu perbuatan untuk sebagian atau keseluruhan bagi hukum dianggap tidak pernah ada (dihapuskan) tanpa diperlukan suatu keputusan hakim atau keputusan suatu badan pemerintahan batalnya sebagian atau seluruh akibat ketetapan itu. Ketetapan untuk dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) berarti bagi hukum bahwa perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap ada sampai waktu pembatalan oleh hakim atau oleh suatu badan pemerintah lain yang berkompeten (pembatalan itu diadakan karena perbuatan

tersebut mengandung sesuatu kekurangan). Bagi hukum perbuatan tersebut ada sampai waktu pembatalannya dan oleh sebab itu segala akibat yang ditimbulkan antara waktu mengadakannya, sampai waktu pembatalannya, menjadi sah (terkecuali dalam hal Undang-Undang menyebutkan beberapa bagian akibat itu tidak sah). Setelah pembatalan maka perbuatan itu tidak ada dan bila mungkin diusahakan supaya akibat yang telah terjadi itu semuanya atau sebagiannya hapus. Dapat dibatalkan dan batal demi hukum dalam hukum perdata berkaitan dengan tidak dipenuhinya syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian maka. Adapun kesimpulan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penerapan hukum tentang perbuatan melawan hukum pelaku usaha yang menganggap bahwa Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi dikarenakan tidak menyerahkan sertifikat milik Penggugat yang menjadi objek Agunan KPR telah sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit yang telah disepakati Penggugat. Selain itu, pada kasus tersebut Penggugat mencampuradukkan posita gugatan perbuatan melawan hukum (*vide*: Pasal 1365 KUH Perdata) dengan posita gugatan wanprestasi (*vide*: Pasal 1243 KUH Perdata) sehingga dianggap mengandung cacat formil dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Upaya hukum bagi konsumen terhadap perbuatan hukum pelaku usaha dalam jual beli rumah dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat diselesaikan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dimana dalam Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen terkhusus juga dalam perjanjian jual beli rumah. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah

salah satu Lembaga peradilan konsumen berkedudukan pada tiap Daerah Tingkat II kabupaten dan kota di seluruh Indonesia sebagaimana diatur menurut Undang-Undang No.8 Tahun 1999 bertugas utama menyelesaikan persengketaan konsumen di luar Lembaga pengadilan umum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan pada penelitian ini maka Adapun saran pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya para pihak yang melakukan perjanjian jika mereka telah sepakat untuk suatu perbuatan hukum tertentu maka perjanjian tersebut telah mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-Undang, dan harus memperhatikan syarat-syaratnya seperti yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara agar memiliki pengetahuan yang tepat tentang perjanjian. Diharapkan untuk masyarakat yang ingin melakukan perjanjian jual beli tanah dan rumah untuk berhati-hati dan paham dengan ketentuan serta kewajiban yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, sehingga dalam pelaksanaannya masyarakat tidak melakukan kesalahan hukum
2. Apabila dalam sebuah perjanjian jual beli terjadi masalah hukum yang sampai merugikan salah satu pihak seperti pada contoh kasus diatas hendaknya untuk dibawa ke pengadilan guna mendapatkan keadilan serta kepastian hukum. Karena hakim lah yang berhak dan berwenang untuk memutuskan seseorang itu dinyatakan melakukan

kesalahan berupa wanprestasi ataupun melakukan perbuatan melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemahannya. Departemen Agama Republik Indonesia. Semarang: PT. Karya Toha Putra.

Literatur

Abdul Kadir Muhammad. (2000). ***Hukum Perdata Indonesia.*** Bandung: Citra Aditya Bakti.

Achmad Ichsan. (1969). ***Hukum Perdata Jakarta:*** Pembimbing Masa.

Andi Hamzah. (2008). ***Hukum acara Pidana Indonesia Jakarta:*** Sinar Grafika.

Budi Untung. (2012). ***Hukum Dan Etika Bisnis.*** Yogyakarta: Andi Offset.

Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. (2000). ***Hukum Tentang Perlindungan Konsumen.*** Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

HMA. Kuffal. (2008). ***Penerapan KUHAP Dalam Praktik Hukum.*** Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.

M.A. Moegni Djojodirdjo. (2010). ***Perbuatan Melawan Hukum.*** Jakarta: Pradnya Paramitha.

Munir Fuady. (1999) ***Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis).*** Bandung: Citra Aditya Bakti.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. (1995). ***Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek.*** Bandung: Mandar Maju.

Richard Burton Simatupang. (2003). ***Aspek Hukum Dalam Bisnis,*** ket. ke-2, Jakarta: Rineka Cipta.

Subekti, ***Hukum Perjanjian, Intermasa,*** Jakarta: 2005.

Sudikno Mertokusumo. (2009). ***Hukum Acara Perdata Indonesia.*** Yogyakarta: Liberty.

_____. (2013). ***Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi.*** Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Yahya Harahap. (2008). ***Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Edisi Kedua.*** Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal

Jurnalhukum.com/pengertian-pelaku-usaha.

Jurnal Lex Privatum, 4(6).

Lastini. (2016). Perbuatan Yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 50 Tahun 2017 tentang strategi Nasional perlindungan konsumen