

**Kecacatan Hukum Perjanjian Jual Beli Vila**Ikarini Dani Widyanti¹, Nuzulia Kumala Sari², Vica Putri Ayuning Tiyas³¹Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Jember²Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Jember³Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Jember, vicaayu6@gmail.com**ABSTRACT**

The implementation of buying and selling will not always be in accordance with what has been agreed. As an example of the case between Johandi Akman who is consumer and PT.Putra Adhi Prima who is a seller or business actor. In this case the panel of judges in the Cibinong Court Decision Number: 57/Pdt.G/2021/Pn.Cbi on 12 July 2021 stated that PT. Putra Adhi Prima had committed an unlawful act where there were hidden defects in the NE-21 villa that was purchased by Johandi Akman. The formulation of the problem in this writing is; First, how is the validity of the binding sale and purchase agreement (PPJB) of villa NE-21 which contains hidden defects? Second, what are the legal consequences of the binding sale and purchase agreement (PPJB) of villa NE-21 which contains elements of an unlawful act? Third, what are the legal considerations in the decision number. 57/Pdt.G/2021 is in accordance with the provisions of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection? The research method used is normative juridical with a statutory and conceptual approach. The results obtained from the research are the invalidity of the binding sale and purchase agreement which contains hidden defects, legal consequences of the binding sale and purchase agreement which contains elements of unlawful acts, so the injured party can claim responsibility for the losses suffered, and the legal considerations in decision number 57/Pdt.G/2021/Pn.Cbi are in accordance with applicable legal provisions.

Cite this paperWidyanti, I. D., Sari, N. K., & Tiyas, V. P. (2024). Kecacatan Hukum Perjanjian Jual Beli Vila. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, 7(1).**MANUSCRIPT INFO****Manuscript History:****Received:**

2023-06-08

Accepted:

2024-03-19

Corresponding Author:Vica Putri Ayuning Tiyas,
vicaayu6@gmail.com**Keywords:**

Binding sale and Purchase Agreement; Hidden Defects; Unlawful Acts



Widya Yuridika: Jurnal Hukum is Licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License

Layout Version:

v.7.2024

PENDAHULUAN

Pada era globalisasi, perkembangan teknologi, ilmu pengetahuan, dan pembangunan kian berkembang sehingga berpengaruh pada berbagai aspek kehidupan dalam masyarakat, seperti halnya kebutuhan masyarakat. Kebutuhan masyarakat yang terus bertambah dapat mendorong manusia melakukan berbagai aktivitas untuk memfasilitasi kebutuhan

hidupnya. ¹Tidak menutup kemungkinan pula dalam kehidupan sosial terjadi perbuatan yang melawan hukum.

Keseharian manusia sebagai makhluk sosial tidak luput dari berbagai kebutuhan. Tingkatan kebutuhan masing-masing pun berbeda. Salah satunya yaitu kebutuhan akan hunian atau rumah yang merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Keberadaan hunian pun tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan atas tanah.

Fungsi utama rumah yaitu sebagai tempat berlangsungnya aktivitas manusia. Rumah juga berfungsi sebagai tempat istirahat diantaranya untuk berlindung dari panas, hujan, dingin sekaligus dapat memberi rasa aman, nyaman, dan tentram dari hiruk pikuk dunia luar.² Pesatnya pembangunan khususnya di perkotaan mengakibatkan kebutuhan primer yaitu rumah yang diharapkan sebagai tempat peristirahatan mengalami penurunan makna. Maksudnya masyarakat perkotaan (terutama masyarakat golongan menengah keatas) yang sebagian besar adalah office worker banyak mendambakan suasana yang tentram dan jauh dari kepenatan aktivitas di kota. Hal ini mendorong pembelian vila sebagai tempat tinggal atau rumah sementara adalah sebuah alternatif yang tepat dan menguntungkan.

Seiring berkembangngnya jaman, vila mulai digandrungi oleh kalangan kelas menengah ke atas untuk investasi pribadi maupun bisnis. Maka dari itu, semakin banyak pula developer yang dengan gencarnya memasang iklan atau promosi untuk memperkenalkan produknya kepada calon pembeli. Banyak macam fasilitas yang diperjanjikan dalam promosi penjualan guna menarik minat beli pembeli. Semakin canggihnya perkembangan jaman, semakin pintar pula pihak promotor dalam memasang iklan yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli.³

Persoalan yang sering terjadi adalah developer memasang promosi dengan memperlihatkan produk properti yang bagus, elok, rapi, dan indah dengan fasilitas yang menggugah hati pembeli untuk membelinya. Namun pada kenyataan yang sebenarnya, pihak developer tidak menjelaskan dengan detail kondisi keadaan vila yang sebenarnya. Akibat hal tersebut pembeli yang terlanjur membeli properti merasa dirugikan karena properti yang diterima tidak sesuai dengan apa yang disampaikan dalam iklan. Hal ini disebut dengan cacat tersembunyi yaitu cacat yang sedemikian rupa adanya (tidak dapat dideteksi) sehingga tidak kelihatan dengan mudah oleh seorang pembeli yang normal.⁴ Perbedaan kondisi properti dengan iklan yang ditawarkan ini kerap terjadi dalam kesepakatan jual beli salah satunya yaitu kasus antara PT.Putra Adhi Prima dengan Johandi Akman.

Kasus bermula pada bulan April 2013, ketika Johandi Akbaga pembeliman dalam hal ini sebagai Penggugat menghadiri pemasaran vila yang diadakan oleh PT. Putra Adhi Prima sebagai Tergugat. Diketahui vila dalam brosur pemasaran tersebut bernama Vila Vimala Hills, yang diperkenalkan sebagai kawasan "First Class Environment". Dalam kegiatan pemasaran tersebut developer menawarkan sebuah vila yang diperlihatkan di brosur serta menunjukkan maket pemasaran Vila Vimala Hills dimana memperlihatkan Vila yang dikelilingi oleh pepohonan yang rimbun nan hijau sehingga terkesan asri, indah, dan menarik.

¹ Renisitoresmi, Lovienna, Ikarini Dani Widiyanti, Nuzulia Kumala Sari. "Perlindungan Hukum Bagi Investor di Sektor Pariwisata" Jurnal Lentera Hukum, Vol.3, No.1, 2016, h. 6.

² Rumah". KBBI Daring, diakses pada 1 Okt 2022, <https://kbbi.web.id/rumah>

³ Mardi Handono, Ikarini Dani Widiyanti, dan Pratiwi Puspitho Andini, *Perlindungan Konsumen Terhadap Hasil Produksi Kosmetik dan Obat Tradisional Melalui Peningkatan Fungsi dan Kewenangan Balai Besar Pengawas Obat dan Makanan (Balai Besar POM) Surabaya*, Jurnal Rechtsens, Vol. 7, No. 2, 2018, h 2.

⁴ YBH RI, "Hak Konsumen Pada Produk Cacat", (Artikel Online LBH RI, 22 Juli 2019), h.1.

Tawaran atas Vila tersebut membuat Johandi Akman tertarik untuk membeli satu unit vila sebagaimana yang ditawarkan dengan memberikan pembayaran awal / booking fee sebesar Rp. 20.000.000, - (dua puluh juta rupiah) dan melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan (PPJB NE-21) yang bertujuan untuk mengikat para pihaknya atas pembelian 1 unit vila di cluster Kinabalu, yang selanjutnya dilakukan pembayaran bertahap dimulai sejak April 2013 sampai dengan tahun 2015 dengan nilai total Rp. 4.208.200.008,-. Namun permasalahan nampak ketika pembeli berkunjung untuk meninjau Vila NE-21 tersebut, pembeli menemukan bahwa kondisi vila masih dalam keadaan yang tidak layak untuk diserahterimakan serta tidak sesuai dengan fakta yang berada di iklan pemasaran. Tidak cukup sampai disitu, ternyata Vila NE-21 ini terletak tepat di sebelah perkampungan warga bahkan bersebelahan juga dengan kawasan pemakaman yang sudah terdapat banyak makam. Sehingga suasana sangat jauh dari apa yang diharapkan pembeli. Hal ini mengakibatkan Johandi Akman sangat dirugikan, seandainya pada saat kegiatan pemasaran yang dilakukan oleh PT.Putra Adhi Prima, developer tidak mempertunjukkan brosur serta maket yang menyesatkan yang membuat Johandi Akman terkecoh maka seharusnya Johandi Akman mendapatkan vila yang nyaman, dalam lingkungan asri dan baik sehingga bisa menikmati ketenangan, serta beristirahat dengan privasi yang terjaga. Namun kenyataannya Johandi Akman telah menderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan PT.Putra Adhi Prima tersebut. Sebagaimana menurut Rosa Agustina (2003) dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum dikatakan terjadi ketika suatu hal yang dilakukan memenuhi beberapa hal yakni: pertama, adanya perbuatan yang dilakukan. kedua, perbuatan yang dilakukan terindikasi melanggar hukum. ketiga, terdapat kerugian yang ditimbulkan. keempat, antara perbuatan dan kerugian harus terdapat hubungan sebab akibat, kelima, adanya kesalahan yang dilakukan.

Dengan begitu, pembeli merasa tertipu akibat penjual menyembunyikan fakta dua informasi penting dalam pemasaran vila NE-21 mengenai adanya perkampungan warga dan adanya pemakaman tersebut. Pembeli yang notabene nya masyarakat berhak mendapatkan suatu perlindungan hukum dan layak mendapatkan suatu kepastian hukum sebagaimana mestinya. Berdasarkan uraian permasalahan diatas peneliti tertarik untuk meneliti dan menganalisis mengenai "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Vila NE-21 Yang Mengandung Cacat Tersembunyi (Studi Putusan Nomor 57/Pdt.G/2021/Pn.Cbi)"

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsi akademis terhadap keilmuan ilmu hukum pada umumnya dan pada khususnya terkait perbuatan melawan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengandung cacat tersembunyi.

METODE

Dalam penyusunan penelitian hukum ini, digunakan jenis penelitian hukum doktrinal. Jenis penelitian ini bertujuan untuk memberikan penjelasan yang rinci dan sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang tertentu. Penelitian ini juga menganalisis hubungan antara aturan hukum yang satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit dipahami dari suatu aturan hukum, dan bahkan mencakup prediksi perkembangan di masa mendatang. Dalam hal ini disebut dengan penelitian berbasis kepastakaan.⁵

⁵ Dyah Ochterina Susanti & A'an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika), h.11.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Vila NE-21 Yang Mengandung Cacat Tersembunyi

Perjanjian pengikatan jual beli yang mengandung cacat tersembunyi jelas tidak sah menurut hukum karena PPJB NE-21 disini mengalami cacat pada syarat pertama dan syarat ketiga yaitu sepakat dan sebab yang halal. Kedua syarat yang dilanggar ini mengacu pada unsur ketidakjujuran dari penjual yang menyembunyikan adanya cacat pada barang dijual. Hal ini dengan jelas bertentangan dengan kesusilaan, sehingga telah patut jika PPJB NE-21 dianggap tidak sah atau batal demi hukum.

Pengertian PPJB sendiri yang trtuang dalam pasal 1457 KUHPerdata yakni suatu kesepakatan yang mana terdapat pihak yang membayar diharuskan untuk membayar biata sesuai kesepakatan, sedangkan di sisi lain terdapat pihak yang memiliki kewajiban menyerahkan barang yang diperjanjikan.⁶ Akan tetapi terdapat kondisi lain yakni apabila benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Pasal 1458 menjelaskan bahwa pelaksanaan suatu jual beli dianggap terjadi ketika dari para pihak telah terdapat kata sepakat untuk melaksanakan jual beli tersebut walaupun penyerahan barang serta pembayaran belum dilakukan.

Titik ukur terlaksananya perjanjian jual beli, cukup para pihak sudah menyetujui atau sepakat dengan benda dan harga jualnya. Suau benda yang dapat dikatakan sebagai objek jual beli maka benda tersebut harus memiliki nilai jual (vermogen), dan juga objek jual beli tersebut harus dapat dihitung jumlahnya untuk menghindari ksalaha ketika diserahkan kepada pihak lain. Jadi begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang benda dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.⁷ Seperti yang ditentukan dalam Pasal 1458 KUH Perdata, tetapi hal tersebut belum memindahkan hak atas kepemilikan. Hal ini karena KUH Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya “obligatoir” saja, artinya bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik dan hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan atau levering yang merupakan perbuatan yuridis.

Hal berbeda terdapat dalam pelaksanaan jual beli tanah serta bangunan yang mana aturan pelaksanaanya tertulis dalam Overschrijving Ordonantie Stb. 1934 Nomor 27. Pelaksanaan pemindahan hak yakni berupa perbuatan hukum yang dilakukan dalam jual beli tanah yakni: sebelum adanya pemindahan hak dalam jual beli tanah dan bangunan diharuskan untu membuat suatu akta pembelian di notaris. Kemudian penyerahan secara yuridis terjadi ketika akta yang sebelumnya atas nama penjual telah dibalik nama atas nama pembeli.⁸ Namun, terdapat permasalahan yakni ketika Jual beli hak atas tanah dan bangunan dilakukan dengan hanya menggunakan selemba kwitansi pembayara atau hanya berupa akta dibawah tangan maka akan terdapat kesulitan yang dialami pembeli ketika akan mendaftarkan atau melakukan balik nama atas objek tanah yang dibelinya. Kondisi ini terjadi karena belum terpenuhinya persyaratan yang dibutuhkan dalam jual beli seperti pembayaran dan penyerahan barang yang memiliki potensi untuk mengakibatkan kerugian

⁶ Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. IV, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 360.

⁷ Bing Waluyo, *Kajian Terhadap Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Bergerak*, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, Vol. 23, Issue. 1, 2021, h. 77

⁸ Putu Mahaesa, dan I Nyoman, 2019, *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris*, Online Journal, h.4

pihak yang terlibat dalam jual beli.⁹ Oleh karena itu pejabat pembuat akta tanah akan menolak membuat akta jual beli tersebut.

Solusinya agar tetap dapat melakukan jual beli adalah para pihak yang telah bersepakat untuk melakukan jual beli tersebut akan dilakukan setelah Akta Jual Beli (AJB) telah dilakukan balik nama atas nama pihak penjual dan sertifikat tanah hak milik atas nama pihak pembeli. Kemudian, untuk memperlancar pelaksanaan terjadinya jual beli tersebut maka pada umumnya antarpihak penjual dan pembeli melakukan praktik perjanjian awal yang dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB sendiri memuat isi perjanjian yang dilakukan seperti taggal dibuat AJB, waktu pelunasan pembayaran, harga yang disepakati, dll. Terdapat pula beberapa hal penting mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), seperti:¹⁰

1. Obejek perjanjian
2. Jaminan serta kewajiban dari Penjual
3. Jaminan serta kewajiban dari Pembeli
4. Isi PPJB sesuai Keputusan Pemerintah yaitu KEPMEN Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995. Yang berisi 10 faktor penting PPJB, diantaranya:
 - a) Para pihak;
 - b) Kewajiban penjual;
 - c) Rincian objek perjanjian;
 - d) Jaminan pihak penjual;
 - e) Waktu dilakukannya serah terima;
 - f) Pemeliharaan atas objek perjanjian;
 - g) Hak guna bangunan;
 - h) Pengalihan hak;
 - i) Pembatalan pengikatan;
 - j) Penyelesaian ketika terdapat Perselisihan

Secara umum, dalam setiap kegiatan jual beli terdapat dua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik dan oleh karenanya jual beli merupakan perjanjian timbal balik. Adapun kewajiban utama penjual adalah menyerahkan hak milik atas benda yang diperjual-belikan dan menanggung kenikmat-tenteraman atas benda tersebut serta menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi, sedangkan kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan di dalam perjanjian. Yang perlu ditekankan disini adalah kewajiban penjual untuk menanggung benda yang dijual dari adanya cacat-cacat yang tersembunyi, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1504 KUHPerdara yang dapat diartikan yakni penjual memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian bahwa pihak barang yang dijualnya tidak memiliki cacat tersembunyi sehingga barang yang telah dibeli oleh pihak pembeli tidak dapat dipergunakan sesuai maksud atas pembelian barang tersebut.¹¹

Cacat atau tidaknya suatu benda tidak dapat ditentukan melalui ukuran adanya cacat tersembunyi seseorang dikarenakan setiap orang akan memiliki pemikiran yang berbeda-beda, mungkin ada orang yang dapat menerima benda yang dibelinya itu, walaupun menurut

⁹ Rusdianto, Dony Hadi. 2019. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu. Jakarta: Rineka Cipta. H 41.

¹⁰ Rio Pongantung, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Lex Privatum, Vol VI, No,10,2018, h.185*

¹¹ Haryati Widjaja dan Hanafi Tanawijaya, *Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Akta*

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Antara Koko Purnomo Santoso Dengan PT.Intan Plaza Adika (Studi Kasus:Putusan Mahkamah Agung Nomor 17/K/Pdt/2016), Jurnal Hukum Adigama, h.3.

anggapan pembeli lain benda itu terdapat adanya cacat tersembunyi. Kata “tersembunyi” harus diartikan sebagai cacat-cacat yang oleh orang atau pembeli pada umumnya tidak mudah dilihat, bukan oleh pembeli yang sangat teliti atau pembeli yang ahli terhadap benda tersebut, karena mungkin saja pembeli-pembeli yang seperti ini dapat menemukan atau melihat adanya cacat tersembunyi pada benda tersebut.¹²

Tidak dipungkiri, tidak selamanya perjanjian yang dibuat oleh setiap orang akan berjalan dengan lancar, ada beberapa kemungkinan perjanjian yang dibuat menjadi batal dan gagal baik itu diakibatkan oleh kesalahan par pihak dalam perjanjian ataupun pembatalan itu terjadi karena putusan dari pengadilan. Hal ini seperti kasus pembelian Vila NE 21 sebagai berikut: Kasus antara Johandi Akman dan PT.Putra Adhi Prima yang bermula pada bulan April 2013, di awal dijelaskan oleh Tergugat bahwa objek jual beli yang merupakan vila bernama Vila Vimala Hills yang diperkenalkan sebagai First Class Environment dan digambarkan dalam Maket Pemasaran Vila Vimala Hills yang memperlihatkan Villa tersebut dikelilingi oleh pepohonan yang rimbun dan hijau sehingga nampak asri, indah, dan menarik. Oleh karena gambaran vila dalam maket yang cukup menarik maka Penggugat tertarik untuk membeli villa yang dipasarkan oleh Tergugat.

Dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan dilakukan penandatanganan pada tanggal 28 September 2013. Dengan Penggugat (sebagai pihak kedua alias pembeli) bersama dengan Tergugat (sebagai pihak pertama alias penjual) menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 tertanggal 28/09/2013 yang memuat ketentuan bahwa Penggugat dan Tergugat melakukan janji jual-beli yaitu pembelian 1 (satu) unit vila di cluster Kinabalu, jalan Kinabalu Elok dengan kode unit NE-21. Bahwa atas dasar PPJB NE-21 tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran di muka sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan selanjutnya melakukan pembayaran bertahap dengan sistem angsuran sejak April 2013 hingga lunas pada tahun 2015 dengan nilai total Rp 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah). Atas dibuatnya PPJB NE-21 dan penandatanganinya mengartikan bahwa keduanya telah sepakat untuk melakukan jual beli dengan obyek dan harga yang telah jelas dan telah ditentukan.

Pada bulan Maret 2020 Penggugat meninjau vila NE-21 tersebut, ternyata Penggugat menemukan fakta yang sangat menyakitkan dan mengecewakan, yaitu selain vila NE-21 tersebut masih dalam keadaan yang tidak layak untuk diserahkan terimakan, vila NE-21 ini ternyata tepat bersebelahan dengan Perkampungan Warga setempat, yaitu Kampung Nagrog, yang berada dalam Kawasan Desa Sukamahi Kecamatan Megamendung, sehingga suasananya sangat mengganggu privasi, ketenangan, dan kenyamanan akibat gangguan polusi suara yang ditimbulkan dari suara motor, tawa, teriakan ataupun jeritan anak-anak yang bermain. Ditambah lagi fakta bahwa vila NE-21 tersebut berdekatan dengan Kawasan Pemakaman yang sudah terdapat banyak makam yaitu lebih dari 40 (empat puluh) makam. Hal ini sangat tidak bisa diterima oleh Penggugat karena telah menimbulkan ketidaknyamanan (seram, takut, tidak enak).

Hal tersebut sangat mengejutkan bagi Penggugat karena dalam Maket pemasaran villa vimala Hills tidak diperlihatkan dan tidak diberitahukan tentang adanya Perkampungan Warga dan pemakaman melainkan diganti dengan penampakan pepohonan yang rimbun. Lebih lanjut dalam persidangan terdapat keterangan saksi yakni Head Marketing Vila Vimala Hills dan didukung dengan bukti T-8 yakni brosur Vimala Hills edisi September 2013 berupa surat pernyataan sepihak dan terdapat disclaimer yang tertera pada bukti T-8 dibuat dalam bentuk baku yang tercetak dalam bahasa Inggris, yang maksudnya adalah “pengalihan

¹² Anggi Persica, *Tanggung Jawab Penjual Atas Cacat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Pakaian Dalam Praktek (Studi Kasus di Pasar Lawang)*, Brawijaya Law Journal, Vol.1 No.2, Oktober 2021, h.3.

tanggung jawab Pelaku Usaha” dan dicetak dengan ukuran yang sangat kecil, sehingga letak dan bentuknya tidak terbaca dan dipahami pembeli.

Selain itu dalam pernyataan warga setempat, Perkampungan Warga dan Kawasan Pemakaman tersebut sudah ada sejak lama, jauh sebelum adanya proyek Vila Vimala Hills. Atas temuan fakta adanya Perkampungan Warga dan Pemakaman, jelas merupakan kenyataan yang negatif bagi Villa NE-21 sehingga merusak nilai dari Villa NE-21 (Cacat) karena siapapun tentu akan menghindari dan menolak untuk membeli vila yang letaknya tepat disebelah pemakaman dan juga perkampungan warga yang ramai.

Berdasarkan fakta tersebut penggugat merasa dirugikan karena dilihat dari segi keterlibatan pihak yang melakukan penipuan, maka pihak tergugat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah melakukan:

1. Penipuan disengaja, yaitu penjual dengan sengaja melakukan penipuan yakni dengan cara menghilangkan pemandangan berupa pemukiman warga dan juga pemakan dan menggantinya dengan gambar pepohonan
2. Penipuan dengan jalan merahasiakan, dalam jual beli tersebut terdapat hal yang dirahasiakan yaitu dengan tidak menginformasikan terkait keberadaan pemukiman warga dan juga pemakaman
3. Penipuan dengan jalan tidak terbuka informasi, yaitu informasi tentang keberadaan pemukiman sengaja tidak diberitahukan.

Dalam kasus tersebut, terdapat unsur penipuan yang mana dalam persidangan terbukti saksi adanya kepalsuan mengenai penyembunyian fakta yang sebenarnya yang jika tidak tertipu Penggugat seharusnya mendapatkan vila yang lebih layak, nyaman, serta sesuai dengan apa yang dikehendakinya.

Penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak akan menimbulkan dampak tersendiri bagi pihak lain dn juga perjanjian yang telah disepakati. Pelanggaran terhadap syarat sahnya perjanjian yakni pasal 1320 KUHPerduta dapat mengaibatkan perjanjian menjadi batal yakni batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Pasal 1320 KUHPerduta menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Sepakat
2. Cakap
3. Sebab tertentu
4. Sebab yang halal.

Ditinjau dari fakta hukum yang terdapat dalam kasus ini maka terdapat 2 (dua) unsur sahnya perjanjian yang dilanggar oleh penggugat yaitu unsur “sepakat” dan “sebab yang halal”. Pertama, dapat dipahami bahwa tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap unsur “sepakat” dalam pasal 1320 KUHPerduta. Hal ini sesuai dengan fakta di persidangan bahwa tergugat telah melakukan penipuan terkait kondisi vila yang sesungguhnya yakni berupa penyembunyian fakta terkait keberadaan pemukiman warga dan juga pemakaman dan menggantinya dengan gambaran pepohonan. Pasal 1321 KUHPerduta menegaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1449 KUHPerduta menyebutkan, “perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan, atau penipuan menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya”. Atas penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa pelanggaran unsur “sepakat” yang dilakukan oleh tergugat akan berimplikasi terhadap sahnya perjanjian yakni PPJB yang telah dibuat tersebut dapat

diminta pembatalan ke pengadilan. Kedua, tergugat juga dapat dipahami telah melakukan pelanggaran terhadap unsur “sebab yang halal” yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerduta. Hal ini dikarenakan adanya unsur kebohongan dalam kegiatan jual beli vila NE 21 yakni dengan sengaja mengganti gambaran perkampungan warga dan pemakaman dengan pemandangan pepohonan. Penipuan atau pemberian informasi secara tidak benar disini termasuk perbuatan yang dilarang dalam Undang – undang. Lebih tepatnya yakni Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Hal ini karena Penggugat/pembeli juga termasuk konsumen yang haknya harus dilindungi.

Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Vila NE-21 Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Perjanjian pengikatan jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dapat diartikan bahwa baik dalam pelaksanaan maupun sebelumnya perjanjian diiringi dengan perbuatan yang dilarang oleh hukum atau bertentangan dengan hukum yang berlaku akibatnya perjanjian yang dibuat atas dasar perbuatan melawan hukum tersebut dianggap tidak sah menurut hukum, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Akibatnya pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum pelaku.

Yang perlu diketahui, kegiatan jual beli properti yang dalam hal ini merupakan villa pada umumnya tidak berbeda dengan jual beli yang lain. Pada kegiatan jual beli ini diperlukan pula suatu instrumen yang mengikat satu pihak dengan pihak lain yakni berupa perjanjian. Perjanjian merupakan aktivitas yang tidak dapat dilepaskan dari kehidupan manusia modern. Perjanjian tersebut berfungsi untuk melindungi hak serta kepentingan masing – masing pihak yang membuat perjanjian sehingga dengan adanya perjanjian tersebut diharapkan tidak ada pihak yang dirugikan.

Pada kegiatan jual beli properti pada umumnya lazim digunakan perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya hampir sama dengan perjanjian pada umumnya akan tetapi terdapat sedikit perbedaan dalam penerapannya. Dalam penjelasan sebelumnya di diketahui bahwa pada kegiatan jual beli properti yang menggunakan PPJB adalah sah menurut hukum ketika memenuhi unsur syarat sah nya perjanjian yakni pasal 1320 KUH Perdata dan PPJB tersebut juga berlaku sebagai suatu undang - undang sehingga harus ditaati oleh setiap pihak. Akan tetapi, tidak selamanya pembuatan PPJB berlangsung dengan baik karena terdapat pula satu pihak yang bisa saja melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan PPJB yang dapat menimbulkan akibat hukum. Hal ini seperti pada kasus jual beli villa NE21 antara Johandi Akman dan PT.Putra Adhi Prima yang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Lantas, apa akibat hukum yang dapat timbul jika perbuatan melawan hukum itu terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Sebelum merujuk pada poin tersebut kita perlu melihat kembali penjelasan dari PPJB dan perbuatan melawan hukum. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yakni perjanjian awal yang dibuat sebelum dibuatnya perjanjian utama, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang sifatnya bebas yakni tidak memiliki bentuk perjanjian yang ditentukan asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian.¹³

PPJB dalam KUHPerduta pada dasarnya tidak diatur secara eksplisit bunyi dan ketentuannya. Namun, Konteks PPJB ini pada pelaksanaannya perjanjian sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW), dalam

¹³ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, h. 632.

Burgerlijk Wetboek dikatakan bahwa suatu perjanjian dijelaskan adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdato, yang mana Burgerlijk Wetboek memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian dengan isi dan ketentuan apapun, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

PPJB dipilih untuk digunakan berbagai pihak yakni dalam hal pelaksanaan kegiatan jual beli tanah dan bangunan yakni;¹⁴

1. Belum memungkinkan untuk dilakukannya pembayaran terhadap objek jual beli secara penuh ;
2. Belum terlengkapinya berkas administrasi;
3. Objek belum dapat dikuasai
4. Masih terdapat pertimbangan nilai objek..

Perjajian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak yang dalam hal ini merupakan jual beli tanah sert bangunan memiliki sifat mengikat para pihak yang membuatnya ketika didasarkan pada syarat sahnya perjanjian yakni pasal 1320 KUHPerdato. Hak dan kewajiban yang melekat kepada para pihak yang terdapat dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai undang – undang dan harus dipenuhi. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata.

Sementara itu, pengertian perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUH Perdata yang dapat kita artikan yakni suatu perbuatan yang dilakukan baik itu secara sengaja ataupun tidak yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain karena salahnya.

Dalam Ilmu hukum terdapat 3 (tiga) hal pokok yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu :

- a. Perbuatan yang disengaja
- b. Perbuatan tanpa kesalahan ataupun kelalaian
- c. Perbuatan yang dikibatkan kelalaian.

Penjelasan diatas dapat dimaknai bahwa setiap perbuatan melanggar hukum, baik dilakuka secara sengaja maupun tidak termasuk suatu perbuatan melawan hukum karena unsur kesengajaan ataupun kelalaian di sini telah terpenuhi. Selanjutnya cakupan peraturan yang dimaksud dengan hukum dalam Pasal di atas adalah segala hal yang berupa ketentuan dan peraturan atau kaedah, baik diberlakukan secara tertulis maupun tidak tertulis dan segala sesuatu yang dianggap sebagai hukum.

Rosa Agustina (2003;11) . Mendefinisikan pengertian dari Perbuatan Melawan Hukum yaitu suatu perbuatan baik itu yang dilakukan ataupun yang tidak dilakukan yang melanggar hukum positif maupun yang bertentangan dengan norma hukum yang ada dlm masyarakat yang mana perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah ketika memenuhi unsur yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana unsur-unsur yang dimaksud adalah sebagai berikut:

A. Adanya suatu perbuatan.

¹⁴ Rina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang), Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, h. 2.

Unsur perbuatan ini memiliki makna yang luas, perbuatan dalam hal ini dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan yang dilakukan (aktif) ataupun memiliki makna lain sebagai suatu perbuatan yang tidak dilakukan (pasif) dimaknakan keduanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai keadaan yang terjadi.

B. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Suatu perbuatan dikatakan sebagai Perbuatan melawan Hukum ketika perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan hukum yang berlaku. unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya yakni meliputi hal sebagai berikut

- 1) Melanggar peraturan perundang-undangan
- 2) pelanggaran atas hak orang lain yang dilindungi oleh hukum
- 3) perbuatan bellawanan dengan kewajiban hukum
- 4) Perbuatan berlawanan dengan nilai kesusilaan.
- 5) Perbuatan berlawanan dengan norma kemasyarakatan.

C. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Suatu perbuatan melawan hukum tidak semata-merta dapat divoniskan begitu saja, harus terdapat unsur kesalahan yang dilakukan. Cakupan kesalahan yang dilakukan disinipun beragam yakni Ada unsur kesengajaan, ada unsur kelalaian dan Tidak ada alasan pembenaran atau alasan pemaaf. Hal ini sesuai dengan Ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (schuld) tersebut dalam suatu perbuatan melawan hukum.

D. Adanya kerugian bagi korban

Kerugian yang terjadi akibat perbuatan melawan hukum memiliki 2 (dua) nilai yakni nilai materil dan immateril. Kerugian materil merupakan kerugian yang dialami secara langsung akibat perbuatan tersebut sedangkan kerugian immateril merupakan kerugian yang terjadi tidak secara langsung akan tetapi juga diakibatkan dari perbuatan yang dilakukan.

E. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Pembuktian paling penting dari unsur perbuatan melawan hukum adalah adanya hubungan sebab akibat yakni dari perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang dialami korban. Seseorang atau suatu pihak dapat dikatakan melanggar hukum ketika perbuatan yang diakibatkannya dibuktikan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain .

F. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian

Pelanggaran atas nilai dan norma kemasyarakatan juga merupakan unsur yang dapat tergolong sebagai perbuatan melawan hukum. Unsur yang dimaksud disini juga merupakan unsur adalah ketika suatu perbuatan yang melanggar norma kesusilaan dan nilai-nilai kemasyarakatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum walaupun perbuatan tersebut tidak melanggar hukum positif.¹⁵

Sementara Abdulkadir Muhammad, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

¹⁵ rina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang), Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, hal. 2

A. Perbuatan Itu Harus Melawan Hukum

Prinsipnya yang digunakan oleh Abdul kadir muhammad adalah penggunaan 2 (dua) unsur yang berbeda yakni unsur perbuatan dan melanggar hukum. Kedua hal tersebut harus memiliki unsur keterkaitan atau kausalitas yakni apakah perbuatan yang dilakukan tersebut telah melanggar hukum.

Penafsiran dari perbuatan yang melanggar hukum di sini cukup luas. Terdapat arti luas dan sempit. Pengertian secara sempit adalah perbuatan yang dilakukan dengan nyata melanggar hukum yang berlaku, sedangkan dalam artian yang lebih luas adalah perbuatan yang dilakukan bertentangan dan melanggar norma kemasyarakatan yang ada.

B. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.

Suatu perbuatan melawan hukum dikatakan terjadi ketika perbuatan tersebut melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Kerugian yang dimaksud dalam hal ini adalah kerugian baik itu secara materil atau immateril. Kerugian secara materil merupakan kerugian dari segi materi secara langsung yang diakibatkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan sedangkan kerugian immateril adalah kerugian sifatnya bukan materi yang secara tidak langsung dirugikan akibat perbuatan melawa hukum tersebut.

Penjelasan lebih lanjut sebaga berikut :

- 1) Materiil, maksudnya bersifat kebendaan (zakelijk).
Contohnya : kerugian harta benda seperti kerusakan mobil, rumah, dll..
- 2) Immaterial, maksudnya bersifat tidak kebendaan.
Contohnya : pencemran nama baik, hilangnya martabat, pencemaran lingkungan, dll.

C. Perbuatan dilakukan dengan kesalahan.

Kesalahan ynag dimaksud dalam penjelasan ini yaitu perbuatan yang dilakukan secara sengaja dilakuan melanggar hukum (onrechtmatigedaad). Dalam hukum perdata seseorang dikatakan bersalah adalah ketika ia melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Unsur 2 (dua) hal yang berbeda ini memiliki kepentingan yang sama yakni melindungi seseorang dari kerugian yang diakibatkan oleh kesalahan orang lain. Pertama, melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang berlaku dan mengakibatkan kerugian bagi orang lain adalah secara jelas merupakan perbuatan yang salah karena undang undang memperikan perintah untuk tidak melakukan perbuatan tersebut. Kedua, perbuatan yang tidak dilakukan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam hal ini seseorang yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan sesuatu dan ia tidak melakukannya sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain maka ia juga dapat dikategorikan melakukan kesalahan yang menjadi unsur perbuata melawan hukum.

D. Antara perbuatan dan kerugian ada hubungan kausal.

Tidak semua kerugian yang dialami seseorang atau suatu pihak disebabkan oleh kesalahan orang lain. Sehingga dalam perbuatan melawan hukum harus dapat dibuktikan bahwa kerugian yang dialami diakibatkan oleh kesalahan yg diperbuat oleh orang lain. Pembuktian yang dilakukan perlu dilkukan dengan cermat untuk menghindari resiko pelanggaran hak.

Kegiatan jual beli yang di dalamnya terdapat unsur perbuatan melawan hukum dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan melanggar undang – undang yang menyebabkan kerugian baik secara materil atau non material bagi salah satu pihak yakni penjual ataupun pembeli maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami.

Pelaksanaan ganti rugi akibat dari adanya perbuatan melawan hukum dilakukan oleh orang yang melanggar hukum tersebut, hal ini karena porses pengembalian ganti rugi dibebankan kepada pihak yang menyebabkan kerugian.

Didasarkan pada fakta hukum dalam kasus ini, diketahui bahwa terdapat transaksi jual beli Vila NE 21 antara Johandi Akman dan PT Putra Adhi Prima. Dalam kegiatan Jual beli tersebut dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan Vila NE 21 belum dapat diserahkan dan masih dalam tahap rencana pembangunan. Dalam maket promosi digambarkan bahwa vila tersebut sebagai Kawasan “First Class Environment” dan didukung dengan tampak pepohonan yang rimbun dan hijau sehingga terkesan benar-benar “First Class Environment”, yang tidak tampak ada perkampungan warga dan Kawasan pemakaman. Dalam PPJB NE-21 juga, tidak ada satupun keterangan tertulis mengenai adanya pemakaman dan perkampungan warga di belakang Villa NE-21. Akan tetapi setelah dilakukan pemeriksaan oleh tergugat ternyata objek jual beli yaitu Vila NE-21 berjarak 0,5-meter yang dibatasi tembok terdapat perkampungan warga dan pemakaman. Hal ini didukung pula dengan keterangan saksi yaitu telah ada nya pemakaman jauh sebelum vila vimala hills berdiri bahkan pihak Tergugat juga telah memindahkan beberapa makam saat pembangunan vila di Kawasan vimala hills. Atas fakta yang sengaja ditutupi dan bahkan diganti dengan gambar pepohonan maka Penggugat merasa dirugikan karena mendapat unit yang jauh berbeda dengan apa yg dipromosikan oleh tergugat.

Dari kasus diatas dapat dipahami bahwa perbuatan penjual/tergugat yang secara sengaja menyembunyikan fakta tentang keberadaan pemukiman dan pemakaman warga merupakan perbuatan yang melanggar hukum yakni melanggar UUPK; Peraturan dalam Undang – Undang Perlindungan Konsumen yang dilanggar oleh tergugat/penjual disini antara lain; Pasal 4 huruf c, Pasal 7 huruf b, Pasal 8 huruf f, Pasal 9 huruf f, Pasal 10 Huruf c.

Perbuatan yang dilakukan Penjual/tergugat juga menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli karena pembeli mendapat unit yang berbeda dengan apa yang dipromosikan. Vila yang berada di kawasan pemukiman mengakibatkan terganggunya privasi, ketenangan, dan kenyamanan akibat gangguan polusi suara yang ditimbulkan dari suara motor, tawa, teriakan ataupun jeritan anak-anak yang bermain. Selain itu letak vila yang berada di dekat makam sangat merugikan Penggugat karena telah menimbulkan ketidaknyamanan (seram, takut, tidak enak).

Perbuatan tergugat juga dilakukan dengan yakni tergugat sudah mengetahui keberadaan pemukiman warga dan pemakaman namun justru diganti dengan pepohonan. Oleh karena itu perbuatan tergugat dapat dipahami merupakan perbuatan melawan hukum dan atas dasar itu penggugat/pembeli dapat melakukan upaya hukum berupa gugatan ganti rugi kepada penjual/tergugat atas kerugian yang dialami.

Apakah Pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 57/Pdt.G/2021/Pn. Cbi sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Dalam putusan tersebut majelis hakim memberikan putusan untuk mengabulkan gugatan penggugat dari Johandi Akman atas perbuatan melawan hukum oleh PT.Putra Adhi Prima dan menegaskan bahwa PPJB NE-21 tersebut batal demi hukum telah sesuai dengan

ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengingat penggugat adalah konsumen yang haknya dilindungi dalam hukum, sebaliknya tergugat selaku pelaku usaha yang memiliki kewajiban yang harus dipenuhinya

Dalam putusan tersebut majelis hakim memberikan putusan untuk mengabulkan gugatan penggugat dari Johandi Akman atas perbuatan melawan hukum oleh PT.Putra Adhi Prima dan menegaskan bahwa PPJB NE-21 tersebut batal demi hukum telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengingat penggugat adalah konsumen yang haknya dilindungi dalam hukum, sebaliknya tergugat selaku pelaku usaha yang memiliki kewajiban yang harus dipenuhinya.

Jelasnya, dalam kasus tersebut majelis hakim memberikan putusan sebagai berikut;

1. Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi adalah konsumen yang berhak mendapatkan perlindungan Hukum.
2. Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat Hukumnya.
3. Menegaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 00000239 tanggal 28/09/2013 secara hukum memang batal demi Hukum, tergugat berkewajiban membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa pengembalian atas pembayaran Villa NE-21 sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah) dan membayar ganti rugi sebesar Rp. 5.112.963.009,-(lima milyar seratus dua belas juta sembilan ratus enam puluh tiga ribu sembilan rupiah).

Dasar pertimbangan majelis hakim dalam putusan yakni sebagai berikut:

A. Perbuatan penjual/tergugat merupakan perbuatan melawan hukum

Majelis hakim menimbang bahwa perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jelas melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, Pasal 4 dan Pasal 7 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana hal tersebut dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Seperti yang kita ketahui bahwa dalam kasus tersebut tergugat menyembunyikan informasi adanya perkampungan warga dan juga pemakaman pada saat promosi padahal dalam membuat kesepakatan dikenal asas itikad baik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata bahwa: "Persetujuan harus dilaksanakan dengan Itikad baik". Oleh karena itu secara jelas perbuatan tergugat dapat dipahami merupakan perbuatan yang tidak beritikad baik.

Terkait unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat maka yang perlu dilihat adalah pengertian dari perbuatan melawan hukum, Dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang dapat diartikan bahwa segala tindak perbuatan yang melanggar hukum dan karena tindakannya tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak lain maka ia memiliki kewajiban mengganti kerugian yang ditimbulkan atas perbuatannya.

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

1) Perbuatan yang melanggar Hukum;

Perbuatan melanggar Hukum disini tidak terbatas hanya Hukum tertulis (Undang-Undang) namun juga Hukum yang tidak tertulis, sehingga yang dikategorikan perbuatan yang melanggar Hukum sebagai berikut;

- a. Menyalahi Undang-Undang;
 - b. Menyalahi hak subyektif orang lain;
 - c. Bertentangan dengan kewajiban Hukum pelaku baik tertulis maupun tidak tertulis;
 - d. Bertentangan dengan kesusilaan (pasal 1335 KUHPerdatanan Pasal 1337 KUH Perdata);
 - e. Bertentangan dengan sifat kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat,
- 2) Kesalahan, ada 2 (dua) yaitu bisa karena kesengajaan atau kealpaan;
- a. Kesengajaan maksudnya perbuatan yang secara sadar dapat diketahui konsekuensinyadari perbuatannya tersebut akan menimbulkan kerugian bagi yang lain;
 - b. Kealpaan yakni perbuatan yang karen keleliannya mengakibatkan kerugian.
- 3) Terdapat sebab akibat antara kerugian dan perbuatan,
- 4) Ada kerugian, baik kerugian materiil maupun immaterial

Selanjutnya, dalam putusan Majelis Hakim berpandangan bahwa perbuatan tergugat telah melanggar Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana untuk lebih memperjelas hal tersebut kita perlu mengkaji sebagai berikut;

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur tentang bahwa hak Konsumen Indonesia dimana terdapat 9 (sembilan) hak Konsumen yakni antara lain:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapat dispensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain.

Pasal yang menjadi pertimbangan hakim selanjutnya yakni Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa kewajiban Pelaku Usaha, antara lain:

- a. Beritikad baik
- b. Memberi informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang/jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian

Dilihat dari bunyi Pasal 4 dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat kita pahami bahwa disana secara jelas dikatakan konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa yang ditawarkan sedangkan pelaku usaha memiliki kewajiban untuk menjamin itu. Akan tetapi disisi lain ketika dikaitkan dengan kasus yang terjadi dalam jual beli Vila NE 21 tersebut tergugat tidak menginformasikan dengan jelas dan benar tentang kondisi sesungguhnya yakni adanya pemukiman warga dan juga pemakaman sehingga dapat dipahami bahwa pertimbangan yang dipakai hakim telah sesuai perbuatan tergugat yang dengan sengaja tidak menginformasikan adanya pemukiman warga dan pemakaman dan bahkan dengan sengaja menutupi informasi tersebut secara jelas dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum yakni melanggar Pasal 4 dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

B. Perjanjian pengikatan jual beli batal demi hukum

Pertimbangan dari majelis hakim dalam putusan tersebut yakni perbuatan yang dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tidak memberitahukan, menginformasikan dan menerangkan adanya perkampungan dan pemakaman di belakang Villa NE-21 ketika mempromosikan Villa NE-21 kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan Hukum, maka dengan berpedoman pada Pasal 18 ayat (3) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 1452 KUHPerdara, maka perbuatan yang dibuat/timbul berdasarkan brosur Vimala Hills edisi September sebagaimana bukti P-1/T-8 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 00000239 tanggal 28 September 2013 menurut hukum untuk dinyatakan secara Hukum batal demi Hukum.

Untuk menganalisa pertimbangan hakim diatas kita perlu melihat pertimbangan sebelumnya dimana Sebelumnya dikatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh tergugat adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan pasal 4 serta pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Seperti yang diketahui juga bahwa tergugat dengan sengaja tidak memberitahukan, menginformasikan dan menerangkan adanya perkampungan dan pemakaman di belakang Villa NE-21 ketika mempromosikannya. Padahal tergugat telah mengetahui keadaan pemakaman dan pemukiman tersebut. Disisi lain tergugat justru melakukan penipuan dan penyesatan dengan mengganti gambaran pemukiman warga dan pemakaman dengan gambar pepohonan.

Pasal 1449 KUHPerdara menyebutkan "Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya"; lanjut Pasal 1452 KUHPerdara menyebutkan "Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan yang mengakibatkan barang dan orang-orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat"; Selain itu dalam maket pemasaran Vila Vimala Hills (bukti T8) juga terdapat klausula baku dimana dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan

“setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh Pelaku Usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi Hukum”.

Atas penjelasan diatas dapat dipahami bahwa pertimbangan hukum hakim yang menyatakan bahwa PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) antara kedua belah pihak dinyatakan batal demi hukum telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

PENUTUP

Perjanjian pengikatan jual beli lahir dengan dasar asas hukum yakni kebebasan kontrak yang artinya setiap orang bebas membuat perjanjian dengan bentuk apapun asalkan sesuai dengan syarat sah perjanjian dan tidak melanggar undang – undang serta norma kemasyarakatan yang ada (1338 ayat (1) KUHPerduta).

Dalam PPJB tanah dan bangunan yang dibuat oleh Johandi Akman dan PT.Putra Adhi Prima mengandung cacat tersembunyi karena PPJB dibuat atas dasar itikad yang tidak baik berupa adanya penipuan oleh Tergugat dengan memperlihatkan brosur dan maket pemasaran yang menyesatkan karena pada maket itu tidak diperlihatkan/tidak diberi keterangan mengenai adanya perkampungan warga dan Kawasan pemakaman. Dengan kata lain adanya itikad tidak baik demi memperoleh kesepakatan serta didukung adanya pengelabuan/penyembunyian informasi penting yang dilakukan saat pemasaran vila NE-21, dapat dikatakan sebagai unsur sebab yang palsu dan sebab yang terlarang dalam pembuatan dan penandatanganan PPJB NE-21. Maka berdasarkan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta berupa poin sepakat dan suatu sebab yang halal yang tidak terpenuhi mengakibatkan PPJB NE-21 tersebut tidak sah dan secara hukum batal demi hukum.

Pertimbangan hukum dalam putusan nomor 57/Pdt.G/2021/Pn.Cbi yang menyatakan bahwa PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) antara kedua belah pihak dinyatakan batal demi hukum telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Mengingat, tergugat jelas melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, Pasal 4 dan Pasal 7 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana hal tersebut dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu, berpedoman pada Pasal 18 ayat (3) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 1452 KUHPerduta, maka perbuatan yang dibuat/timbul berdasarkan brosur Vimala Hills edisi September sebagaimana bukti P-1/T-8 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 00000239 tanggal 28 September 2013 menurut hukum untuk dinyatakan secara Hukum batal demi Hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Efendi, A'an, Dyah Octorina Susanti dan Rahmadi Indra Tektona. (2019). Penelitian Hukum Doktrinal, Yogyakarta: LaksBang Justitia.

Muhammad, Abdulkadir. (2010). Hukum Perjanjian, Bandung: PT. Alumni.

Urip Santoso. (2014). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cet. IV, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Artikel Jurnal

- Bing Waluyo,(2021). Kajian Terhadap Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Bergerak, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, Vol. 23, Issue. 1, h. 77.
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, (2017), Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 h. 632.
- Haryati Widjaja dan Hanafi Tanawijaya, Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Antara Koko Purnomo Santoso Dengan PT.Intan Plaza Adika (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 17/K/Pdt/2016), Jurnal Hukum Adigama, h.3.
- Mardi Handono, Ikarini Dani Widiyanti, dan Pratiwi Puspitho Andini, (2018). Perlindungan Konsumen Terhadap Hasil Produksi Kosmetik dan Obat Tradisional Melalui Peningkatan Fungsi dan Kewenangan Balai Besar Pengawas Obat dan Makanan (Balai Besar POM) Surabaya, Jurnal Rechtsens, Vol. 7, No. 2, h 2.
- Persica, Anggi. “Tanggung Jawab Penjual Atas Cacat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Pakaian Dalam Praktek (Studi Kasus di Pasar Lawang)”, Brawijaya Law Journal: 3, 2021
- Putu Mahaesa, dan I Nyoman, (2019). Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris, Online Journal, h.4
- Rina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, (2016). Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang), Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, h. 2.
- Renisitoresmi, Lovienna, Ikarini Dani Widiyanti, Nuzulia Kumala Sari. “Perlindungan Hukum Bagi Investor di Sektor Pariwisata”, Lentera Hukum, Vol.3, No.1 :6, 2016

Website

Rumah”. KBBI Daring. Diakses pada Oktober 1, (2022), <https://kbbi.web.id/rumah>

