

Upaya Hukum Developer dalam Pemberian Somasi Kepada Konsumen Terkait Dengan Pembatalan Pemesanan Properti

I Gusti Ngurah Bagus Prabhawa Siddhi ^{a, 1*}, I Wayan Novy Purwanto ^{a, 2}

^a Universitas Udayana, Indonesia

¹ bagusprabhawa@gmail.com*

*korespondensi penulis

Informasi artikel

Received: 1 Juli 2024;
Revised: 15 Juli 2024;
Accepted: 30 Juli 2024.

Kata-kata kunci:

Somasi;
Pembatalan;
Konsumen;
Properti.

: ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami somasi dapat sebagai upaya hukum bagi developer dalam pembatalan pemesanan properti dan mengetahui serta memahami upaya hukum developer untuk menyelesaikan pembatalan pemesanan properti di Kabupaten Badung. Adapun metode penelitian yang dipakai yaitu jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta. Sumber data primernya didapat dari hasil wawancara dengan responden dan informan, sedangkan sumber data sekunder menggunakan perundang-undangan literatur, jurnal dan internet. Teknik pengumpulan data memakai studi dokumen dan pengolahan datanya dilakukan dengan deskriptif analisis. Hasil penelitiannya yakni somasi dapat dijadikan sebagai upaya hukum oleh developer kepada konsumen dalam pembatalannya memesan properti. Sedangkan Upaya hukum yang dapat di tempuh pihak developer atau penjual properti untuk menyelesaikan pembatalan pemesanan properti adalah dengan cara memberikan peringatan dalam bentuk somasi secara resmi dari perusahaan dan dalam memberikan somasi kedua tersebut dilakukan tindakan negosiasi antara developer dengan pemesan untuk mencegah terjadinya pembatalan perjanjian pemesanan. Selain itu, tindakan yang dilakukan oleh developer yaitu memberikan penawaran solusi yang terbaik untuk kepentingan developer dan kepentingan calon pembeli.

ABSTRACT

Legal Remedies for Developers in Issuing Cease and Desist Orders to Consumers Regarding Property Reservation Cancellations. This study aims to find out and understand the subpoena can be a legal effort for developers in canceling property reservations and to know and understand giving subpoenas to consumers in canceling property reservations in Badung Regences. This researches methods use is type on empiricals legal researches without statutories approachs for facts approachs. Primary informations to sourced is obtaineds for interview with respondent and informants, while secundarie date sources use literature, journals and internet legislation. Dates collections technqe uses documentation studys on date processing is carried out by description analyses. Resulted on the researched in to subpoena be used can a legal remedy by the developer to the consumer in canceling the property order. While the subpoena is done by giving appeals and warnings through a family approach and an economical approach on a regular basis to consumers. The subpoena is a form of legal effort so that the cancellation of orders from consumers does not result in losses for developers in Badung district.

Keywords:

Subpoena;
Cancellation;
Consumer;
Property.

Copyright © 2024 (I Gusti Ngurah Bagus Prabhawa Siddhi & I Wayan Novy Purwanto). All Right Reserved

How to Cite : Siddhi, I. G. N. B. P., & Purwanto, I. W. N. (2024). Upaya Hukum Developer dalam Pemberian Somasi Kepada Konsumen Terkait Dengan Pembatalan Pemesanan Properti. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 4(4), 132–141. <https://doi.org/10.56393/nomos.v4i4.2383>



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/). Allows readers to read, download, copy, distribute, print, search, or link to the full texts of its articles and allow readers to use them for any other lawful purpose. The journal hold the copyright.

Pendahuluan

Kondisi penjualan properti di masa pasca pandemi mulai meningkat, peningkatan itu ditandai adanya pemulihan kondisi pasca pandemi. Berdasarkan hasil survey residensial properti dari pemerintah bahwa di pasaran harganya meningkat secara terbatas sebesar 1.72%, di tiga bulan pertama 2022. Peningkatan tersebut sangat terbatas jika jika berkaca pada kondisi sebelumnya yakni 1.77%, kemudian ketiga masih mengalami peningkatan sebesar 1.53% dan diperkirakan peningkatan itu akan berlanjut pada keempat (Haryono, 2022).

Pasar primer menunjukkan adanya penjualan properti yang mengalami peningkatan terbatas pada triwulan kedua tahun 2022. Peningkatannya sebesar 15.23% pada triwulan kedua tahun 2022. Peningkatan tersebut mengindikasikan bahwa properti mengalami pertumbuhan. Pertumbuhan tersebut juga sempat mengalami kontraksi pada triwulan sebelumnya sebesar 10.11% tahun 2022. Pertumbuhan tersebut dinilai suatu pertumbuhan yang positif dalam dunia properti. Pertumbuhan positif tersebut juga didukung oleh perbankan sebagai sumber pembiayaan utama untuk mengembangkan pembangunan pada triwulan selanjutnya tahun 2022. Pembiayaan pada triwulan kedua dari perbankan sebesar 64.82% dari total kebutuhan modal pembangunan proyek perumahan yang berasal dari dana internal. Pada sisi konsumen, pembiayaan dari perbankan dengan memberikan fasilitas kredit perumahan rakyat masih menjadi pilihan utama dalam pembelian properti residensial dengan pangsa sebesar 74.97% dari total pembiayaan (Departemen Komunikasi, 2022).

Imbas dari pertumbuhan positif tersebut dialami oleh perusahaan-perusahaan properti di Kabupaten Badung. Kebutuhan konsumen terhadap properti dirasakan mulai meningkat. Peningkatan itu terlihat dari adanya pemesanan properti dari konsumen. Seperti yang dialami oleh PT. Mitra Kencana Properti, PT. Siligita Properti, PT. Bali Mitra Investa dan PT. Griya Properti. Pemesanan properti pada perusahaan properti mulai dirasakan meningkat pasca pandemi. Kondisi demikian, menyebabkan meningkatnya pertumbuhan dan perkembangan perekonomian di Badung.

Pemesanan properti tidak terlepas dari keberadaan perekonomian konsumen. Konsumen yang pada awalnya memiliki modal untuk membeli unit properti, kemudian melakukan pemesanan properti yang diinginkan. Selanjutnya, pemesanan properti dari konsumen tersebut diproses dengan membuat pengikatan itu oleh perusahaan properti dan konsumen. Konsumen mengadakan kesepakatan dengan perusahaan properti.

Pengikatan tersebut diatur "Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" (Hanaya & Sarjana, 2019). Pengertian ini menentukan bahwa terdapat perbuatan tersebut merupakan perbuatan mengikatkan diri. Selanjutnya "Pasal 1338 KUH Perdata menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang yang membuatnya" (Hanaya & Sarjana, 2019). Sehubungan dengan perjanjian pemesanan properti, maka perjanjian yang dibuat oleh perusahaan properti kepada konsumen merupakan pengikatan dan merupakan undang-undang bagi perusahaan dan konsumen. Dengan demikian, maka segala yang diatur dalam perjanjian pengikatan itu menjadi undang-undang bagi perusahaan dan konsumen. Apabila dalam perjanjian itu mengatur tentang pembatalan pemesanan, maka segala konsekuensi pemesanan yang timbul menjadi akibat hukum terhadap perbuatan tersebut. Pembatalan pemesanan properti menimbulkan akibat hukum bagi perjanjian yang dibuat dan akibat hukumnya telah ditentukan dalam perjanjian tersebut.

Pembatalan pemesanan dari konsumen menimbulkan dampak kerugian bagi perusahaan properti. Kerugiannya timbul karena pemesanannya itu telah di keep terlebih dahulu oleh perusahaan (Vatriska & Purwanto, 2018). Unit yang dijual itu tidak ditawarkan oleh perusahaan kepada masyarakat karena unit properti itu telah dipesan. Apabila masyarakat ingin membeli unit properti, maka pilihannya adalah unit yang lain bukan unit yang sudah dipesan. Pemesanan unit tersebut, dimana perusahaan properti diberikan pembayaran dimuka terlebih dahulu. Pembayaran uang muka tersebut menjadi pengikat antara konsumen dengan pihak perusahaan dan juga pengikat kepada unit properti yang

dipesan. Dengan adanya uang muka, maka unit yang dipesan konsumen tidak diperbolehkan dijual atau dialihkan kepada konsumen lainnya. Dengan kata lain, apabila unit properti itu sudah dipesan, berarti pihak konsumen telah membayar uang muka kepada perusahaan properti.

Kenyataannya, secara tiba-tiba pihak konsumen membatalkan pemesanan properti yang sudah disepakati sebelumnya dengan pihak perusahaan. Padahal konsumen telah membayar uang muka, namun tetap dibatalkan. Pembatalan tersebut, oleh pihak perusahaan dianggap merugikannya karena unit yang dipesan dianggap telah laku terjual, tetapi secara mendadak pihak konsumen membatalkan pemesanannya. Oleh karena itu, unit yang sebelumnya dianggap terjual, menjadi batal atau belum terjual. Kondisi demikian sangat merugikan perusahaan properti. Menghadapi situasi demikian, pihak perusahaan membuat somasi sebagai upaya untuk tidak membatalkan pembelian properti. Uang muka yang diberikan oleh konsumen tersebut memberikan kepastian (Jayadinata et al., 2020) bahwa konsumen telah sepakat membeli properti dan uang muka itu dianggap menjadi pembayaran awal properti, maka dari itu properti yang dipesan dianggap telah laku terjual. Atas dasar itu, pembatalan tersebut mengakibatkan kerugian bagi perusahaan properti.

State of the art penelitian ini dilakukan dengan membandingkan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. Adapun penelitian sebelumnya, pertama Yulia Dewitasari, dan Putu Tuni Cakabawa Landra dengan judul Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Dalam Perjanjian. Permasalahannya yaitu bagaimanakah syarat pembatalan dalam perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata? dan bagaimanakah akibat dari pembatalan perjanjian? (Dewitasari & Tuni, 2015). Kedua, LP. Suci Arini, dan Made Gde Subha Karma Resen yang berjudul Konsekuensi Hukum Pembatalan Perjanjian Sepihak Terhadap penyedia Layanan Jasa Pesan Antar Makanan Di Indonesia. Rumusan masalahnya yaitu bagaimanakah pengaturan terhadap pembatalan perjanjian sepihak oleh konsumen terhadap penyedia layanan jasa pesan antar makanan di Indonesia dan bagaimana konsekuensi hukum dari pembatalan perjanjian sepihak oleh konsumen terhadap perjanjian penyedia layanan jasa pesan antar makanan di Indonesia (Arini & Resen, 2021). Penelitian ketiga, oleh Ida Ayu Putu Krisna Yanti, dan I Wayan Novy Purwanto dengan judul Analisis Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Kebaya di Kota Denpasar. Rumusan Masalahnya yaitu bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kebaya di Kota Denpasar dan bagaimana penyelesaian permasalahan pembatalan sepihak yang dilakukan oleh penyewa dalam perjanjian sewa menyewa di Kota Denpasar? (Yanthi & Purwanto, 2019). Ketiga penelitian tersebut, tentunya memiliki perbedaan dengan penelitian ini. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian. Penelitian sebelumnya yang dijadikan lokasi penelitian adalah Indonesia dan Kota Denpasar, sedangkan penelitian ini memilih lokasi di Kabupaten Badung. Perbedaan lainnya yaitu pada obyek kajiannya, dimana somasi, sedangkan penelitian sebelumnya berobyek pembatalan perjanjian, penyedia layanan jasa pesan antar makanan dan sewa menyewa kebaya. Selain perbedaan, juga terdapat kemiripan yaitu pada perjanjian dan pembatalan perjanjian. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk menganalisis somasi dapat dijadikan sebagai bentuk upaya hukum bagi developer dalam pembatalan pemesanan properti, dan mengidentifikasi pemberian somasi kepada konsumen dalam pembatalan pemesanan properti di Kabupaten Badung.

Metode

Metode penelitian jurnal ini memilih penelitian hukum empiris. Penelitian ini didasarkan pada kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*. Penelitian empiris merupakan penelitian lapangan karena mendapatkan data secara langsung di lapangan. Lapangan yang dimaksudkan adalah lokasi penelitian ini di Kabupaten Badung, dengan mengambil sampel di PT. Mitra Kencana Properti, PT. Siligita Properti, PT. Bali Mitra Investa dan PT. Griya Properti. Selanjutnya, jenis pendekatan yang dipakai adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta. Sumber data primernya didapat dari hasil wawancara dengan responden dan informan, sedangkan sumber data sekunder menggunakan

perundang-undangan, literatur, jurnal dan internet. Teknik pengumpulan data memakai studi dokumen dan pengolahan datanya dilakukan dengan deskriptif analisis.

Hasil dan Pembahasan

Somasi diartikan sebagai teguran (Sriartini & Purwanti, 2013) dari seseorang yang didasarkan pada kedudukannya baik sebagai kreditur atau sebagai pihak pertama. Teguran sama dengan peringatan yang ditujukan oleh pihak pertama dalam perjanjian. Pihak pertama memang diperbolehkan untuk memberikan somasi kepada pihak kedua atau debitur, sedangkan pihak kedua tidak diperbolehkan memberikan somasi kepada pihak pertama. Jadi, dalam somasi tersebut, hanya pihak pertama yang diperbolehkan untuk mengeluarkan somasi.

Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, penggantian biaya dan kerugian yang dikarenakan tidak terpenuhinya “kewajiban terhadap perikatan, ketika adanya kelalaian dari debitur dalam pemenuhan prestasinya, namun apabila adanya sesuatu yang menjadi wajib diberikan itu cuna diberikan pada saat terlampauinya waktu yang disepakati (Sriartini & Purwanti, 2013). Pasal ini, memberikan pengertian adanya kerugian dan penggantian biaya yang dilakukan serta diwajibkan. Penggantian biaya dan kerugian itu terjadi apabila debitur lalai melaksanakan kewajibannya atau lalai dalam bersama atas kesepakatannya. Ketentuan ini menjadi dasar hukum dalam memberikan suatu peringatan atau somasi yang didasarkan pada perikatan diantara mereka.

Berkaitan dengan kelalaian yang dilakukan, maka lalai itu menimbulkan adanya kewajiban kepada debitur. Akibat hukum dari kelalaian untuk menepati perjanjian pemesanan properti yakni dilakukan dengan cara meminta ganti kerugian kepada pemesan atau pihak kedua atas dasar pembatalan pemesanan unit properti. Dengan dibuatnya lalai itu, maka keuntungan dari developer menjadi sirna. Perikatan yang telah disepakati sebelumnya diingkari oleh calon pembeli. Dengan demikian, terjadi perbuatan melanggar hukum dari calon pembeli properti kepada developer.

Perjanjian pemesanan properti yang dibuat, telah disepakati antara pihak developer dengan pemesan. Namun, selama berlangsungnya pembayaran cicilan, ternyata pihak pemesan telah beberapa kali tidak membayar angsuran, sehingga pembeli diberikan peringatan terlebih dahulu. Berdasarkan ketentuannya, menentukan “Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Pengertian yang memberikan makna bahwa memberikan pengertian bahwa si berhutang telah lalai dalam memenuhi kewajibannya atau telah lalai karena lewatnya waktu yang ditentukan dalam perikatan. Berkaitan dengan perikatan pemesanan properti, maka pihak pemesan telah dinyatakan lalai atau wanprestasi, apabila tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah dituangkan dalam perikatannya. Dengan kelalaiannya tersebut, diwajibkan untuk memberikan surat perintah atau surat peringatan untuk membayar kembali hutangnya. Surat peringatan ini disebut dengan somasi.

Pasal 1238 KUH Perdata tersebut, memberikan pengertian bahwa yang pihak pemesan properti atau yang berhutang telah dinyatakan lalai. Namun sebelum dinyatakan lalai, pihak pemesan wajib diberikan peringatan terlebih dahulu. Peringatan atau teguran untuk membayar dilakukan oleh orang yang berpiutang (developer) kepada pembeli dengan diperkarakan di pengadilan oleh pihak developer. Dengan demikian, somasi diberikan sebelum ditempuhnya proses peradilan oleh developer karena tidak terlaksananya prestasi atau kesalahan yang telah dilakukan oleh pembeli.

Pendapat J.Satrio, bahwa “dapat dipersalahkan kepada debitur apabila debitur tidak dapat melaksanakan atau memenuhi janjinya dan semuanya semestinya dilakukannya” (Satrio, 2012). Semua kesalahan itu ada pada debitur karena telah mengingkari janji-janji yang telah dibuat. “Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang

lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian” (Satrio, 2012). Pada pokoknya, perjanjian yang telah dibuat oleh developer dengan pembeli saja.

Wanprestasi memiliki beberapa bentuk sebagai pengembangan dari berbagai macam wanprestasi. Bentuk-bentuk wanprestasi, pada umumnya yaitu (Satrio, 2012): (1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali; (2) Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat); (3) Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan (4) Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pihak developer, sebagai pihak yang dirugikan akibat adanya wanprestasi dari pembeli dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak pembeli. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga. Apabila telah terjadi wanprestasi maka langkah yang dapat diambil adalah melakukan somasi atas tindakan ingkar janji tersebut. Somasi ini bermanfaat untuk mengingatkan pihak yang telah wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian.

Pembatalan dari suatu perjanjian dari pembeli, maka pihak pembeli harus lalai terlebih dahulu (Endrayani & Putra, 2016). Menurut Bapak Nyoman Sutami, Manager Operasional PT. Mitra Kencana Property, menyebutkan bahwa kelalaian itu terjadi karena kesalahan pembeli bukan kesalahan developer. Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban perjanjian. Agar dapat membuat pembeli dalam keadaan lalai, developer harus memberikan peringatan terlebih dahulu atau somasi kepada pemesan dengan tujuan agar pemesan berkeinginan untuk melanjutkan cicilannya. Biasanya peringatan yang diberikan oleh PT. Mitra Kencana Property berupa peringatan secara tertulis atau peringatan resmi dari perusahaan dalam bentuk surat peringatan yang ditujukan kepada pemesan. (Wawancara pada tanggal 7 Juni 2022).

Surat resmi yang diberikan oleh PT. Mitra Kencana Property tersebut, dalam doktrin dan yurisprudensi, dinamakan somasi. Somasi yang tidak dipenuhi oleh pemesan tanpa alasan yang sah akan membawa pemesan berada dalam keadaan wanprestasi dan sejak saat itu semua akibat hukum wanprestasi mulai berlaku terhadap calon pembeli. Dengan terjadinya keadaan wanprestasi yang dialami pembeli, maka terbitlah hak dari developer untuk menuntut pembatalan perjanjian dan meminta ganti rugi kepada calon pembeli. Akan tetapi PT. Mitra Kencana Property tidak secara langsung mengajukan pembatalan perikatan pemesanan unit karena pembatalan tersebut harus melalui pengadilan. PT. Mitra Kencana Property lebih cenderung mencegah pembatalan perikatan dengan cara memberikan somasi kepada pemesan yang dibarengi dengan negosiasi. (Wawancara pada tanggal 4 Oktober 2022).

Berdasarkan wawancara dengan Bapak I Wayan Yudhana, selaku Supervisor Marketing di PT. Mitra Siligita Property, mengatakan bahwa dalam prakteknya, somasi itu umumnya diajukan sebanyak tiga kali yakni somasi pertama, somasi kedua dan somasi ketiga. Somasi pertama umumnya berupa peringatan atau teguran yang berisikan bahwa pemesan sudah menunggak pembayaran atau pihak pemesan sudah tidak membayar cicilan uang muka sebanyak dua kali. Somasi yang pertama dilakukan, karena PT. Mitra Siligita Property biasanya masih meyakini bahwa dengan peringatan tersebut debitur akan dengan sukarela melaksanakan isi somasi. Apabila somasi pertama tidak dihiraukan atau diabaikan oleh pemesan, atau ditanggapi tapi tetap tidak membayar, maka PT. Mitra Siligita Property melayangkan somasi kedua, somasi yang kedua ini diberikan secara tegas dengan memberikan ketegasan kepada pemesan untuk segera membayar dan apabila tidak membayar cicilannya, maka dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perikatan telah tiba, pemesan akan dituntut di pengadilan sesuai dengan perikatan. Somasi yang kedua ini lebih tegas dibandingkan dengan somasi yang pertama. Somasi yang pertama masih dapat diangkat bersifat *soft* atau masih bersifat mengingatkan saja. (Wawancara pada tanggal 4 Oktober 2022).

Selanjutnya, apabila somasi yang kedua diabaikan, maka PT. Mitra Siligita Property mengeluarkan somasi ketiga. Somasi ketiga ini diberikan karena pemesan tidak juga memberikan penyelesaian yang memuaskan, ancaman PT. Mitra Siligita Property menjadi sangat tegas. Somasi ketiga ini, PT. Mitra Siligita Property hanya memberikan dua pilihan saja yaitu membayar hutangnya selama tunggakan atau membayar sebagian hutangnya atau digugat. Jadi pilihannya, membayar hutang atau digugat. Apabila somasi ketiga tersebut tidak memberikan penyelesaian, maka PT. Mitra Siligita Property menghubungi pengacara untuk menggugat pemesan di pengadilan. Gugatan tersebut bertujuan untuk membatalkan perikatan yang telah dibuat oleh PT. Mitra Siligita Property dengan pemesan. Selain itu, juga menggugat kerugian yang dialami oleh PT. Mitra Siligita Property selama berlangsungnya perikatan property itu dilaksanakan dan juga sekaligus menuntut biaya yang sudah dikeluarkan beserta bunga yang mustinya didapatkan PT. Mitra Siligita Property dari pemesan.

Pembatalan pemesanan rumah, terkait dengan Pasal 13 ayat (1) Permen PPJB yang menentukan apabila terjadi pembatalan perjanjian, semua pembayarannya, oleh PT. Mitra Siligita Property dikembalikan kepada calon pembeli. Dengan demikian, apabila PT. Mitra Siligita Property, PT. Mitra Kencana Property dan PT. Bali Mitra Investa mengajukan pembatalan melalui pengadilan setempat, maka mereka wajib mengembalikan seluruh biaya yang diterima selama pengikatan jual beli. Dengan demikian, maka somasi dapat menjadi alat untuk mencegah terjadinya pembatalan (Sulistiawati et al., 2019). Apabila somasi tidak dapat mencegah terjadinya pembatalan, maka pengadilan lah yang dimohonkan pembatalannya.

Sehubungan dengan itu, Pasal 13 ayat (2) Permen PPJB menyatakan bahwa dalam hal pembatalan pemesanan rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pembeli maka: (a) jika pembayaran telah dilakukan pembeli paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan; atau (b) jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

Pengembalian dilakukan oleh developer kepada pembeli. Sesuai dengan ketentuan di atas, pembayaran sebesar 10% dari harga rumah wajib dikembalikan seluruhnya oleh developer kepada pembeli. Apabila pembayarannya melebihi dari jumlah tersebut, maka pihak pertama berhak untuk memberikan potongan.

Berdasarkan pasal tersebut, maka developer memiliki hak untuk memotong biaya yang telah dikeluarkan oleh konsumen atau pemesan. Pemotongan tersebut, tentunya harus melalui somasi terlebih dahulu. Dengan demikian, somasi dapat dijadikan sebagai upaya hukum bagi developer dalam pembatalan pemesanan properti yang dilakukan oleh konsumen. Pihak developer baru dapat memotong apabila telah memberikan somasi terlebih dahulu kepada konsumen. Pihak konsumen dapat melaksanakan kewajibannya dengan memberikan uang muka yang telah dibayarkan sebagian kepada developer. Walaupun uang muka itu dibayar dengan cicilan, sedangkan cicilan uang muka properti itu baru dibayarkan sebesar 10% dari uang muka yang telah disepakati, maka pihak developer tetap memiliki hak untuk mengambil uang 10% dari uang muka yang telah dibayarkan oleh konsumen tersebut.

Pemberian somasi kepada konsumen merupakan suatu upaya hukum yang dilakukan oleh developer. Upaya hukum yang dilakukan oleh developer dalam mengatasi kelalaian atau wanprestasi dalam pemesanan properti yaitu dengan memberikan surat resmi yang berisikan tentang peringatan atau somasi. Somasi diberikan apabila pihak pemesan telah melakukan perbuatan tidak membayar cicilannya. Apabila pemesan tidak membayar cicilan dalam sebulan saja, maka diberikan peringatan resmi oleh PT. Bali Mitra Investa. Berbeda dengan PT. Mitra Kencana Property, dimana dalam memberikan somasi itu apabila pemesan telah melakukan tunggakan yang kedua kalinya. Setelah dua kali cicilannya tidak dibayarkan, maka somasi itu baru dimulai atau diterbitkan secara resmi. Tindakan itu sudah menjadi kebiasaan di PT. Mitra Kencana Property. Sedangkan di PT. Mitra Siligita Property,

apabila pemesan tidak membayar sekali, maka pemesan ditelpun kemudian akan ditanyakan alasannya tidak mampu membayar. Kemudian, diberikan kesempatan untuk membayar di bulan depan dengan konsekuensi pemaaran dobel. Setelah pemesan tidak membayar dua kali, maka pemesan tidak hanya ditelpun saja tetapi di datangi ke rumahnya. Apabila pemesan tetap tidak mampu membayar, maka pembeli diwajibkan untuk menandatangani surat kesediaan membayar pada bulan depan. Selanjutnya, apabila pemesan tidak mampu membayar bulan depan, maka barulah diterbitkan somasi secara resmi dari PT. Mitra Siligita Property. (Wawancara pada tanggal 4 Oktober 2022).

Surat somasi secara resmi yang diberikan oleh PT. Mitra Kencana Property kepada pemesan sebagai bentuk upaya hukum yang ditempuh oleh PT. Mitra Siligita Property kepada pemesan. Somasi yang tidak dipenuhi oleh pemesan tanpa alasan yang sah akan membawa pemesan berada dalam keadaan wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak terlaksananya prestasi baik karena kesengajaan maupun kelalaian (Wiraputra et al., 2018). Sejak saat terjadinya wanprestasi itu, semua akibat hukum wanprestasi mulai berlaku terhadap pemesan.

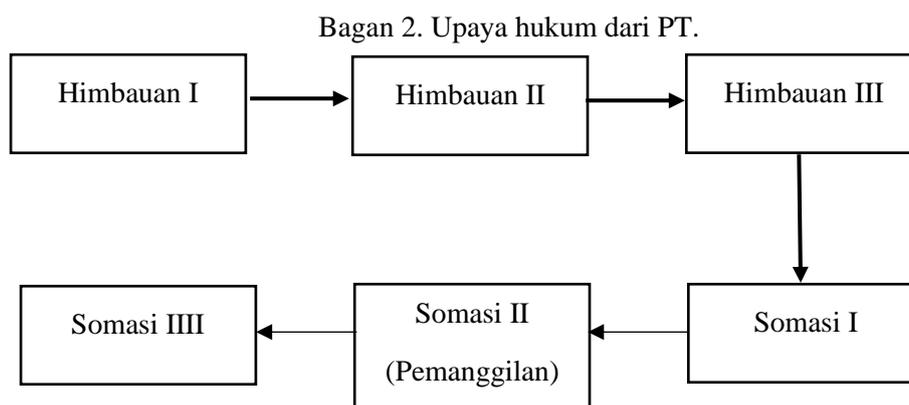
Masing-masing perusahaan properti tersebut di atas, memiliki berbagai macam tindakan hukum yang ditempuh dalam mengatasi pemesan yang wanprestasi atau lalai dalam membayar hutangnya. Berdasarkan wawancara dengan Bapak I Wayan Yudhana, selaku Supervisor Marketing di PT. Mitra Siligita Property, mengatakan bahwa dalam prakteknya, somasi itu umumnya diajukan sebanyak tiga kali yakni somasi pertama, somasi kedua dan somasi ketiga. Somasi pertama umumnya berupa peringatan yang berisikan bahwa pemesan sudah menunggak pembayaran selama dua kali cicilan atau pihak pemesan sudah tidak membayar cicilan sebanyak dua kali. Somasi yang pertama dilakukan, karena PT. Mitra Siligita Property diabaikan oleh pemesan atau ditanggapi tapi tetap tidak membayar, maka PT. Mitra Siligita Property melayangkan somasi kedua, somasi yang kedua ini diberikan secara tegas dengan memberikan ketegasan kepada pemesan untuk segera membayar dan apabila tidak membayar cicilannya, maka calon pembeli akan dituntut di pengadilan sesuai dengan perjanjian. Somasi yang kedua ini lebih tegas dibandingkan dengan somasi yang pertama. Somasi yang pertama masih dapat diangkat bersifat *soft* atau masih bersifat mengingatkan saja. (Wawancara pada tanggal 3 Juni 2022).

Selanjutnya, apabila somasi yang kedua diabaikan, maka PT. Mitra Siligita Property mengeluarkan somasi ketiga. Somasi ketiga ini diberikan karena pemesan tidak juga memberikan penyelesaian yang memuaskan, ancaman PT. Mitra Siligita Property menjadi sangat tegas. Somasi ketiga ini, PT. Mitra Siligita Property hanya memberikan dua pilihan saja yaitu membayar hutangnya selama tunggakan atau membayar sebagian hutangnya atau digugat. Jadi pilihannya, membayar hutang atau digugat. Apabila somasi ketiga tersebut tidak memberikan penyelesaian, maka PT. Mitra Siligita Property menghubungi pengacara untuk menggugat pemesan di pengadilan. Gugatan tersebut bertujuan untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat oleh PT. Mitra Siligita Property dengan pemesan. Selain itu, juga menggugat kerugian yang dialami oleh PT. Mitra Siligita Property selama berlangsungnya perjanjian jual beli property itu dilaksanakan dan juga sekaligus menuntut biaya yang sudah dikeluarkan beserta bunga yang mustinya didapatkan PT. Mitra Siligita Property dari pemesan.

Berbeda dengan PT. Mitra Kencana Property, apabila pembeli wanprestasi dalam perjanjian, maka diberikan himbauan terlebih dahulu. Menurut Nyoman Sutami, selaku Manager Operasional di PT. Mitra Kencana Property mengatakan bahwa himbauan disampaikan secara lisan melalui via telpun. Himbauan untuk berusaha membayar utangnya. Walaupun kondisi pandemi, tetap harus berusaha membayar hutangnya. Himbauan tersebut disampaikan secara sopan dan beritikad baik kepada pemesan. Apabila himbauan pertama tidak dihiraukan, maka pihak PT. Mitra Kencana Property menghubungi kembali lewat via telpun, dengan memberikan gambaran jumlah hutangnya selama dua bulan dan memberikan semangat kepada pemesan untuk membayar hutangnya. Apabila pemesan tidak menghiraukan himbauan kedua tersebut, maka pihak PT. Mitra Kencana Property memberikan himbauan lagi secara lisan. Himbauan ketiga ini baru mulai diadakan sejak pasca pandemi. Sebelumnya,

himbauan ketiga ini tidak ada atau tidak pernah melaksanakan himbauan ketiga. Himbauan ketiga tersebut ada karena masa pandemi, dimana PT. Mitra Kencana Property memberikan kebijakan dalam bentuk toleransi kepada pemesan rumah agar mendapat kelonggaran membayar hutangnya. Setelah himbauan ketiga dikeluarkan, maka diterbitkanlah somasi. Somasi yang diterbitkan ini adalah somasi yang pertama.

Somasi pertama tersebut disampaikan tidak secara lisan, melainkan secara tertulis melalui surat resmi yang ditandatangani oleh Direktur PT. Mitra Kencana Property lengkap dengan stempel perusahaan. Apabila somasi pertama tidak dihiraukan, maka tindakan hukum berikutnya yaitu memberikan somasi kedua. Somasi yang kedua ini juga disampaikan secara resmi dengan membubuhkan tanda tangan Direktur perusahaan serta stempel perusahaan. Somasi kedua ini berisikan tentang kesanggupan dari pembeli untuk membayar hutang-hutangnya dengan cara memanggil pembeli ke kantor. Tindakan pemanggilan ini dilakukan untuk mengajak pembeli berusaha mencari jalan keluar yang terbaik sesuai dengan kemampuan keuangannya. Apabila upaya tersebut mengalami kebuntuan, maka PT. Mitra Kencana Property mengeluarkan somasi ketiga yakni memberikan batasan waktu paling lambat hutangnya harus dibayarkan. Pembayaran hutang pembeli tersebut dapat dilakukan dengan cara membayar sebagian atau separuhnya dan juga dapat membayar seluruhnya. Somasi ketiga tersebut memberikan batasan-batasan waktu yang wajib dipenuhi oleh pembeli. Upaya hukum dari PT. Mitra Kencana Property dapat digambarkan sebagai berikut:

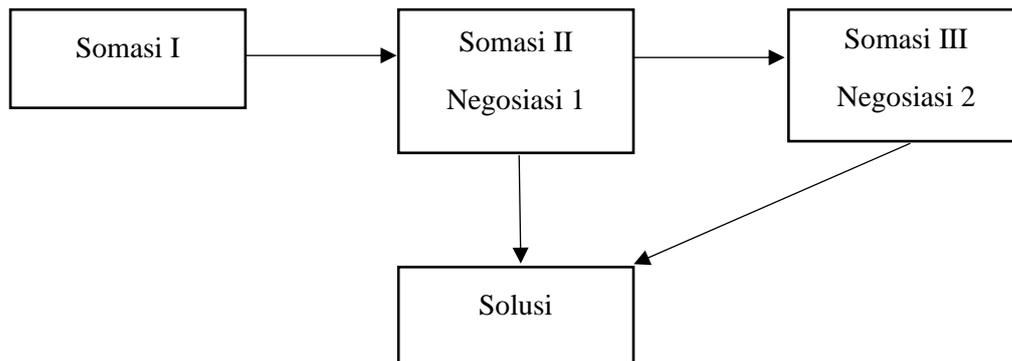


Berdasarkan gambar di atas, PT. Mitra Kencana Property menempuh tindakan memberikan himbauan sebanyak tiga kali dan somasi juga sebanyak tiga kali. Himbauan-himbauan tersebut disampaikan dengan lisan melalui telepon saja, bukan melalui surat resmi seperti pada somasi. Namun pada somasi kedua, dilakukan pemanggilan terhadap pembeli yang melakukan wanprestasi. Pemanggilan bertujuan untuk mengajak pemesan berdialog agar pemesan tetap dapat membayar hutangnya. Dengan cara memanggil pemesan itu, PT. Mitra Kencana Property mengharapkan adanya solusi yang dapat membuat pemesan memiliki kemampuan membayar hutangnya serta bunganya, entah sebagian dahulu atau seluruhnya.

Upaya hukum yang ditempuh oleh PT. Bali Mitra Investa memiliki perbedaan dengan PT. Mitra Kencana Property dan PT. Mitra Siligita Property. Perbedaannya terletak pada somasi yang diberikan yaitu apabila pemesan tidak membayar cicilan sekali saja, maka PT. Bali Mitra Investa secara langsung memberikan somasi secara resmi kepada calon pembeli. Somasi pertama berisikan peringatan untuk segera membayar tunggakan bulan lalu. Apabila somasi tersebut tidak dihiraukan, maka PT. Bali Mitra Property melayangkan somasi kedua. Somasi kedua ini juga dibuat secara resmi langsung dari perusahaan. Pada somasi kedua ini, pihak PT. Bali Mitra Investa tidak mengirim surat somasi itu melalui pos atau kurir akan tetapi membawanya langsung kerumah pembeli. Diantarkannya somasi kerumah pemesan, bertujuan untuk bertemu dengan pembeli dan mengajak calon pembeli untuk berdiskusi mengenai hutangnya. Apabila diskusi tersebut tidak menemukan solusi, maka pihak PT. Bali

Mitra Investa melayangkan somasi ketiga pada bulan berikutnya. Somasi ketiga tersebut juga diantarkan oleh pihak PT. Bali Mitra Investa ke rumah calon pembeli dengan tujuan untuk berdiskusi kembali. Apabila belum menemukan solusi, maka PT. Bali Mitra Investa memberikan solusi kepada pihak calon pembeli sebagai jalan keluar. Penawaran solusi dari PT. Bali Mitra Investa bersifat *win win solution* dan pihak calon pembeli wajib mempertimbangkannya. Apabila solusi yang ditawarkan itu ditolak oleh pemesan, maka pemesan yang wajib mengeluarkan solusi dengan segala usahanya agar dapat melanjutkan pembayaran cicilan rumah. Solusi yang diinginkan adalah solusi untuk kepentingan PT. Bali Mitra Investa dan kepentingan pembeli. Sehubungan dengan tindakan hukum yang ditempuh oleh PT. Bali Mitra Investa tersebut dapat digambarkan sebagai berikut.

Bagan 2. Upaya Hukum Developer



Upaya hukum PT. Bali Mitra Investa sangat berbeda dengan upaya hukum yang ditempuh oleh PT. Mitra Kencana Property dan PT. Mitra Siligita Property. upaya yang ditempuh oleh PT. Bali Mitra Investa lebih simple dan tegas serta bersifat kekeluargaan yakni dengan mendatangi langsung pihak pembeli kerumahnya dengan mengajak diskusi samapai menemukan solusinya.

Mencermati upaya hukum yang ditempuh oleh PT. Bali Mitra Investa, PT. Mitra Kencana Property dan PT. Mitra Siligita Property tidak ada satu pun yang menempuh jalur pengadilan. Dalam mengatasi wanprestasi dari calon pembeli, developer lebih cenderung melakukan upaya negosiasi. Upaya negosiasi tersebut ditempuh apabila calon pembeli telah melakukan tunggakan terhadap hutangnya. Segera setelah menunggak, developer dengan cepat melakukan upaya hukum yakni memberikan himbauan dan memberikan peringatan. Seluruh upaya tersebut dilakukan agar tidak terjadi pembatalan perjanjian jual beli. Setiap perusahaan, tidak menginginkan adanya pembatalan atau menghindari terjadinya pembatalan karena apabila terjadi pembatalan, maka berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Permen PPJB menghendaki pihak developer wajib mengembalikan uang muka yang telah diterima sebelumnya. Pengembalian uang muka dari itulah yang tidak diinginkan oleh developer. Developer tidak menginginkan pengembalian itu karena uang muka sebagian yang diterima dahulu itu telah terpakai habis untuk biaya pembangunan dan lain-lain. Jadi, sangat sulit untuk mengembalikan uang muka itu. Oleh karena itu, sangat besar resiko yang diterima oleh developer apabila mengembalikan uang muka yang diterima terdahulu. Developer telah menghabiskan uang untuk membangun, kemudian begitu uang yang dipakai membangun itu telah habis, tiba-tiba diminta kembali oleh calon pembeli karena wanprestasi, maka pihak perusahaan tidak dapat mengembalikan uang muka yang sudah digunakannya itu. Dengan demikian, upaya hukum yang ditempuh developer untuk mengatasi pemesan properti dalam perjanjian pemesanan yaitu dengan melakukan upaya negosiasi melalui somasi.

Simpulan

Somasi dapat sebagai upaya hukum bagi developer dalam pembatalan pemesanan properti di Kabupaten Badung. Upaya hukum yang dapat di tempuh pihak developer atau penjual properti untuk menyelesaikan wanprestasi dari pemesan adalah dengan cara memberikan peringatan dalam bentuk

somasi secara resmi dari perusahaan dan dalam memberikan somasi kedua tersebut dilakukan tindakan negosiasi antara developer dengan pemesan untuk mencegah terjadinya pembatalan perjanjian pemesanan. Selain itu, tindakan yang dilakukan oleh developer yaitu memberikan penawaran solusi yang terbaik untuk kepentingan developer dan kepentingan calon pembeli.

Referensi

- Arini, L. P. S., & Resen, M. (2021). Konsekuensi Hukum Pembatalan Perjanjian Sepihak Terhadap Penyedia Layanan Jasa Pesan Antar Makanan di Indonesia. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 9(5), 904–915.
- Departemen Komunikasi. (2022). *Infografis Survei Harga Properti Residensial di Pasar Primer-Triwulan II 2022*. Bank Indonesia. <https://www.bi.go.id/id/edukasi/Pages/Infografis-Survei-Harga-properti-Residensial-di-Pasar-Primer-Triwulan-II-2022.aspx>
- Dewitasari, Y., & Tuni, P. (2015). Akibat Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*.
- Endrayani, N. P., & Putra, D. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Dana Nasabah pada Koperasi dalam Hal Wanprestasi. *Hukum Perdata*, 1–8.
- Hanaya, M. P. S. D., & Sarjana, I. M. (2019). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(2), 1–14.
- Haryono, E. (2022). *SHPR Triwulan II 2022: Harga Property Residensial Meningkat Terbatas*. Departemen Komunikasi. https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_2421822.aspx
- Jayadinata, I., Adi, N. R., & Purwanto, I. W. N. (2020). Urgensi Kecakapan Dalam Perjanjian Jual Beli Secara Online. *Jurnal Kertha Semaya*, 8(6), 980.
- Satrio, J. (2012). Wanprestasi menurut KUHPperdata, Doktrin, dan Yurisprudensi. *Bandung: Citra Aditya Bakti*.
- Sriartini, N. K., & Purwanti, N. P. (2013). Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Kontrak Bisnis Antara Biro Perjalanan Wisata “Goh” Dengan Jayakarta Hotel di Legian. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 1–6.
- Sulistiawati, N. L. P. S., Atmadja, I. B. P., & Darmadi, A. (2019). Perlindungan Hukum terhadap Pelaku Usaha Online Shop apabila Terjadi Wanprestasi yang Dilakukan oleh Pemberi Jasa Endorse di Kota Denpasar. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(1).
- Vatriska, M. U., & Purwanto, I. W. N. (2018). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Lukisan Di Batu Belah Art Space Klungkung. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 2, 3–13.
- Wiraputra, A. A. A. D., Indrawati, A. A. S., & Sukihana, I. A. (2018). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pembiayaan Konsumen Mobil Pada PT. Clippan Finance Denpasar. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*.
- Yanthi, I., & Purwanto, I. W. N. (2019). Analisis Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Kebaya Di Kota Denpasar. *Kertha Semaya: Journal Hukum*, 7.