

Perlindungan Konsumen Atas Hak Penggantian Kerugian

Jelang Fajar Putra Perdana¹, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani² Lego Karjoko³

^{1,2,3}Faculty of Law, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

Info Artikel

Keywords:

Compensation Right; Consumer;
Business Actor.

Kata kunci:

Hak Atas Ganti Rugi; Konsumen;
Pelaku Usaha.

Corresponding Author:

Jelang Fajar Putra Perdana,
E-mail:
jelaang@gmail.com

P-ISSN: XXXX-XXXX

E-ISSN: XXXX-XXXX

Abstract

This study aims to analyze the compensation right of consumers from LA City Apartment who developed by PT. Priority Land Indonesia as a business actor. This research method is normative legal research with prescriptive of the study. The research approach used a law related to consumer protection over the compensation right as stated in the Consumer Protection Law. The type of data used primary and secondary data. Data collection techniques in this research used a library study with a deductive analysis. This research concludes that consumer protection for compensation rights in accordance with the sale and purchase agreement of LA City Apartment units should only be material but in resolving disputes that are taken through civil law in a material and immaterial because they did not use the Consumer Protection Law.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis hak atas ganti rugi konsumen Apartemen LA City yang dikembangkan oleh PT. Prioritas Land Indonesia sebagai pelaku usaha. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah Undang-Undang terkait perlindungan konsumen atas hak ganti rugi seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah teknik analisis deduktif. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan konsumen atas hak ganti rugi yang sesuai dengan perjanjian jual beli unit Apartemen LA City adalah penggantian kerugian yang bersifat materiil. Namun dalam penyelesaian sengketa yang ditempuh melalui jalur keperdataan dalam putusan ganti rugi bersifat materiil dan immateriil karena tidak menggunakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

I. Pendahuluan

Tempat tinggal atau rumah merupakan sebuah bangunan, dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Selain itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Sebab setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹

Tingginya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal menyebabkan semakin terbatasnya lahan yang tersedia sedangkan pengembangan sektor perumahan terus berjalan. Efek samping lainnya yaitu harga tanah yang melambung tinggi dan jika pembangunan rumah dibiarkan berkembang secara horizontal, maka akan menghabiskan tanah-tanah pertanian yang subur di sekitar kota

¹ Lego Karjoko, Josephine Santosa, and I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, 'Disfungsi Peraturan Perundang-Undangan Tanggung Jawab Sosial Dan Lingkungan Di Indonesia', *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 26.2 (2019), 305–25 <<https://doi.org/10.20885/iustum.vol26.iss2.art5>>.

tersebut. Indonesia yang merupakan salah satu negara dengan penduduk terbanyak di dunia turut merasakan permasalahan di sektor perumahan. Dengan berkurangnya lahan yang tersedia ditambah pertumbuhan penduduk yang semakin pesat.²

Tidak hanya di negara-negara berkembang saja permasalahan ini juga ada di negara-negara maju. Tempat tinggal menjadi kebutuhan dasar manusia, sebab dengan adanya wilayah perumahan akan meningkatkan arah pertumbuhan, memperluas lapangan pekerjaan yang pada akhirnya akan menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Berdasarkan keadaan yang dikemukakan oleh Imam Kuswahyono, kini apartemen menjadi salah satu solusi dari permasalahan perumahan dan permukiman. Apartemen atau rumah susun dianggap sebagai bentuk tempat tinggal yang relatif praktis, simple, dan menyediakan berbagai fasilitas bagi penghuninya. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, dan tanah bersama.³

Kepemilikan atas unit apartemen dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) apabila unit apartemen tersebut didirikan di atas tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sedangkan jika unit apartemen dibangun di atas tanah negara atau tanah wakaf dengan cara sewa dibuktikan dengan adanya Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG Sarusun). Pelaku pembangunan apartemen saat ini sering menggunakan strategi penjualan pre-project selling atau inden melalui media iklan guna menarik perhatian konsumen. Inden unit apartemen atau Pre-Project Selling merupakan strategi pemasaran yang dilakukan oleh pengembang atau developer, yaitu cara penjualan properti sebelum bangunan fisik apartemen selesai dibangun. Istilah yang lebih mudah yaitu pesan unit apartemen.⁴

Strategi pemasaran unit apartemen secara inden terbukti cukup diminati oleh masyarakat. Daya tarik utama dalam strategi pemasaran ini adalah adanya diskon sebesar 15% sampai dengan 20% serta furniture-furniture di dalam unit apartemen yang akan diberikan secara gratis (sudah termasuk harga unit apartemen) jika tertarik membeli. Dengan berbagai strategi marketing yang ada, para calon konsumen harus berhati-hati serta teliti sebelum membeli sebuah unit apartemen. Sebab dalam pengiklanan melalui media cetak maupun elektronik terkesan hiperbola yang akan mengakibatkan para calon konsumen memiliki ekspektasi yang tinggi. Terdapat resiko yang lebih besar yaitu, pengembang bisa saja wanprestasi kepada konsumen. Oleh sebab itu dikeluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Jual Beli Satuan Rumah Susun. Keputusan ini bertujuan untuk menjaga kepentingan penjual dan pembeli dalam pengikatan jual beli.⁵

Dalam transaksi inden, kedua belah pihak akan membuat sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang terdapat hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak yang kemudian akan ditulis di Akta

² Abdul Kadir Jaelani, 'Implementasi Daluarsa Gugatan Dalam Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia', *Pena Justisia: Media Komunikasi Dan Kajian Hukum*, 18.2 (2020), 56–70 <<https://doi.org/10.31941/pj.v18i2.1090>>.

³ Bambang Ali Kusumo and Abdul Kadir Jaelani, 'Mengagas Constitutional Complaint Dalam Konstitusi Indonesia Dan Politik Hukum Islam', *Jurnal Wacana Hukum*, 24.1 (2019), 1 <<https://doi.org/10.33061/1.jwh.2018.24.1.2995>>.

⁴ Lusita Indrastuti and others, 'Penataan Sistem Peraturan Perundang-Undangan', *Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental 2019 ISBN : 978-602-361-217-8 Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 8.2 (2019), 103–20.

⁵ Liana Endah Susanti, 'Economic Law Creation Beautiful Global Indonesia', *Bestuur*, 7.1 (2020), 47 <<https://doi.org/10.20961/bestuur.v7i1.42701>>.

Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu sudah disiapkan secara baku dan sepihak oleh pengembang atau kuasa hukum pengembang. Dalam hal ini konsumen tinggal menandatangani jika setuju, namun jika tidak setuju konsumen tinggal menolaknya.⁶

Berdasarkan fakta yang ada, meskipun terdapat sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada beberapa kasus tentang pengembang apartemen yang tidak menepati kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Alasan yang sering digunakan adalah *cash flow* bermasalah. Resiko *cash flow* bermasalah dapat mengakibatkan keterlambatan jadwal akibat tidak tersedianya untuk melaksanakan pekerjaan. Tentu masalah ini datang dari pihak pengembang yang akhirnya berbuntut menodai hak konsumen yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.⁷

Isu yang diangkat dalam penelitian ini adalah sengketa yang terjadi antara Kurniawansyah M. (konsumen) dengan PT. Spekta Property (pelaku usaha/pengembang). Konsumen tertarik untuk membeli satuan unit Apartemen LA City karena pada saat itu penawaran harga terbilang cukup terjangkau dan sangat cocok untuk nilai investasi di bidang properti meskipun bangunan apartemen belum sepenuhnya selesai dibangun. Dalam kasus ini, PT. Spekta Property Indonesia tidak menepati Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak.⁸

Pada tanggal 6 Juli 2013, konsumen dan pelaku usaha sepakat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013 dengan Objek Perjanjian berupa satuan unit Apartemen LA City Nomor: A/16/5/2 BR dengan luas 30m2 dengan harga jual Rp. 269.511.482 (Dua Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Sebelas Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Rupiah) yang terletak di Jalan Raya Lenteng Agung Timur Nomor 39, Jagakarsa, Jakarta Selatan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dilakukan di hadapan Notaris Dr. Ir. Franz Astani. S.H., M.Kn., S.E., MBA., M.M., M.Si. di wilayah hukum Jakarta Selatan. Konsumen telah melaksanakan kewajiban berupa pembayaran, dan untuk pelunasan akan dilakukan apabila terjadi serah terima unit sebagaimana yang disepakati oleh konsumen dengan pelaku usaha.

Dalam Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013 tanggal 6 Juli 2013, pelaku usaha akan melaksanakan serah terima unit pada tanggal 30 Desember 2013. Kemudian dalam Pasal 11 Ayat (2), (3), dan (4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013 tanggal 6 Juli 2013 disebutkan bahwa perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan oleh pelaku usaha dibagi dalam 3 tahap:

1. Dengan waktu 120 hari kalender setelah jatuh tempo;
2. Dengan waktu 90 hari kalender setelah perpanjangan waktu pertama; dan
3. Dengan waktu 60 hari kalender setelah perpanjangan kedua.

Maka secara keseluruhan perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan oleh pelaku usaha adalah 270 hari kalender. Akan tetapi hingga batas waktu penyelesaian pembangunan apartemen, pelaku usaha masih belum bisa melaksanakan serah terima unit apartemen. Sehingga secara jelas pelaku usaha telah melakukan wanprestasi yang menyebabkan kerugian dari pihak konsumen. Alasan PT. Spekta Property Indonesia belum bisa melaksanakan serah terima unit adalah PT. Spekta Property Indonesia mengalami kondisi *force majeure*.⁹ *Force majeure* versi PT. Spekta

⁶ I.G.A.K. Rachmi Handayani, Lego Karjoko, and Abdul Kadir Jaelani, 'Model Pelaksanaan Putusan Mahkamah Konstitusi Yang Eksekutabilitas Dalam Pengujian Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia', *Bestuur*, 7.1 (2019), 36–46 <<https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42700>>.

⁷ A. Bagus Kuncoro and others, 'Consumer Protection Based on Justice in Order to Advance State Administration Systems in Indonesia', 358.Icglow (2019), 88–91 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.22>>.

⁸ Dwi Edi Wibowo, 'Ewuh Pakewuh Cultural Reconstruction to Equal Consumer Protection', *Jurnal Bestuur*, 8.1 (2020), 1–8 <<https://doi.org/10.20961/bestuur.41395>>.

⁹ Edi Sukmoro, Adi Sulistiyono, and Lego Karjoko, 'Restructuration of Public Service Obligation (PSO), Infrastructure Maintenance and Operation (IMO), Track Access Charge (TAC) on PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Based on Justice', 358.Icglow (2019), 213–17 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.55>>.

Property Indonesia adalah terjadi perubahan regulasi atau peraturan dari Pemerintah DKI Jakarta. Dengan tidak terwujudnya serah terima unit apartemen, secara langsung PT. Spekta Property Indonesia telah melanggar hak konsumen atas barang yang diperjanjikan. Dilanggarnya hak tersebut akan melahirkan hak baru untuk konsumen, yaitu hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya (Pasal 4 huruf h Undang-Undang Perlindungan Konsumen).¹⁰ Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijabarkan penulis, maka penulis merumuskan permasalahan mengenai perlindungan konsumen atas hak penggantian kerugian dalam kasus jual beli Apartemen *LA City*.

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah hukum normatif atau dikenal juga sebagai penelitian doktrinal. Sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum preskriptif. Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu Undang-Undang yang terkait perlindungan hukum terhadap konsumen satuan unit apartemen seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Hukum Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.¹¹ Sumber penelitian berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi yang bersifat autoritatif yaitu Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Rumah Susun, dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019. Dan bahan hukum sekunder adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., buku yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, artikel dan bahan dari media internet.¹²

III. Pembahasan

Apartemen LA City yang beralamat di Jalan Raya Lenteng Agung Timur Nomor 39, Jagakarsa, Jakarta Selatan merupakan proyek jual beli apartemen secara inden/*pre-project selling* yang dikembangkan oleh PT. Spekta Properti Indonesia. Sejak pemasaran, para konsumen langsung tertarik untuk membeli sehingga seluruh unit apartemen ludes terjual. Hal ini disebabkan harga satuan unit apartemen ini berada di kisaran Rp. 100.000.000 hingga Rp. 300.000.000 yang terbilang cukup murah dan cocok untuk investasi. Salah satu konsumen yang tertarik adalah Kurniawansyah M. yang bertempat tinggal di Perum Jatijajar Blok 22 Nomor 09, RT. 06 RW. 10, Jatijajar, Tapos, Depok. Kurniawansyah membeli satu unit Apartemen LA City Nomor: A/16/5/2 BR dengan luas 30m². Pada tanggal 6 Juli 2013, konsumen dan pelaku usaha sepakat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013 dengan Objek Perjanjian berupa satu unit Apartemen LA City Nomor: A/16/5/2 BR dengan luas 30m² dan

¹⁰ Martin Roestamy, 'Model Land Supply for Land Bank to House Application Martin', *Bestuur*, 7.2 (2019) <<https://doi.org/10.20961/bestuur.43142>>.

¹¹ Lego Karjoko and others, 'Spatial Planning Dysfunction in East Kalimantan to Support Green Economy', *International Journal of Innovation, Creativity and Change*, 11.8 (2020), 259–69.

¹² L Kajoko, Zaidah Nur Rosidah, and I.G.A.K. Rachmi Handayani, 'Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah', *Bestuur*, 7.1 (2019), 1–14 <<https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42694>>.

harga jual Rp. 269.511.482 di hadapan Notaris Dr. Ir. Franz Astani, SH., M.Kn., SE., MBA., MM., MSI. di wilayah hukum Jakarta Selatan.¹³

Dalam Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen LA City, pelaksanaan serah terima unit Apartemen LA City Nomor: A/16/5/2 BR, luas 30m² pada tanggal 30 Desember 2013 dan perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan dibagi dalam 3 tahapan (Pasal 11 Ayat (2), (3), dan (4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen LA City). Secara keseluruhan perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan oleh pelaku usaha adalah 270 hari kalender. Namun hingga batas penyelesaian pembangunan, pelaku usaha tidak dapat melaksanakan serah terima unit apartemen LA City. Sehingga secara jelas pelaku usaha telah menciderai janji atau wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen.¹⁴ Total kerugian yang diklaim konsumen adalah Rp. 679.384.66 dengan rincian Rp. 565.902.092 adalah nilai investasi objek gugatan di tanggal 14 Februari 2015, kemudian Rp. 13.475.574 merupakan denda keterlambatan 5% dari Nilai Jual Rp. 269.511.482, dan Rp. 100.000.000 sebagai hilangnya keuntungan investasi konsumen yang menyebabkan kepercayaan konsumen untuk berinvestasi di bidang properti khususnya apartemen menghilang. Pelaku usaha menyatakan bahwa mereka mengalami *Force Majeure* dalam pembangunan apartemen sehingga tidak akan bertanggungjawab secara perdata maupun pidana dan/atau tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun untuk bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan atau kesalahan untuk memenuhi sesuatu atau beberapa kewajibannya.¹⁵

Dalam kasus Apartemen LA City, pelaku usaha tidak dapat memenuhi prestasi sama sekali. Penyebab utamanya adalah pelaku usaha memiliki permasalahan dengan perizinan serta peraturan pemerintah setempat yang mengakibatkan pembengkakan biaya pembangunan. Segala permasalahan pelaku usaha memberikan efek domino kepada konsumen yang menyebabkan konsumen mengalami kerugian yang cukup besar. Berkaitan dengan kerugian yang dialami oleh konsumen yang disebabkan oleh wanprestasi pihak PT. Spekta Properti Indonesia, Kurniawansyah telah melaksanakan kewajibannya sebagai konsumen sebelumnya sesuai dengan Pasal 5 huruf b dan c Undang-Undang Perlindungan Konsumen meskipun konsumen masih belum membayar Rp. 15.609.187 karena pembayaran Rp. 15.609.187 akan dilakukan saat serah terima unit sebagai pelunasan.¹⁶

Sedangkan PT. Spekta Properti Indonesia sebagai pelaku usaha tidak menjalankan kewajibannya yang tercantum menurut Pasal 7 huruf a yaitu beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. PT. Spekta Properti Indonesia tidak beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya karena serah terima unit apartemen yang dibeli oleh Kurniawansyah sebagai konsumen tidak terlaksana dan melebihi batas waktu telah ditentukan dan disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013. Oleh sebab itu konsumen secara langsung memperoleh hak atas ganti rugi karena Kurniawansyah adalah konsumen yang memakai jasa pengembang PT. Spekta Properti Indonesia atas pembelian satuan unit apartemen LA City. Hak tersebut tercantum pada Pasal 4 huruf h yang berbunyi: "Hak untuk mendapatkan

¹³ Abdul Kadir Jaelani, Alexander A Kurniawan, and Lusya Indrastuti, 'Abdul Kadir Jaelani, Alexander A. Kurniawan, Lusya Indrastuti Pelaksanaan Standarisasi Pemberian Paten Dalam Inovasi Bidang Obat-Obatan Di Indonesia', 27.2 (2020), 259–74.

¹⁴ Kuncoro and others.

¹⁵ D. Edi Wibowo, Adi Sulistiyono, and Lego Karjoko, 'The Implementation of the Principles of Evidence of Evidence in the Consumer Dispute Settlement to Make Justice Just', 358.Icglow (2019), 45–47 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.11>>.

¹⁶ Tri Handayani, Abubakar, and Lastuti, 'Bank Participation in Managing Environmental Recovery Guarantee Funds in Order to Realize the Sustainable Development Goals', 358.Icglow (2019), 9–13 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.3>>.

kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya”.¹⁷

Untuk melindungi hak atas ganti rugi yang dialami oleh konsumen, pelaku usaha diwajibkan memberi ganti rugi sesuai dengan Pasal 7 huruf f: “Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.” Dalam pasal tersebut dijelaskan mengenai kewajiban dari pelaku usaha yaitu PT. Spekta Properti Indonesia seharusnya menjamin bahwa usaha yang dimilikinya sesuai seperti yang diperjanjikan dengan melaksanakan serah terima unit apartemen sesuai dengan batas waktu yang disepakati dan diperjanjikan. Namun dengan tidak terlaksananya serah terima unit Apartemen LA City Nomor: A/16/5/2 BR dengan luas 30m² milik konsumen atas nama Kurniawansyah, PT. Spekta Properti Indonesia wajib memberi ganti rugi kepada Kurniawansyah sebagai konsumen yang memakai jasa pengembang PT. Spekta Properti Indonesia.¹⁸

Bahwa adapun kerugian-kerugian akibat perbuatan yang dilakukan pelaku usaha, konsumen menuntut ganti rugi dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

1. Nilai Investasi OBJEK GUGATAN di Tanggal 14 Febuari 2015 adalah Rp.565.909.092,- (Lima Ratus Enam Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Sembilan Ribu Sembilan Puluh Dua Rupiah);
2. Denda Keterlambatan 5% dari Nilai Jual Rp. 269.511.482 yaitu Sebesar Rp.13.475.574,- (Tiga Belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Lima RatusTujuh Puluh Empat Rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Pelaku usaha tersebut, mengakibatkan keuntungan Investasi Konsumen Hilang dan juga menyebabkan kepercayaan Konsumen untuk berinvestasi di bidang Property Khususnya Apartemen menghilang, hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

c. Total Kerugian

Adalah sebesar Rp.679.384.666,- (Enam Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Enam Ratus Enam Puluh Enam Rupiah).

Ganti rugi dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen menganut ganti kerugian subjektif, maksudnya adalah bahwa kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan, diperhitungkan situasi konkretnya dengan keadaan subjektif diri yang bersangkutan. Bentuk ganti rugi yang digunakan lazimnya ialah uang, karena menurut para ahli hukum perdata maupun menurut yuriprudensi, uang merupakan alat yang paling praktis, yang paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan sengketa. Kerugian yang dialami oleh konsumen akibat menggunakan jasa pelaku usaha juga menimbulkan konsekuensi berupa tanggungjawab yang dibebankan kepada pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi. Tanggungjawab atas ganti rugi pelaku usaha tercantum pada Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berbunyi: “Pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.”¹⁹

¹⁷ I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani and others, ‘Environmental Management Strategy in Mining Activities in Forest Area Accordance with the Based Justice in Indonesia’, *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 21.2 (2018).

¹⁸ Waluyo, F. Ulfatun Najicha, and Sapto Hermawan, ‘Law in the Globalization and Its Influence on Economic Development and Environmental Preservation Based on Pancasila and the Indonesian Constitution of 1945’, *358.Icglow* (2019), 317–21 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.78>>.

¹⁹ Fatma Ulfatun Najicha, ‘Water Availability in the Framework of Environmental Justice: Reconstruction of Municipal Waterworks (Pdam) Regulations’, *20.4* (2019), 51–55.

Tanggungjawab ini timbul karena PT. Spekta Properti ingkar janji atau wanprestasi dengan tidak melakukan serah terima unit apartemen nomor: A/16/5/2 BR dengan luas 30m² yang dibeli oleh Kurniawansyah sebagai konsumen. Dengan adanya ingkar janji oleh pelaku usaha, tentu saja menimbulkan kerugian bagi Kurniawansyah selaku konsumen yang harus dipertanggungjawabkan oleh PT. Spekta Properti Indonesia selaku pelaku usaha. Dalam buku Ahmad Miru dan Sutarman Yodo tanggungjawab pelaku usaha meliputi tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan; tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran; dan tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen. Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha ini berarti bahwa tanggungjawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami oleh konsumen.²⁰

Bentuk ganti kerugian yang harus dilakukan oleh pelaku usaha yang merugikan konsumen terdapat di dalam Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen: “Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013 tertanggal 6 Juli 2013, ganti rugi yang harus dibayarkan oleh PT. Spekta Properti adalah dalam bentuk penggantian uang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam pasal-pasal perjanjian pengikatan jual beli tersebut.²¹

Dalam tanggungjawab berdasarkan adanya wanprestasi, kewajiban untuk membayar ganti kerugian tidak lain daripada akibat penerapan klausula dalam perjanjian yang merupakan ketentuan hukum yang oleh kedua belah pihak secara sukarela tunduk berdasarkan perjanjiannya. Dengan demikian bukan Undang-Undang yang menentukan apakah harus dibayar ganti kerugian atau berapa besar ganti kerugian yang harus dibayar. Melainkan kedua belah pihak yang menentukan syarat-syaratnya serta besarnya ganti kerugian yang harus dibayar. Perjanjian ini mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya (Ahmad Miru & Sutarman Yodo, 2010:129). Konsumen Kurniawansyah dan pelaku usaha PT. Spekta Properti Indonesia sebelumnya telah terikat suatu perjanjian, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013. Oleh sebab itu pengaturan mengenai ganti rugi harus sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013.

Dalam sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha Apartemen LA City, kedua belah pihak sebelumnya sudah berkali-kali mengadakan pertemuan untuk menyelesaikan sengketa ini, akan tetapi pihak pelaku usaha hanya terus berjanji. Hal ini diutarakan oleh Samuel W. Gassing dan Eko Wicaksono yang juga pembeli satuan unit apartemen LA City dalam kesaksiannya di pengadilan negeri. Namun pertemuan tersebut tidak menyelesaikan sengketa yang terjadi, hingga pada akhirnya kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur pengadilan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dalam Pasal 46 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen dijelaskan bahwa gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan. Kurniawansyah dalam hal ini merupakan konsumen yang dirugikan oleh pelaku usaha yang tidak melaksanakan serah terima satuan unit Apartemen LA City yang ia beli. Oleh sebab itu Kurniawansyah dapat menggugat PT. Spekta Properti Indonesia yang telah menyebabkan kerugian kepada konsumen.²²

²⁰ Yusriando, ‘Konstruksi Sistem Jaminan Sosial Nasional Bidang Kesehatan Yusriando’, *Bestuur*, 7.2 (2019).

²¹ Abdul Kadir Jaelani, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko, ‘Development of Halal Tourism Destinations in the Era of Regional Autonomy in West Nusa Tenggara Province’, *International Journal of Innovation, Creativity and Change*, 12.12 (2020), 765–74.

²² Abdul Kadir Jaelani, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko, ‘EXECUTABILITY OF THE CONSTITUTIONAL COURT DECISION REGARDING GRACE PERIOD IN THE FORMULATION OF LEGISLATION’, *International Journal of Advanced Science and Technology*, 28.15 (2019), 816–23.

Konsumen menggugat pelaku usaha dengan surat gugatannya tertanggal 30 Maret 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 04 April 2017 dalam Register perkara Nomor 224/Pdt.G/ 2017/PN.Jkt.Sel. Setelah mendapat gugatan, pelaku usaha tidak menerima gugatan dan membalas dengan eksepsi. Pelaku usaha berdalih, gugatan konsumen kabur dan tidak jelas sebab konsumen telah menggabungkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi. Pelaku usaha juga belum menerima surat peringatan atau somasi dari konsumen yang menyatakan pelaku usaha telah melakukan tindakan wanprestasi. Pelaku usaha juga menolak tuduhan wanprestasi, karena pelaku usaha mengalami Force Majeure atau kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindari atau diluar kemampuan pelaku usaha. Force Majeure ini yang menyebabkan pelaku usaha tidak bisa melaksanakan serah terima unit apartemen. Dan keadaan Force Majeure juga telah tercantum dalam Pasal 20 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 400/PPJB/LACITY/VII/2013 tertanggal 6 Juli 2013 tentang Force Majeure (Keadaan Memaksa) dan telah disepakati oleh pihak konsumen. Alasan Force Majeure yang dinyatakan oleh PT. Spekta Properti Indonesia sebagai pelaku usaha tidak termasuk Force Majeure sebenarnya. Tiga alasan tersebut tidak dapat dikatakan Force Majeure karena Force Majeure merupakan keadaan dimana seorang debitur (pelaku usaha) terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak.²³

Sedangkan alasan perubahan ijin lantai yang semula 24 lantai berubah menjadi 17 lantai, dihubungkan dengan alasan perubahan peraturan ketahanan gempa dari SNI 2002 menjadi SNI 2012 setelah diteliti oleh Majelis Hakim dalam Surat Keputusan Kepala Badan Standarisasi Nasional Nomor: 220/KEP/BSN/12/2012 tentang Penetapan Revisi 12 (dua belas) Standar Nasional Indonesia tanggal 28 Desember 2012 dijelaskan bahwa awalnya bangunan apartemen tersebut akan dibangun untuk 17 lantai. Pelaku usaha juga membangun struktur kekuatan gempa yang dibangun oleh pelaku usaha adalah untuk 17 lantai. Kemudian pelaku usaha akan merubah design struktur yang semula untuk 17 lantai diubah menjadi 24 lantai. Tentu saja perubahan design ini tidak disetujui oleh Kepala Badan Standarisasi Nasional dengan alasan struktur kekuatan gempa yang telah dibangun oleh pelaku usaha tidak memenuhi syarat untuk bangunan setinggi 24 lantai. Unit apartemen yang konsumen beli terdapat di lantai 16, seharusnya pelaku usaha dapat melakukan serah terima unit. Karena menurut keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti yang diajukan oleh pelaku usaha bangunan apartemen LA City sudah dapat ditempati hanya saja lift yang sudah dipesan belum dipasang.

Kemudian mengenai adanya gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 218/G/2013/PTUN-JKT., yang telah diputus pada tanggal 16 April 2014 dan telah mempunyai kekuatan yang mengikat bukan pula keadaan yang dapat disebut sebagai force majeure. Karena putusan tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat sejak tahun 2014 sedangkan sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen LA City seharusnya unit apartemen yang konsumen pesan dapat diserahkan pada tanggal 30 Desember 2013. Oleh sebab itu ketiga alasan force majeure yang pelaku usaha nyatakan tidaklah termasuk force majeure sehingga dapat dikatakan bahwa pelaku usaha PT. Spekta Properti Indonesia telah melakukan wanprestasi dan melanggar Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dimana PT. Spekta Properti Indonesia tidak beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Sehingga memunculkan kewajiban dan tanggungjawab untuk membayar ganti rugi kepada Kurniawansyah selaku konsumen sesuai dengan Pasal 7 dan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

IV. Penutup

²³ I Gusti Ayu and others, '2019 HARMONIZING THE RIGHTS OF WATER RESOURCES REGULATION BASED ON ECOLOGICAL JUSTICE', 20.4 (2019), 5–10.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis uraikan, maka simpulan yang dapat ditarik adalah perlindungan konsumen atas hak ganti rugi dalam perjanjian jual beli unit apartemen antara pelaku usaha dengan konsumen, sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013, adalah berupa penggantian ganti rugi dengan cara mengembalikan sejumlah uang yang dibayarkan oleh konsumen serta pembayaran denda sebesar 0,1% dari jumlah uang yang telah diterima oleh pelaku usaha dari konsumen untuk setiap hari dengan maksimal 5% hal ini sesuai dengan Pasal 11 Ayat (5) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013. Dengan demikian ganti rugi yang diraih berupa materiil. Hal ini sesuai dengan perjanjian yang ada. Ganti rugi tersebut diterima oleh konsumen sehingga bermanfaat untuk menutup kerugian yang dialami oleh konsumen. Perlindungan konsumen atas hak ganti rugi didasarkan pada perjanjian yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013, sehingga pemberian ganti rugi diselesaikan melalui jalur keperdataan. Oleh karena itu dalam bentuk ganti rugi bersifat materiil dan immateriil. Dalam hal ini tidak menggunakan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana menurut Pasal 19 Ayat (2) dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen ganti rugi hanya bersifat materiil.

References

- Ayu, I Gusti, Ketut Rachmi, Erna Dyah Kusumawati, Seguito Monteiro, Abdul Kadir Jaelani, and Fatma Ulfatun Najicha, '2019 HARMONIZING THE RIGHTS OF WATER RESOURCES REGULATION BASED ON ECOLOGICAL JUSTICE', 20.4 (2019), 5–10
- Handayani, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi, Adi Sulistiyono, Tommy Leonard, Ardi Gunardi, and Fatma Ulfatun Najicha, 'Environmental Management Strategy in Mining Activities in Forest Area Accordance with the Based Justice in Indonesia', *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 21.2 (2018)
- Handayani, I.G.A.K. Rachmi, Lego Karjoko, and Abdul Kadir Jaelani, 'Model Pelaksanaan Putusan Mahkamah Konstitusi Yang Eksekutabilitas Dalam Pengujian Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia', *Bestuur*, 7.1 (2019), 36–46 <<https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42700>>
- Handayani, Tri, Abubakar, and Lastuti, 'Bank Participation in Managing Environmental Recovery Guarantee Funds in Order to Realize the Sustainable Development Goals', 358.Icglow (2019), 9–13 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.3>>
- Indrastuti, Lusia, Abdul Kadir Jaelani, Fakultas Hukum, and Universitas Slamet, 'PENATAAN SISTEM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN', *Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental 2019 ISBN : 978-602-361-217-8 Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 8.2 (2019), 103–20
- Jaelani, Abdul Kadir, 'IMPLEMENTASI DALUARSA GUGATAN DALAM PUTUSAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA DI INDONESIA', *Pena Justisia: Media Komunikasi Dan Kajian Hukum*, 18.2 (2020), 56–70 <<https://doi.org/10.31941/pj.v18i2.1090>>
- Jaelani, Abdul Kadir, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko, 'Development of Halal Tourism Destinations in the Era of Regional Autonomy in West Nusa Tenggara Province', *International Journal of Innovation, Creativity and Change*, 12.12 (2020), 765–74
- Jaelani, Abdul Kadir, Alexander A Kurniawan, and Lusia Indrastuti, 'Abdul Kadir Jaelani, Alexander A. Kurniawan, Lusia Indrastuti Pelaksanaan Standarisasi Pemberian Paten Dalam Inovasi Bidang Obat-Obatan Di Indonesia', 27.2 (2020), 259–74
- Jaelani, Abdul Kadir, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko, 'EXECUTABILITY OF THE CONSTITUTIONAL COURT DECISION REGARDING GRACE PERIOD IN THE FORMULATION OF LEGISLATION', *International Journal of Advanced Science and Technology*, 28.15 (2019), 816–23

- Kajoko, L, Zaidah Nur Rosidah, and I.G.A.K. Rachmi Handayani, 'Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah', *Bestuur*, 7.1 (2019), 1–14 <<https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42694>>
- Karjoko, Lego, Josephine Santosa, and I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, 'Disfungsi Peraturan Perundang-Undangan Tanggung Jawab Sosial Dan Lingkungan Di Indonesia', *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 26.2 (2019), 305–25 <<https://doi.org/10.20885/iustum.vol26.iss2.art5>>
- Karjoko, Lego, Djoko Wahyu Winarno, Zaidah Nur Rosidah, and I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, 'Spatial Planning Dysfunction in East Kalimantan to Support Green Economy', *International Journal of Innovation, Creativity and Change*, 11.8 (2020), 259–69
- Kuncoro, A. Bagus, I.G.A.K. Rachmi Handayani, Y. Taruono Muryanto, and Lego Karjoko, 'Consumer Protection Based on Justice in Order to Advance State Administration Systems in Indonesia', 358.Icglow (2019), 88–91 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.22>>
- Kusumo, Bambang Ali, and Abdul Kadir Jaelani, 'Mengagas Constitutional Complaint Dalam Konstitusi Indonesia Dan Politik Hukum Islam', *Jurnal Wacana Hukum*, 24.1 (2019), 1 <<https://doi.org/10.33061/1.jwh.2018.24.1.2995>>
- Najicha, Fatma Ulfatun, 'Water Availability in the Framework of Environmental Justice: Reconstruction of Municipal Waterworks (Pdam) Regulations', 20.4 (2019), 51–55
- Roestamy, Martin, 'Model Land Supply for Land Bank to House Application Martin', *Bestuur*, 7.2 (2019) <<https://doi.org/10.20961/bestuur.43142>>
- Sukmoro, Edi, Adi Sulistiyono, and Lego Karjoko, 'Restructuration of Public Service Obligation (PSO0, Infrastructure Maintenance and Operation (IMO), Track Access Charge (TAC) on PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Based on Justice', 358.Icglow (2019), 213–17 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.55>>
- Susanti, Liana Endah, 'Economic Law Creation Beautiful Global Indonesia', *Bestuur*, 7.1 (2020), 47 <<https://doi.org/10.20961/bestuur.v7i1.42701>>
- Waluyo, F. Ulfatun Najicha, and Spto Hermawan, 'Law in the Globalization and Its Influence on Economic Development and Environmental Preservation Based on Pancasila and the Indonesian Constitution of 1945', 358.Icglow (2019), 317–21 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.78>>
- Wibowo, D. Edi, Adi Sulistiyono, and Lego Karjoko, 'The Implementation of the Principles of Evidence of Evidence in the Consumer Dispute Settlement to Make Justice Just', 358.Icglow (2019), 45–47 <<https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.11>>
- Wibowo, Dwi Edi, 'Ewuh Pakewuh Cultural Reconstruction to Equal Consumer Protection', *Jurnal Bestuur*, 8.1 (2020), 1–8 <<https://doi.org/10.20961/bestuur.41395>>
- Yusriando, 'Konstruksi Sistem Jaminan Sosial Nasional Bidang Kesehatan Yusriando', *Bestuur*, 7.2 (2019)