



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN AKIBAT WANPRESTASI  
YANG DILAKUKAN OLEH PENGEMBANG**

**Oleh:**

**MUHAMMAD RIZKI RAMADANI**

**NIM.160710101505**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN  
TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2022**



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN AKIBAT WANPRESTASI  
YANG DILAKUKAN OLEH PENGEMBANG**

**Oleh:**

**MUHAMMAD RIZKI RAMADANI**

**NIM.160710101505**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN  
TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2022**

**MOTTO**

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan) kerjakan dengan sungguh-sungguh (urusan yang lain)

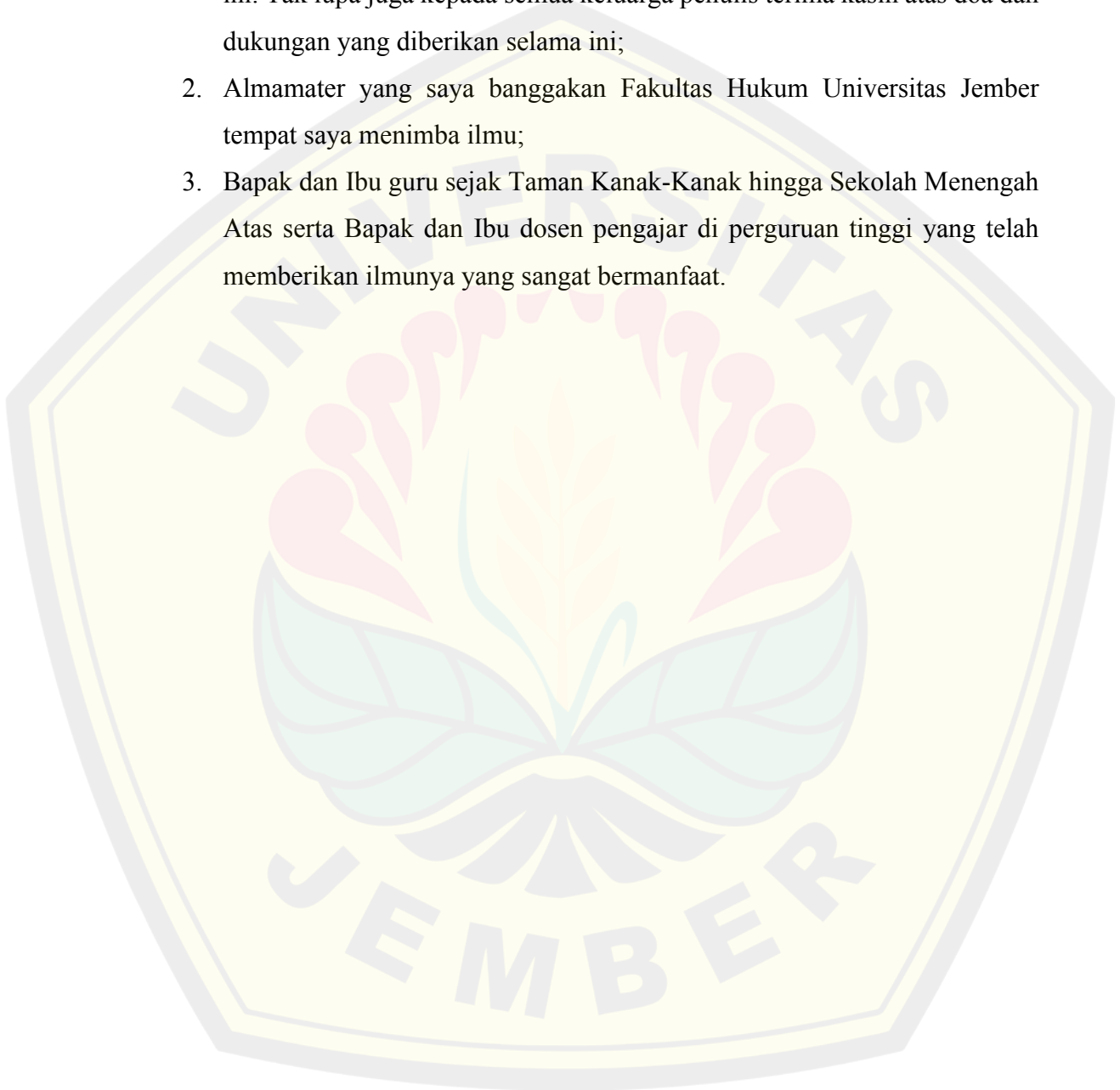
Q.S. Al-insyirah 6-7



**LEMBAR PERSEMBAHAN**

Penulis mempersembahkan segenap perjuangan menggapai ilmu ini kepada:

1. Kedua orang tua tercinta Bapak Hapsoro Restu Widodo dan Ibu Eny Miratin. Keduanya telah mendidik dan membesarkan Penulis hingga saat ini. Tak lupa juga kepada semua keluarga penulis terima kasih atas doa dan dukungan yang diberikan selama ini;
2. Almamater yang saya banggakan Fakultas Hukum Universitas Jember tempat saya menimba ilmu;
3. Bapak dan Ibu guru sejak Taman Kanak-Kanak hingga Sekolah Menengah Atas serta Bapak dan Ibu dosen pengajar di perguruan tinggi yang telah memberikan ilmunya yang sangat bermanfaat.



**PERSYARATAN GELAR**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN AKIBAT WANPRESTASI  
YANG DILAKUKAN OLEH PENGEMBANG**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

**MUHAMMAD RIZKI RAMADANI**

**NIM.160710101505**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN  
TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2022**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang berjudul “Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang” telah disetujui

Pada :

Hari, Tanggal : Rabu, 5 Oktober 2022

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

**Dosen Pembimbing Utama**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H.**

**197202171998021001**

**Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.**

**198210192006042001**

**LEMBAR PENGESAHAN**

Skripsi berjudul **“Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang”** karya Muhammad Rizki Ramadani telah diuji dan disahkan pada :

Hari, Tanggal : Rabu, 5 Oktober 2022

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Edi Wahjuni, S.H.,M.Hum**

**NIP. 196812302003122001**

**Dr. Firman Floranta A., S.H.M.H**

**NIP. 198009212008011009**

**Anggota Penguji I,**

**Anggota Penguji II,**

**Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H.**

**NIP. 197202171998021001**

**Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.**

**NIP. 198210192006042001**

**Mengesahkan,  
Dekan**

**Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H.,M.H.**

**NIP. 198206232005011002**

**LEMBAR PERNYATAAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan panitia penguji

Hari : Rabu

Tanggal : 5

Bulan : Oktober

Tahun : 2022

Diterima Oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji:**

**Ketua**

**Sekretaris**

**Edi Wahjuni, S.H.,M.Hum**

**Dr.Firman Floranta A., S.H.M.H**

**NIP. 196812302003122001**

**NIP. 198009212008011009**

**Anggota Penguji,**

**Dr. Fendi Setyawan, S.H.,M.H**  
**NIP.197202171998021001**

(.....)

**Pratiwi Puspitho Andini , S.H., M.H.**  
**NIP. 198210192006042001**

(.....)



**LEMBAR PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

**Nama : Muhammad Rizki Ramadani**

**Nim : 160710101505**

**Fakultas/Program studi : Hukum/Ilmu Hukum**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN AKIBAT WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PENGEMBANG**

adalah benar-benar hasil karya sendiri dan didalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga Pendidikan manapun, kecuali jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata ditemukan dkemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,  
Yang Menyatakan,

Muhammad Rizki Ramadani

NIM: 160710101505

## PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala kasih serta rahmat-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan karya ilmiah (Skripsi) dengan judul Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang, yang disusun guna memenuhi syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Namun demikian, atas keterbatasan kemampuan dan keterbatasan bekal ilmu yang ada pada diri saya pada saat menulis sehingga menjadi sebuah keharusan bagi saya untuk mengucapkan terima kasih secara khusus kepada yang terhormat :

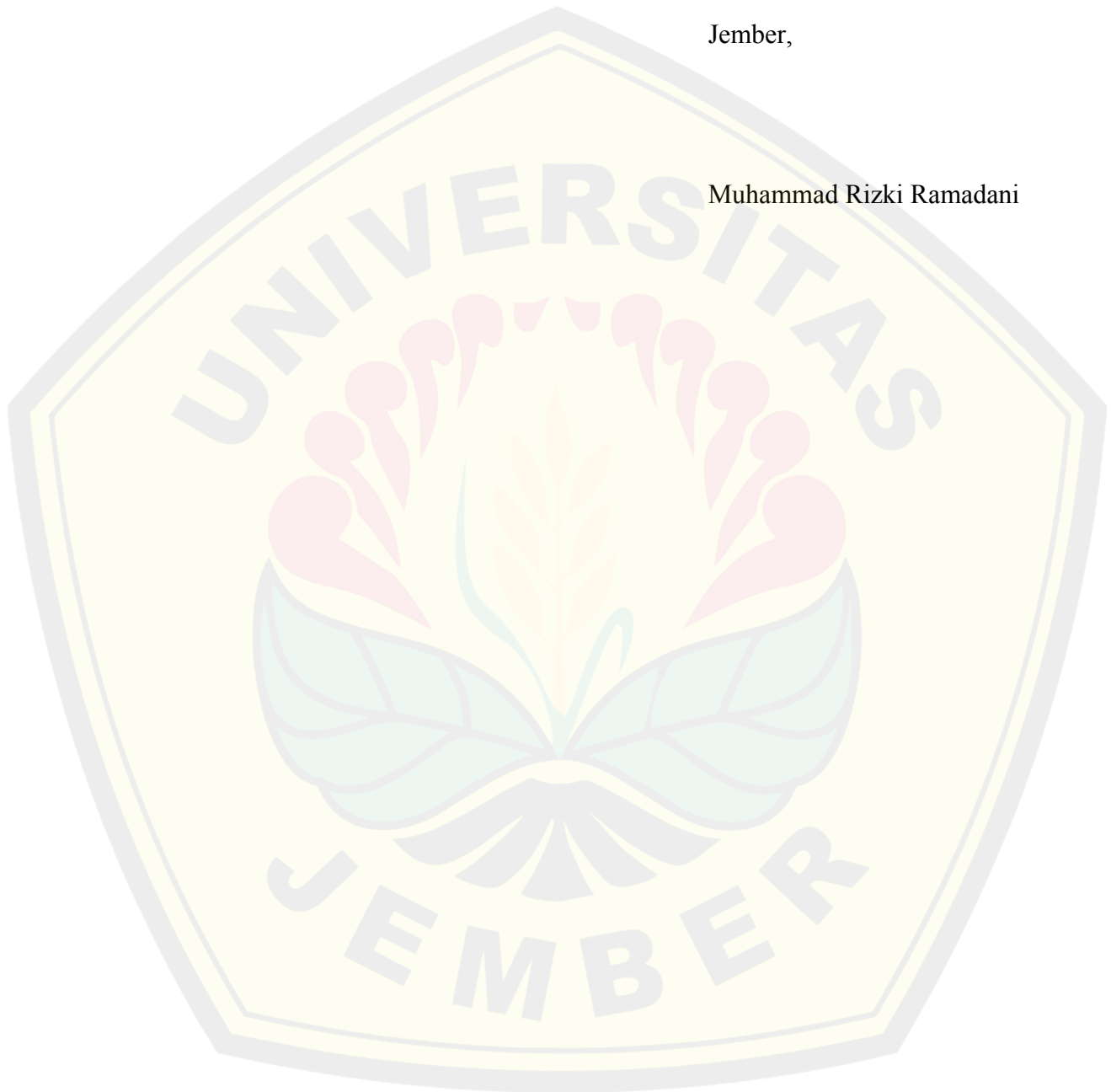
1. Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H.. selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini atas semua masukan dan kesabaran yang diberikan pada penulis selama ini;
2. Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktunya dan banyak memberikan arahan kepada penulis guna sempurnanya penulisan skripsi ini;
3. Edi Wahjuni, S.H.,M.Hum dan Bapak Dr.Firman Floranta A., S.H.M.H atas kesediaannya menjadi ketua dan sekretaris penguji terhadap skripsi ini;
4. Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H. selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak I Gede Widhiana Suarda S.H., M.Hum., Ph.D. selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.selaku Wakil Dekan II serta Bapak Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis dan memberikan nasihat serta ilmu yang bermanfaat kepada penulis;
6. Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Seluruh bapak, ibu dosen, dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namun tidak mengurangi rasa hormat dan kebanggaan penulis;
8. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember sebagai tempat mencari ilmu untuk bekal masa depan;
9. Kedua Orang Tua penulis, bapak Hapsoro Restu Widodo dan ibu Eny Miratin, Kakak Saya Safira Niken Daniswari dan Suami Sofyan Adi, beserta Keponakan Saya Sasi Kirana Abrina Santika dan juga adik saya Muhammad Febriawan Fadli terimakasih atas dukungan, kasih sayang, ketulusan, kesabaran, semangat, serta doa yang selalu diberikan kepada penulis selama ini;
10. Keluarga besar UKMF Kesenian Jantung Teater

11. Seluruh rekan yang telah membantu dan mendukung penulis selama menyelesaikan tugas akhir yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Penulis berharap skripsi ini dapat menjadi tambahan referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekaligus.

Jember,

Muhammad Rizki Ramadani



## RINGKASAN

Setiap manusia memiliki hak untuk hidup sejahtera yang melekat pada diri mereka sejak lahir. Salah satunya adalah hak untuk bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Untuk memenuhi kebutuhan dalam bentuk tempat tinggal, banyak masyarakat yang melakukan pembelian rumah/perumahan melalui pengembang/*developers* namun dalam perjalanannya pihak konsumen banyak yang dirugikan oleh pengembang dengan tidak dipenuhinya prestasi yang dijanjikan oleh pengembang Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk membahas dalam bentuk karya tulis skripsi dengan judul: **“Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang/*developers*.”** Rumusan Masalah dalam skripsi ini adalah: *Pertama*, perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dengan tidak dipenuhinya prestasi oleh pengembang/*developers*. *Kedua*, tanggung jawab pengembang/*developers* dengan tidak dipenuhinya hak-hak konsumen. *Ketiga*, penyelesaian sengketa jika terjadi permasalahan antara konsumen perumahan dengan pengembang/*developers*. Tujuan khusus yang hendak dicapai oleh penulis yaitu : 1) mengetahui dan menemukan bentuk perlindungan hukum bagi konsumen perumahan apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang/*developers*. 2) untuk mengetahui dan menemukan tanggung jawab pengembang perumahan/*developers* terhadap hak-hak konsumen perumahan. 3) Untuk mengetahui dan menemukan upaya penyelesaian sengketa jika terjadi permasalahan antara konsumen perumahan dengan pengembang/*developers*. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normatif (*legal research*), yang berarti setiap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini terfokus pada kaidah-kaidah hukum positif seperti teori-teori, peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum lainnya. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non-hukum, serta analisis bahan hukum.

Tinjauan pustaka menjelaskan uraian sistematis tentang asas, teori, konsep serta pengertian-pengertian yuridis yang relevan sebagai bahan penelitian dan pembahasan awal dalam skripsi ini. Pokok permasalahan yang terdapat pada skripsi antara lain pengertian, bentuk dan juga jenis-jenisnya dari Perlindungan Hukum, Kerugian, konsumen, pelaku usaha, dan Perumahan.

Hasil pembahasan pada skripsi ini adalah Perlindungan hukum diambil guna mencegah suatu hal yang dapat merugikan konsumen, dalam kaitannya dalam skripsi ini pada dasarnya Perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dengan tidak dipenuhinya prestasi oleh pengembang/*developers* yaitu mengakibatkan sebuah akibat hukum dari *developer* yang melakukan wanprestasi dalam suatu

persetujuan dimana *developer* tidak melaksanakan kewajibannya, secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara benar, maka pembeli tidak mendapatkan pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut. Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Kerugian bagi Konsumen yang membeli rumah/perumahan dari pihak pengembang dengan tidak dipenuhinya prestasi yang harusnya dipenuhi oleh pihak pengembang. Dalam kasus ini disebabkan karena adanya unsur kesengajaan. Konsumen yang dirugikan dapat meminta pertanggung jawaban kepada pelaku usaha sesuai dengan Pasal 19 Ayat 1 UUPK, yaitu dengan memberikan ganti rugi atas konsumen. Sehingga Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh konsumen agar hak-haknya terpenuhi dapat melalui dua jalur, yaitu melalui pengadilan (litigasi) atau di luar pengadilan (non-litigasi) dan berdasarkan kehendaknya konsumen dapat memilih upaya penyelesaiannya.

**DAFTAR ISI**

|  |             |
|--|-------------|
| <b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....              | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....              | <b>i</b>    |
| <b>MOTTO</b> .....                             | <b>i</b>    |
| <b>LEMBAR PERSEMBAHAN</b> .....                | <b>iii</b>  |
| <b>PERSYARATAN GELAR</b> .....                 | <b>iv</b>   |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....     | <b>v</b>    |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....                 | <b>vi</b>   |
| <b>LEMBAR PERNYATAAN PANITIA PENGUJI</b> ..... | <b>vii</b>  |
| <b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....                 | <b>viii</b> |
| <b>PRAKATA</b> .....                           | <b>ix</b>   |
| <b>RINGKASAN</b> .....                         | <b>xi</b>   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                        | <b>xiii</b> |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....                   | <b>xv</b>   |
| <b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....                 | <b>1</b>    |
| 1.1. Latar Belakang .....                      | 1           |
| 1.2. Rumusan Masalah .....                     | 7           |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                     | 7           |
| 1.3.1 Tujuan Umum .....                        | 7           |
| 1.3.2 Tujuan Khusus .....                      | 8           |
| 1.4 Metode Penelitian.....                     | 8           |
| 1.4.1 Tipe Penelitian .....                    | 8           |
| 1.4.2 Pendekatan Penelitian .....              | 8           |
| 1.4.3 Sumber Bahan Hukum .....                 | 9           |
| 1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....               | 11          |
| <b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....            | <b>12</b>   |
| 2.1. Perlindungan Konsumen .....               | 12          |
| 2.1.1. Definisi Perlindungan Konsumen .....    | 12          |
| 2.1.2. Hak dan Kewajiban Konsumen.....         | 13          |
| 2.1.3 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha .....     | 16          |



|                               |   |           |
|-------------------------------|---|-----------|
| 2.2.                          | Perjanjian.....   | 18        |
| 2.2.1.                        | Syarat Sahnya Perjanjian.....   | 18        |
| 2.2.2.                        | Prestasi .....  | 19        |
| 2.2.3                         | Wanprestasi .....   | 19        |
| 2.3.                          | Pengembang Perumahan .....  | 20        |
| <b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b> |   | <b>25</b> |
| 3.1                           | Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen/Developers Dengan Tidak Dipenuhinya Prestasi Oleh Pengembang/ Developers .....   | 25        |
| 3.2                           | Tanggung Jawab Pengembang/ <i>Developers</i> Terhadap Hak-Hak Konsumen.....   | 32        |
| 3.3                           | Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Permasalahan Antara Konsumen Perumahan Dengan Pengembang / <i>Developers</i> ..... | 43        |
| <b>BAB 4 PENUTUP.....</b>     |   | <b>52</b> |
| 4.1                           | Kesimpulan.....   | 52        |
| 4.2                           | Saran .....   | 53        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>   |   | <b>55</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>          |   | <b>59</b> |

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Berita Banyaknya Masalah Perlindungan Konsumen Perumahan





**BAB 1****PENDAHULUAN****1.1. Latar Belakang**

Setiap manusia memiliki hak untuk hidup sejahtera yang melekat pada diri mereka sejak lahir. Salah satunya adalah hak untuk bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman merupakan amanat Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya UUD 1945) yang menyatakan “bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”<sup>1</sup>. Pemenuhan kewajiban oleh negara untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman bagi rakyatnya adalah untuk memenuhi hak-hak sipil dan politik (sipol), dan hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya (ekosob) warga negara. Pengertian mengenai perumahan diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan system pembiayaan, serta peran masyarakat”.

Kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang harus terpenuhi, sebagaimana yang telah diatur dalam konsistensi Negara Indonesia sehingga dengan adanya tempat tinggal terjaga dari cuaca buruk, tempat beristirahat dan tempat *privacy*. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal memang dapat terpenuhi dengan membangun sendiri ataupun membeli rumah yang dijual atau disediakan oleh perusahaan/pengembang. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 Angka 7, “Rumah adalah bangunan tempat yang digunakan sebagai tempat tinggal

---

<sup>1</sup> Nila Kurniati, 2020, *Pemenuhan Hak Atas Tanah Perumahan Dan Kawasan Permukiman Yang Layak Dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya di Indonesia*, Universitas Padjajaran, diakses melalui <http://jurnal.unpad.ac.id/pjih/article/view/7066>, pada 23 september 2020, pukul 21:41 WIB

yang layak, sarana bimbingan *family*, serta sebagai perwujudan harkat martabat pemiliknya serta asset bagi pemiliknya”.

Pada saat ini sudah banyak perusahaan perumahan/pengembang yang mulai menawarkan berbagai jenis rumah hunian dengan tipe dan model yang disesuaikan dengan selera pembeli. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 15, “*Developers* ialah setiap orang dan /atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”. Sementara menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa “Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu”.

Pada suatu wawancara yang dilakukan oleh Antara News kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), kondisi saat ini terjadi banyak pengaduan konsumen ke BPKN sejak tahun 2017 sampai tahun 2020 berjumlah 2.695 pengaduan, dimana 2.260 diantaranya dari sektor perumahan, baik rumah tapak maupun rumah susun atau apartemen. Mayoritas dari permasalahan tersebut yaitu terjadi pada saat pra transaksi yang berupa perizinan, status tanah, iklan, cara menjual, klausula baku hingga kebetuk bangunan yang tidak sesuai. Transaksi merupakan klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), berita acara serah terima, Akta Jual Beli (AJB), pertelehan/pemisahan, sertifikat hak milik<sup>2</sup>. Dengan adanya peristiwa tersebut mengenai kasus pengaduan konsumen terhadap pengembang perumahan maka dibutuhkan Perlindungan Hukum Konsumen terhadap pembeli rumah.

Pada transaksi pembelian rumah ataupun perumahan terhadap pengembang maka terjadi suatu perjanjian. Dimana seseorang mengikat diri dengan seseorang

---

<sup>2</sup><https://www.antarnews.com/berita/1572855/masih-banyak-masalah-perlindungan-konsumen-perumahan> (diakses pada tanggal 23 september 2020, pukul 21:41 WIB)

ataupun lebih. Adapun syarat sah perjanjian harus sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (causa) yang halal.

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian, sedangkan pada persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif. Dimana penjual rumah atau perumahan atau apartemen berkewajiban memenuhi apa yang telah diperjanjikan yaitu menyerahkan rumah beserta sertifikat haknya sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga sesuai dengan kesepakatan yang telah dijanjikan.

Pada kasus yang saya angkat menjadi tugas akhir, pengembang perumahan/*developers* menjanjikan beberapa hal dalam PPJB. PPJB sendiri merupakan perjanjian yang didalamnya berisi ketentuan dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam PPJB terdapat banyak parameter diantaranya (Identitas, waktu serah terima, hak dan kewajiban para pihak) Adapun kewajiban Pengembang Perumahan atau *developers* sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Pada Pasal 42 tentang sistem perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB):

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. hal yang diperjanjikan;
  - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
  - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - e. dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11 tahun 2019 diatur pada Pasal 11 Ayat (1) Dan Ayat (2) yakni:

- 1) PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah.
- 2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
  - a. identitas para pihak;
  - b. uraian objek PPJB;
  - c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
  - d. jaminan pelaku pembangunan;
  - e. hak dan kewajiban para pihak;
  - f. waktu serah terima bangunan;
  - g. pemeliharaan bangunan;
  - h. penggunaan bangunan;
  - i. pengalihan hak;
  - j. pembatalan dan berakhirnya PPJB, dan
  - k. penyelesaian sengketa.

Berdasarkan Undang-Undang di atas, hal yang sering dilanggar oleh pihak pengembang/*developers* dibuktikan dengan data dari laporan BPKN bahwa terdapat 78 persen dari 890 pengaduan di sepanjang 2020 yang tidak sesuai dengan kenyataan dilapangan. Dimana banyak terjadi keterlambatan waktu serah terima, keterlambatan waktu penyerahan yang tidak sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan di dalam perjanjian antara pihak penjual kepada pihak pembeli, kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan dan fasilitas lain.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara menegaskan “bahwa jual beli sebagai satu perjanjian yang mana pihak satu mengikatkan diri untuk memberi suatu kebendaan dan pihak yang satunya membayar harga yang sudah dijanjikan”. Untuk lebih lanjut ditegaskan bahwa undang-undang tidak menyebut harga diharuskan dalam sejumlah uang, karena apabila bukan uang maka dikatakan dengan tukar menukar bukan suatu jual beli barang.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h.158.

Pada hakikatnya dalam melakukan suatu perjanjian tentunya dari masing-masing pihak memiliki itikad baik. Itikad baik yang seharusnya dilakukan oleh pihak pengembang perumahan yaitu memenuhi kewajibannya kepada konsumen tepat waktu, sesuai dengan perjanjian. Akan tetapi dalam perjalanannya, tidak sedikit muncul suatu wanprestasi dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Subekti mendefinisikan wanprestasi sebagai tindakan yang dilakukan pengembang perumahan sehingga tidak memenuhi janjinya dengan melakukan apa-apa saja yang tidak boleh dilakukan, atau alpa, lalai atau mengingkari janji dalam sebuah perjanjian yang dibuat bersama dengan konsumen perumahan.<sup>4</sup> Dalam hal wanprestasi yang terjadi adalah konsumen/pembeli telah memenuhi prestasinya dengan membayarkan sejumlah harga yang telah disepakati akan tetapi ketika telah dilunasi pembeli belum menerima haknya berupa sertifikat dari penjual, kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen tidak sesuai yang dipasarkan melalui media promosi, lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan dan fasilitas lain. Dimana seperti diketahui bahwa penyerahan benda tak bergerak yang diatur pada Pasal 620 KUHPerdara dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan bukan penguasaan atas barang. Sehingga dalam peristiwa tersebut dapat diketahui bahwa pengembang perumahan telah melakukan wanprestasi.

Hubungan antara konsumen dan pelaku usaha saling berkaitan satu dengan yang lain. Hubungan tersebut dapat terjadi karena secara tidak langsung hubungan keduanya saling beterkaitan. Tanpa dukungan dari konsumen, pelaku usaha tidak mungkin dapat menjalankan usahanya dengan baik.<sup>5</sup> Pihak yang rentan mendapatkan eksploitasi oleh pelaku usaha yaitu konsumen, oleh karena itu diperlukan aturan hukum untuk melindungi hak-hak konsumen. Perlindungan bagi konsumen diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

---

<sup>4</sup> R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, h.45

<sup>5</sup> Penyunting Husni Syawali dan Neni SriImaniyati, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung; Mandar Maju, h.36



1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangan lainnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 hak-hak konsumen perumahan yang tidak terpenuhi terdapat pada angka 1, 2, 3, dan 8. Sedangkan Hak-hak pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur dalam Pasal 129 yaitu:

- a. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- f. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Secara hukum dan aturan, di Indonesia sendiri sudah memiliki aturan khusus yang mengatur tentang perlindungan terhadap konsumen, akan tetapi dalam pelaksanaannya masih banyak konsumen yang merasa dirugikan atau hak-haknya tidak terpenuhi dalam melakukan pembelian ataupun dalam sebuah perjanjian yang melibatkan antara pelaku usaha dan konsumen itu sendiri. Dengan adanya kasus yang terjadi dimasyarakat mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang/*developers* dalam PPJB sehingga dapat merugikan konsumen

perumahan, penulis terinspirasi untuk membahasnya dalam judul skripsi Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Pengembang. Piranti hukum yang melindungi konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pengembang/*developers*, tetapi justru sebaliknya perlindungan konsumen dapat mendorong iklim berusaha yang sehat yang mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam memberikan barang dan/atau jasa<sup>6</sup>.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka Penulis tertarik mengkaji dalam skripsi dengan judul: **PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN AKIBAT WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PENGEMBANG**

### **1.2. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dengan tidak dipenuhinya prestasi oleh pengembang/*developers*
2. Bagaimana tanggung jawab pengembang/*developers* terhadap hak-hak konsumen perumahan?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa jika terjadi permasalahan antara konsumen perumahan dengan pengembang/*developers* ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas akhir sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dan berasal dari masyarakat yang bersifat praktis.
3. Untuk memberikan wawasan dan informasi, serta sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pemerintah, masyarakat, almamater, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, serta para pihak yang tertarik dan berminat terhadap permasalahan yang dihadapi.

---

<sup>6</sup> C.S.T. Kansil Dan Christine S.T. Kansil *Pokok – Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, h.211

### 1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan menemukan bentuk perlindungan hukum bagi konsumen perumahan apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang/*developers*
2. Untuk mengetahui dan menemukan tanggung jawab pengembang perumahan/*developers* terhadap hak-hak konsumen perumahan
3. Untuk mengetahui dan menemukan upaya penyelesaian sengketa jika terjadi permasalahan antara konsumen perumahan dengan pengembang/*developers*

## 1.4 Metode Penelitian

### 1.4.1 Tipe Penelitian

Penulis memakai tipe atau jenis penelitian karya ilmiah ini dengan jenis hukum yuridis normatif, maksudnya penelitian yang berfokus pada peraturan pada perundang-undangan dan putusan pengadilan. Keputusan pengadilan yang bisa menjadi dasar pada penelitian hukum yaitu ketetapan hakim yang mempunyai kapasitas hukum tetap (*inkracht*).

### 1.4.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang sesuai dengan tipe penelitian. Pendekatan tersebut digunakan untuk mempermudah melakukan penelitian dengan pisau analisis yang telah ditentukan. Pada umumnya, pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan 2 (dua) macam pendekatan yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan adanya isu hukum yang sedang menjadi topik bahasan



yaitu Perlindungan konsumen perumahan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang, maka digunakan pendekatan perundang-undangan yang diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut. Dan selanjutnya hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang sedang dihadapi.<sup>7</sup> yang artinya pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) ditunjukkan guna menjawab rumusan masalah pertama.

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan doktrin-doktrin yang berkebang didalam ilmu hukum. Pendekatan konseptual menggunakan pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi. Pada pendekatan ini, peneliti juga merujuk prinsip-prinsip hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang terdapat didalam pandangan sarjana hukum atau doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, yang relevan dengan isu hukum. Yang artinya penulis mampu memahami tentang hierarki dan asas-asas yang terdapat dalam perundang-undangan perlindungan konsumen dan perumahan dan kawasan permukiman terkait dengan tanggung jawab pengembang perumahan/*developers* terkait hak-hak dari konsumen itu sendiri, serta apabila terjadi sengketa antara konsumen perumahan dan pengembang perumahan/*developers* maka digunakan penelitian perundang-undangan untuk menjawab isu hukum tersebut. Yang artinya pendekatan konseptual (*conceptual approach*) ditunjukkan untuk menjawab rumusan masalah kedua dan ketiga.

#### **1.4.3 Sumber Bahan Hukum**

Bahan hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum yang tengah dihadapi, sehingga merupakan bagian terpenting dalam penelitian hukum. Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa bahan hukum merupakan sarana dari suatu

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Ibid*, h.133.

penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa seyogyanya. Diperlukan sumber-sumber penelitian yang dibedakan menjadi bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

#### **1.4.3.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan atau putusan-putusan hakim. Bahan hukum dalam penelitian ini adalah hukum positif di Indonesia yang terdiri dari peraturan tertulis yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
6. Peraturan Menteri Nomor 11 tahun 2019 tentang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan pedoman-pedoman resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan<sup>8</sup>. Sumber bahan hukum sekunder yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah buku-buku literature, tulisan-tulisan hukum, maupun jurnal-jurnal yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

#### **1.4.3.3 Bahan Non Hukum**

Bahan Non Hukum adalah sebagai penunjang atau pelengkap dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa kamus, ensiklopedia, buku-buku non hukum, jurnal-jurnal non hukum, ataupun laporan-

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Ibid*, h.141.

laporan penelitian non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi ini.

#### **1.4.4 Analisis Bahan Hukum**

Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan. Proses ini dilakukan dengan cara:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.<sup>9</sup>

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Hasil analisis dari penelitian hukum tersebut dituangkan dalam suatu bentuk pembahasan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang dibahas hingga sampai pada kesimpulan. Kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode deduksi, dimana metode deduksi merupakan metode penelitian yang pembahasannya berpangkal dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusi*.

---

<sup>9</sup> *Ibid*, h.171.

**BAB 2****TINJAUAN PUSTAKA****2.1. Perlindungan Konsumen****2.1.1. Definisi Perlindungan Konsumen**

Perlindungan hukum adalah sebuah bentuk perlindungan yang berfungsi sebagai pengayom terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain ataupun badan hukum, perlindungan tersebut ditunjukkan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang telah dijamin oleh hukum atau bisa juga diartikan upaya yang dilakukan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara fisik dan pikiran dari pihak manapun.<sup>10</sup>

Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 menjelaskan pengertian konsumen secara otentik yaitu yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan adanya Undang-Undang Perlindungan Konsumen tentunya melindungi konsumen, karena posisi konsumen yang amatlah lemah posisinya. Perlindungan terhadap konsumen sendiri merupakan perlindungan yang bersifat mencegah dan memaksa, yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan. Asas dari perlindungan konsumen sendiri tercantum dalam Pasal 2 UUPK yaitu asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Secara umum setiap manusia berhak mendapatkan perlindungan hukum ketika subjek hukum yang bersangkutan bersinggungan dengan peristiwa hukum. Hampir setiap-setiap hubungan hukum harus mendapatkan suatu perlindungan hukum, salah satu diantaranya yang diatur didalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi kepada konsumen. Pengertian tersebut cukup jelas agar tidak bertindak sewenang-wenang dari konsumen yang merugikan pelaku usaha hanya untuk perlindungan konsumen.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung; Citra Aditya Bakti, h.53.

<sup>11</sup> Ahmadi Miru dan Sutman Yodo, 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta; Rajawali Pers.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan dalam kepentingan manusia, oleh karena itu hukum harus dilakukan secara professional agar kepentingan manusia dapat terlindungi dan mendapatkan kepastian hukum dan menjamin seseorang untuk mendapatkan hak dan kewajibannya sehingga orang tersebut merasa aman dan terlindungi. Dalam hal tersebut tujuan hukum sendiri yang melindungi konsumen tercantum dalam Pasal 3 UUPK yaitu:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksek negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Hukum perlindungan konsumen pada saat ini sangat mementingkan hak dan kewajiban pelaku usaha yang menawarkan produk – produk baik dalam negeri maupun luar negeri, serta bagaimana perlindungan bagi konsumen yang membeli produk yang juga memiliki hak dan kewajiban untuk mendapatkan suatu perlindungan dan kepastian hukum. Di sisi lain, kewajiban bagi pelaku usaha sesuai Pasal 7 UUPK diantaranya; memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan; memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian, dan lain sebagainya.

### **2.1.2. Hak dan Kewajiban Konsumen**

Pada dasarnya setiap manusia akan menjadi konsumen untuk suatu barang dan/atau jasa yang diproduksi, ditawarkan dan dijual oleh produsen (pelaku usaha). Konsumen sendiri berasal dari kata dalam bahasa Inggris, yakni *consumer*, atau dalam bahasa Belanda “*consument*”, “*konsument*” konsumen secara harfiah adalah



orang yang memerlukan membelanjakan atau menggunakan, pemakai atau pembutuh. Pengertian akan perlindungan konsumen sendiri tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 “konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak diperdagangkan”<sup>12</sup>.

Konsumen pada artian umum diartikan sebagai pengguna terakhir dari produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengusaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperjualkan lagi.<sup>13</sup> Para ahli hukum memberikan batasan bagi konsumen sebagai setiap orang yang mendapatkan secara sah menggunakan barang dan/atau jasa untuk suatu kegunaan. Konsumen adalah pemakai akhir untuk dirinya sendiri maupun keluarga dan orang lain. Dan setiap orang pada waktu, dalam posisi tunggal/sendiri maupun bersama orang lain, dalam keadaan apapun pastinya akan menjadi konsumen untuk suatu produk atau jasa tertentu<sup>14</sup>.

Adapun batasan yang terdapat didalam pengertian konsumen, yakni:<sup>15</sup>

- 1) Konsumen adalah setiap orang yang memperoleh barang dan/atau jasa yang diperuntukkan terhadap tujuan tertentu;
- 2) Konsumen antara adalah setiap orang yang memperoleh barang dan/atau jasa untuk difungsikan dengan tujuan membangun barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan;
- 3) Konsumen akhir adalah setiap orang yang memperoleh dan mempergunakan barang dan/atau jasa tersebut, untuk tujuan melengkapi kebutuhan hidupnya baik secara pribadi, keluarga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (non-komersial)

Nilai barang dan/atau jasa yang digunakan oleh konsumen dalam memenuhi kebutuhan mereka tidak dapat diukur atas dasar untung ataupun rugi secara ekonomis belaka, tetapi semata-mata untuk memenuhi kebutuhan hidup jiwa dan raga dari konsumen tersebut.

---

<sup>12</sup> Ahmadi Miru dan Yodo Sutarman, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta; Raja Grafindo, Persada, h.1

<sup>13</sup> Janus Sidabalok, 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung; Citra Aditya Bakti, h.17

<sup>14</sup> Sri Redjeki, *Hukum Ekonomi*, Bandung; Mandar Maju, 2000, h.80.

<sup>15</sup> A. Nasution, 1999, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Daya Widya, h.13

Konsumen juga memiliki hak dan kewajiban, hak dan kewajiban dari konsumen tersebut diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen UUPK, yang meliputi:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Oleh karena itu prinsip dari hak dasar perlindungan konsumen menjadi salah satu dasar atau landasan sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Sehingga dapat digunakan sebagai dasar ataupun prinsip bagi konsumen Kewajiban konsumen juga diatur di dalam Pasal 5 UUPK. Kewajiban konsumen antara lain:

- a. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- b. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- c. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Kewajiban seperti ini diatur dalam UUPK dianggap tepat, sebab kewajiban ini adalah untuk mengimbangi hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak ini akan menjadi lebih mudah diperoleh jika konsumen mengikuti penyelesaian sengketa secara patut. Hanya saja kewajiban konsumen ini, tidak cukup untuk maksud tersebut jika tidak diikuti oleh kewajiban yang sama dari pihak pelaku usaha.

### 2.1.3 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Produsen merupakan istilah dari pelaku usaha karena dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak menggunakan istilah produsen melainkan menggunakan istilah pelaku usaha, produsen sendiri berasal dari bahasa Belanda yakni *producent*, dalam bahasa Inggris, *producer* yang artinya adalah penghasil<sup>16</sup>. Produsen sering diartikan sebagai pengusaha yang menghasilkan barang dan jasa. Dalam hal ini termasuk didalamnya pembuat, grosir, leveransis, dan pengecer profesional, yaitu orang/badan yang ikut serta dalam penyediaan barang dan jasa sampai ke tangan konsumen. Oleh karena itu produsen tidak hanya diartikan sebagai pembuat/pabrik yang menghasilkan produk saja, tetapi mereka yang terkait dengan penyampaian/peredaran produk hingga ketangan konsumen.<sup>17</sup> Sementara istilah dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen sendiri tercantum dalam pasal 1 angka 3 bahwa:

“pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan yang berbadan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”. Dalam penjelasan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang termasuk dalam pelaku usaha adalah perusahaan, BUMN, korporasi, pedagang, dan lainnya.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 6, dijelaskan apa saja hak yang dimiliki oleh pelaku usaha, hak pelaku usaha sendiri yaitu:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari konsumen yang beritikad tidak baik, hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
3. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang – undangan lainnya.

<sup>16</sup> N.H.T. Siahaan, *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen, dan Tanggung Jawab Produk*, Jakarta, Panta Rei, h.28

<sup>17</sup> Janus Sidabalok. 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung; Citra Aditya Bakti, h.16



Hak pelaku usaha untuk menerima pembayaran sesuai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, menunjukkan bahwa pelaku usaha tidak dapat menentuk lebih banyak jika kondisi barang dan/atau jasa yang telah ditawarkan kepada konsumen tidak atau kurang memadai menurut harga yang berlaku pada umumnya. Dalam praktek yang saat ini sering sekali terjadi yaitu bagaimana suatu barang dan/atau jasa yang memiliki kualitas yang lebih rendah dibandingkan dengan barang serupa, maka para pihak menyepakati harga yang cenderung lebih murah. Dengan kondisi seperti ini yang perlu diperhatikan yaitu harga yang wajar.<sup>18</sup>

Undang-Undang Perlindungan Konsumen sendiri tidak hanya mengatur hak pelaku usaha saja, akan tetapi juga mengatur tentang apa saja kewajiban yang harus dilakukan oleh pelaku usaha. Dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen sendiri mengatur tentang kewajiban dari pelaku usaha itu sendiri yang disebutkan sebagai berikut:

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

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dijelaskan bahwa pelaku usaha harus memiliki itikad baik dalam menjalankan usahanya. Dalam Pasal 13 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur hal yang sama yaitu, pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau

---

<sup>18</sup> Ahmdi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.cit.*, 2010, h.51

jasa lain secara Cuma-Cuma dengan maksud tidak memberikannya atau memberikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya.

## **2.2. Perjanjian**

### **2.2.1. Syarat Sahnya Perjanjian**

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdapat dalam Pasal 1313 merupakan pengertian dari perjanjian itu sendiri, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian juga bias dikatakan sebagai salah satu perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban<sup>19</sup>.

Syarat sahnya perjanjian haruslah terpenuhi seluruh unsurnya sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Sepakat mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat syarat subjektif dan syarat yang objektif. Syarat yang subjektif adalah “sepakat mereka yang mengikatkan diri” yang di maksud dengan cakap yaitu mereka yang genap berusia dua puluh satu tahun sesuai dengan pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dulu kawin, dan “kecakapan untuk membuat suatu perikatan” yang dimaksud dengan tidak cakap yaitu berdasarkan pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

1. Orang-orang belum dewasa;
2. Mereka yang dibawah pengampuan;
3. Orang-orang pengampuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Perjanjian dikatakan sah apabila telah terpenuhinya syarat sah perjanjian.

Apabila tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian, dapat mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.

---

<sup>19</sup> Anonim, Pengertian dan Syarat-Syarat Perjanjian. Diakses dari <http://www.legalakses.com/perjanjian/> (diakses Pada tanggal 2 Oktober 2020 Pukul 19.00)

### 2.2.2. Prestasi

Pengertian prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi sama dengan objek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur. Dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata dinyatakan bahwa semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Tetapi jaminan umum ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdata wujud prestasi ada tiga, yaitu:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu.

Menurut Pasal 1235 ayat (1) KUHPerdata, pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditur.

### 2.2.3 Wanprestasi

Wanprestasi sebagaimana diamanahkan dalam Pasal 1238 KUHPerdata yang isinya “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Saat salah satu pihak telah melakukan Wanprestasi maka dimungkinkan timbulnya kerugian dalam peristiwa tersebut, sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1246 KUHPerdata, maka ganti-kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur yaitu;

1. Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan oleh Pihak.
2. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya.
3. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.

Akibat hukum bagi yang melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Debitur wajib membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPdt).
2. Apabila perikatan timbal balik, kreditur dapat menuntut pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPdt).

3. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPdt).
4. Debitur wajib memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPdt).
5. Debitur wajib membayar biaya perkara, jika diperkarakan di Pengadilan Negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

### 2.3. Pengembang Perumahan

“Perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, yang berupa rumah tapak, apartemen, rumah susun”<sup>20</sup>. Sedangkan menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman perumahan adalah “Kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”.

“Permukiman adalah suatu bentukan artifisial maupun natural dengan segala kelengkapannya yang dipergunakan oleh manusia, baik secara individu maupun kelompok, untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya”<sup>21</sup>. Yang dimaksud kawasan permukiman menurut Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman adalah “bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan”

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah merupakan perusahaan yang berusaha pada bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat sebagai penghuninya”<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> Harjanto dan Totok, 2016, *Strategi Pembangunan Perumahan di Kawasan Perkotaan*, Jurnal Ekonomi, Vol. 5 No. 2, h.47

<sup>21</sup> Hadi Sabari Yunus, 1987, *Geografi Permukiman dan Beberapa Permasalahan Permukiman di Indonesia*, Yogyakarta: Fakultas Geografi, UGM, h.61

<sup>22</sup> Gatut Susanta, 2009, *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia, Raih Asa Sukses*, Jakarta.

Sementara pengertian pengembang/*developers* atau penyelenggara perumahan dalam Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman Penyelenggaraan perumahan dan kawasan Permukiman adalah “kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Dan didalam Undang-Undang Rumah Susun Pasal 1 angka 15, menjelaskan bahwa “*Developers* ialah setiap orang dan /atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”.

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa disingkat pengembang (*developer*) adalah orang perorang atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang (*developer*) dapat pula bekerja membangun atau mengubah perumahan atau bangunan yang sudah ada sehingga menjadi perumahan/ bangunan yang lebih baru, lebih baik, dan memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi.<sup>23</sup>

Secara umum dapat digolongkan menjadi 3 kategori, yaitu

1. Pengembang besar. Membangun perumahan dengan harga satuan rumah di atas Rp. 800 juta;
2. Pengembang menengah. Membangun perumahan dengan harga per satuan antara Rp. 300 juta hingga Rp. 800 juta;
3. Pengembang kecil. Mengkhususkan pembangunan perumahan dengan harga satuan rumah maksimal Rp. 300 juta. Pengembang (*developer*) dapat terdiri dari orang perorangan maupun perusahaan, baik yang belum berbadan hukum (seperti CV atau firma) maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum (seperti PT atau Koperasi).

Sedangkan dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan:

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

---

<sup>23</sup> R. Serfianto Dibyo Purnomo; Iswi Hariyani; Cita Yustisia, 2011, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, , Yogyakarta; Pustaka Yustisia, h.11



- (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Dalam perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk:

- a. Menciptakan rumah yang layak huni;
  - b. Mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan
  - c. Meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur
- Sesuai dengan aturan yang diatur didalam Pasal 24 Undang-Undang

Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk:

- a. Menciptakan rumah yang layak huni;
- b. Mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan
- c. Meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Setiap pembelian perumahan pastinya terdapat sebuah perjanjian pendahuluan jual beli perumahan, hampir selalu dicantumkan mengenai masa garansi dan cara penyelesaian apabila dalam perkembangannya terjadi masalah dalam perjanjian maupun pembayaran ataupun ketika pembeli sudah menempati rumah yang dibelinya dari pengembang. Kewajiban yang dilakukan oleh pembeli sudah dilakukan mengenai pembayaran dan kesanggupan pelunasannya. Kewajiban penjual sudah dilakukan sampai dengan tahap pembangunan rumah, adapun aturan dalam Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 42 yaitu:

- 1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status pemilikan tanah;
  - b. Hal yang diperjanjikan;

- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11 tahun 2019 diatur pada Pasal 11 Ayat (1) dan Ayat (2) yakni:

- 1) PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah.
- 2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
  - a. Identitas para pihak;
  - b. Uraian objek ppjb;
  - c. Harga rumah dan tata cara pembayaran;
  - d. Jaminan pelaku pembangunan;
  - e. Hak dan kewajiban para pihak;
  - f. Waktu serah terima bangunan;
  - g. Pemeliharaan bangunan;
  - h. Penggunaan bangunan;
  - i. Pengalihan hak;
  - j. Pembatalan dan berakhirnya ppjb, dan
  - k. Penyelesaian sengketa.

Dalam hal ini pengembang perumahan/ *developers* menjanjikan beberapa hal dalam PPJB. PPJB sendiri merupakan perjanjian yang berbentuk klausula baku dari sisi penjual atau pelaku pembangunan. Dalam PPJB terdapat banyak parameter seperti yang dijelaskan pada Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan pada Pasal 12 Ayat (1) dan (2) dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Hal ini yang sering dilanggar oleh pihak pengembang/*developers*. Dimana banyak terjadi keterlambatan waktu serah terima dan keterlambatan waktu penyerahan yang tidak sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan di dalam perjanjian antara pihak penjual kepada pihak pembeli, adanya bentuk perjanjian yang hanya dibentuk oleh satu pihak saja dimaksudkan agar terciptanya kepraktisan atau kemudahan serta penghematan waktu untuk menemukan kata sepakat.

Adapun menurut ketentuan dari Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengenai tanggung jawab dari pengembang perumahan/*developers* yang disini dimaksudkan sebagai pelaku usaha yaitu:

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- b. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Pemberian gantirugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- d. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.  
Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.



**BAB 3****PEMBAHASAN****3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen/Developers Dengan Tidak Dipenuhinya Prestasi Oleh Pengembang/ Developers**

Permasalahan yang banyak terjadi dalam penyelenggaraan perumahan antara pengembang /*developer* dengan konsumen sering terjadi diakibatkan karena adanya perjanjian jual beli rumah yang dibuat dalam bentuk-bentuk kontrak baku. Keberadaan perjanjian baku seringkali ditemui pada beberapa kasus, yaitu pada lembaga pembiayaan mengenai perjanjian kredit, seluruh syarat-syarat yang terdapat pada perjanjian, sepenuhnya atas kehendak pihak pelaku usaha barang dan/atau jasa. Sifat baku dalam perjanjian tersebut ada karena perjanjian tersebut dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha dan mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal), sehingga dilain sisi pihak konsumen kemudian dihadapkan pada pilihan menyetujui atau menolaknya.<sup>24</sup>

Pada hakikatnya perjanjian baku bertujuan untuk memberikan kemudahan atau kepraktisan bagi para pihak dalam melakukan transaksi. Oleh karena itu pesatnya perkembangan perjanjian baku tidak terbendung dalam era yang menuntut kepraktisan dalam melakukan transaksi Dengan alasan kepraktisan dan efisiensi baik dari segi waktu, biaya, dan tenaga, maka perjanjian baku merupakan suatu wujud kebebasan individu (pelaku usaha) dalam menyatakan kehendaknya dalam perjanjian. Pada perjanjian baku terdapat sebuah ciri-ciri, yaitu sebagai berikut.<sup>25</sup>

- 1) Bentuk perjanjiannya tertulis
- 2) Format perjanjian sudah dibakukan
- 3) Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha
- 4) Konsumen hanya mempunyai pilihan yaitu menerima atau menolak
- 5) Penyelesaian sengketa melalui musyawarah/peradilan

---

<sup>24</sup> Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta;Grasindo.

<sup>25</sup>Abdulkadir Muhammad, 1992, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, h.7-8

- 6) Perjanjian baku menguntungkan pengusaha Perjanjian baku yang sudah dirancang sepihak oleh pelaku usaha pastinya akan membawa keuntungan bagi pelaku usaha itu sendiri, setidaknya keuntungan tersebut dalam dilihat dari berbagai hal:
- a. Efisiensi biaya, waktu, dan tenaga
  - b. Praktis karena sudah tersedia dalam sebuah naskah yang sudah dicetak dalam berupa formulir atau blanko yang siap diisi dan ditandatangani
  - c. Penyelesaian perjanjian cepat, karena konsumen hanya bisa menyetujui dan atau menandatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya
  - d. Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak

Pada perjanjian baku atau kontrak baku seringkali terdapat klausula eksonerasi yang berarti terjadi suatu pengalihan pertanggung jawaban pelaku usaha yang kemudian dapat merugikan konsumen. Tujuan dari dibuatnya suatu kontrak standar/kontrak baku ialah untuk memberikan kepraktisan kepada para pihak dalam membuat sebuah perjanjian. Meskipun dalam UUPK secara prinsip tidak melarang pelaku usaha untuk membuat klausula baku dalam perjanjian selama perjanjian itu tidak memuat klausula eksonerasi yang berupa pengalihan pertanggungjawaban oleh pelaku usaha kepada konsumen, namun undang-undang tidak melarang adanya pembatasan tanggung jawab. Klausula eksonerasi adalah klausula yang membebaskan tanggung jawab dan/atau klausula yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen, termasuk klausula yang mengurangi atau membatasi pertanggung jawaban pelaku usaha, asalkan tidak bertentangan dengan nilai kepatutan dan kesusilaan. Terkait klausula eksonerasi telah diatur pada Pasal 18 UUPK, yakni sebagai berikut:

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
  - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
  - b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
  - c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala

- tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
  - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
  - h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
  - (3) 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.
  - (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Perjanjian baku saat ini lebih cenderung mengarah kepada perkembangan yang dapat membahayakan kepentingan masyarakat itu sendiri yang posisinya sebagai konsumen seperti yang saat ini terjadi dalam lingkungan pengusaha perumahan dimana dikembangkannya sebuah sistem dalam pembelian rumah secara inden dalam bentuk perjanjian yang sudah dibakukan. KUHPerdara sendiri telah mengatur khususnya dalam Pasal 1457 tentang jual beli disebutkan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Oleh karena jual beli adalah suatu perjanjian, asas hukum yang berlaku dalam suatu perjanjian adalah kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan demikian, segala sesuatu yang telah diperjanjikan oleh penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli yang sah

menurut Pasal 1320 KUHPPerdata (ada sepakat, kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) akan mengikat para pihak untuk tunduk dan patuh pada klausula-klausula yang ada dalam perjanjian tersebut. Menurut R. Subekti<sup>26</sup> bahwa kewajiban menanggung tenteram artinya bahwa penjual wajib menjamin bahwa pembeli tidak akan diganggu oleh orang lain dalam hal memakai atau mempergunakan barang yang dibelinya. Atas kewajiban menanggung ini, maka penjual bertanggung terhadap hak-hak konsumen dan barang yang dijualnya. Seperti yang diatur pada Pasal 4 UUPK:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam konteks hukum perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam UUPK khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha atau pengembang dalam jual-beli bidang properti/perumahan, maka menjadi tanggungjawab dari pelaku usaha atau pengembang untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, di iklankan atau ditawarkan.

Perlindungan konsumen merupakan bagian yang tak terpisahkan dari kegiatan bisnis yang sehat. Dalam kegiatan bisnis yang sehat terdapat keseimbangan perlindungan hukum antara konsumen, pelaku usaha dan

---

<sup>26</sup> R. Subekti, 1984, *Aneka Hukum Perjanjian*, Jakarta; Pradnya Paramita, h. 17

pemerintah, tidak adanya perlindungan yang seimbang menyebabkan konsumen berada pada posisi yang lemah.<sup>27</sup> Terdapat dua (2) jenis perlindungan yang dapat diberikan kepada konsumen, yaitu:

a) Perlindungan Preventif

Perlindungan yang diberikan kepada konsumen pada saat konsumen tersebut akan membeli atau menggunakan atau memanfaatkan suatu barang dan atau jasa tertentu, mulai melakukan proses pemilihan serangkaian atau sejumlah barang dan atau jasa tersebut dan selanjutnya memutuskan untuk membeli atau menggunakan atau memanfaatkan barang dan jasa dengan spesifikasi tertentu dan merek tertentu tersebut.

b) Perlindungan Kuratif

Perlindungan yang diberikan kepada konsumen sebagai akibat dari penggunaan atau pemanfaatan barang atau jasa tertentu oleh konsumen. Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa konsumen belum tentu dan tidak perlu, serta tidak boleh dipersamakan dengan pembeli barang dan atau jasa, meskipun pada umumnya konsumen adalah mereka yang membeli suatu barang atau jasa.

Kondisi konsumen yang banyak dirugikan, memerlukan peningkatan upaya untuk melindungi sehingga hak-hak konsumen dapat ditegakkan. Namun sebaliknya perlu diperhatikan pula bahwa dalam memberikan perlindungan kepada konsumen, tidak boleh justru mematikan usaha pelaku usaha, karena keberadaan pelaku usaha merupakan suatu hal yang juga esensial dalam perekonomian Negara. Oleh karena itu, ketentuan yang memberikan perlindungan kepada konsumen juga harus diimbangi dengan ketentuan yang memberikan perlindungan konsumen tidak membalik kedudukan konsumen dari kedudukan yang lemah menjadi lebih kuat, dan sebaliknya produsen/ pelaku usaha yang menjadi lemah. Disamping itu, untuk melindungi diri dari kerugian akibat adanya tuntutan konsumen, pelaku usaha dapat mengasuransikan tanggung gugatnya terhadap konsumen.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Ahmad Miru, 2011, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta; Raja Grafindo Persada, h.1

<sup>28</sup> *Ibid*, h.4



Peran pemerintah dalam perlindungan konsumen sangat strategis dan penting, bukan saja sebagai regulator, akan tetapi tidak kalah pentingnya adalah dalam hal pengawasan, dalam rangka menjaga keseimbangan kepentingan antara pelaku usaha dan konsumen. Terkait dengan pentingnya pengawasan dalam perlindungan konsumen, maka Pasal 30 UUPK secara tegas mengatur tentang kewenangan pengawasan terhadap pelaku usaha yang dilakukan oleh Pemerintah, Masyarakat, Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), 3 (tiga) komponen pengawasan tersebut yang dapat mendorong terciptanya kesadaran dari pelaku usaha untuk senantiasa menghasilkan produk berkualitas yang dapat dinikmati oleh konsumen.<sup>29</sup>

Setiap pembelian rumah ataupun perumahan pastinya terdapat sebuah PPJB perumahan, hampir selalu dicantumkan mengenai masa garansi dan cara penyelesaian apabila dalam perkembangannya terjadi masalah dalam perjanjian maupun pembayaran ataupun ketika pembeli sudah menempati rumah yang dibelinya dari pengembang. Kewajiban yang dilakukan oleh pembeli menjadi salah satu dasar atau landasan dari berhasilnya transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Kewajiban-kewajiban pembeli diatur dalam Pasal 5 UUPK, antara lain:

- a. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- b. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- c. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Kewajiban seperti ini diatur dalam UUPK dianggap tepat, sebab kewajiban ini adalah untuk mengimbangi hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut, kewajiban yang telah dilakukan oleh pihak konsumen mengenai pembayaran dan kesanggupan pelunasannya.

Adapun akibat hukum yang muncul dari *developer* yang telah melakukan wanprestasi dalam sebuah perjanjian, yang mana dari pihak *developer* tidak dapat memenuhi kewajibannya secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian

---

<sup>29</sup> Hamid Haris. A, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Makassar; Sah Media, h.7



tidak dapat dilaksanakan secara benar. Maka pihak konsumen atau pembeli tidak memperoleh pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh pelaku usaha atau pengembang tersebut. Wanprestasi pastinya dapat melahirkan akibat hukum terhadap pihak yang melanggar dan memberikan konsekuensi terhadap munculnya hak dari pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila konsumen merasa dirugikan akibat pihak *developer* sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas apa yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak *developer*.

Konsumen dapat menuntut kepada pihak pengembang perumahan akibat wanprestasi yang telah dilakukan dilakukan dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi. Perlindungan hukum yakni suatu jaminan yang diberikan oleh pihak yang berkewajiban terhadap semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang dimilikinya, dalam pelaksanaannya sebagai subjek hukum. Dalam perjanjian jual beli rumah atau perumahan, konsumen yang mendapatkan hak seutuhnya terhadap rumah atau perumahan tersebut. konsumen akan mempunyai hak seutuhnya atas rumah yang telah dibelinya apabila telah melakukan penandatanganan akta jual beli sehingga konsumen yang sudah melakukan pembayaran angsuran atas objek jual beli bisa mendapatkan kepastian hukum.

### 3.2 Tanggung Jawab Pengembang/*Developers* Terhadap Hak-Hak Konsumen

Hukum perjanjian mengambil bagian paling penting dalam keseluruhan proses penyelenggaraan bisnis atau usaha properti. Melalui perjanjian, para pihak yang terlibat dalam bisnis properti meneguhkan masing-masing hak dan kewajibannya. Perjanjian menjadi dasar dari adanya perlihatkan hak atas tanah, rumah dan bangunan gedung dari satu pihak ke pihak lainnya.

Hukum juga terdapat konsekuensi yang harus ditanggung, tanggung jawab selalu ada disetiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum. Pembelian rumah pada pengembang dengan cara dipesan terlebih dahulu atau dibangun terlebih dahulu setelah membayar sejumlah uang dan dibuat perjanjian dan di tanda tangani, dalam hal ini bentuk perjanjian yang dipergunakan mempercepat proses pemesanan rumah dengan perjanjian baku. Hal ini membuat proses transaksi menjadi mudah, dikarenakan pengembang dan konsumen tidak perlu lagi direpotkan dalam hal pembuatan perjanjian bersama-sama, karena tidak adanya waktu luang bagi para pihak.

Pada pembuatan perjanjian baku memiliki banyak manfaatnya, seperti mempermudah para pihak untuk melakukan perjanjian. Seiring pengembang yang tidak dapat memenuhi kewajibannya yang telah di sepakati dalam perjanjian yang telah di tanda tangani bersama oleh kedua belah pihak. Namun untuk dapat mengetahui Pengembang dikatakan Wanprestasi terhadap konsumennya karena disengaja ataupun tidak disengaja. Para pengembang dapat dikatakan sebagai Wanprestasi, apabila hal tersebut berupa:<sup>30</sup>

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Melanggar yang dilanggar pada perjanjian

Pengembang perumahan/*developers* dalam setiap pelaksanaan pemesanan rumah memang tidak selalu berjalan dengan baik, karena sering kali terjadi adanya pengembang/*developers* yang ingkar dari apa yang dijanjikannya. Yang paling

---

<sup>30</sup> Ahmadi Miru, 2016 *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 74

penting dalam pemesanan rumah atau perumahan adalah perjanjian yang dibuat antara pengembang/*developers* dengan konsumen, yang mana harus dipahami dan dimengerti oleh pihak konsumen agar dapat berjalan dengan baik. Dalam prakteknya, perjanjian jual beli rumah atau perumahan berbentuk perjanjian baku yang berisikan tentang klausul-klausul baku yang dibuat oleh pengembang. Akibatnya isi dari perjanjian tersebut hanya berpihak dan melindungi kepentingan pengembang saja yang merugikan konsumen dalam pemesan rumah. Sehingga apabila pengembang wanprestasi, konsumen tidak dapat berupaya banyak untuk menuntut haknya yang harusnya bisa dengan mudah didapatkan

Hukum perjanjian memberikan perlindungan atas hak-hak kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Perjanjian akan menetapkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, misalnya, di satu sisi konsumen atau pengguna barang/jasa memiliki kewajiban membayar dengan jumlah tertentu dan di satu sisi lain memiliki hak atas sebuah properti, sedangkan di pihak yang lain, yaitu pelaku usaha atau pengembang dituntut untuk menyediakan *property* dengan kualitas terbaik sehingga memenuhi ekspektasi konsumen akan rumah dengan fungsi hunai dan/atau fungsi usaha. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan atau mengikat bagi para pihak sebagai undang-undang, hal mana merupakan implementasi atas asas kepastian hukum.<sup>31</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, akibat dari apa yang diuraikan dalam ayat 1 Pasal 1338 KUHPerdara melahirkan apa yang diuraikan dalam ayat (2), yaitu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, kecuali dengan sepakat antara keduanya.<sup>32</sup> PPJB pada dasarnya dibuat oleh dua pihak, yaitu perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman (*developer*), yang bertindak selaku penjual rumah, untuk selanjutnya disebut penjual, serta konsumen rumah yang bertindak selaku pembeli rumah yang selanjutnya disebut pembeli. Uraian objek pengikatan jual beli menurut Kepmenpera No. 09/KPTS/M/1995, yaitu:

---

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman. 1983. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, h.10

<sup>32</sup> Munir Fredy. 2015. *Hukum Kontrak*, Buku Kesatu. Cetakan IV. Bandung: Citra Aditya Bakti, h.27

- 1) Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan;
- 2) Luas tanah, status tanah, beserta segala perizinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya;
- 3) Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kapling, rincian wilayah, desa atau kelurahan dan kecamatan;
- 4) Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Mengacu pada Kemenpera No. 09/KPTS/M/1995, akta jual beli tanah dan bangunan rumah harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan PPAT dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut<sup>33</sup> Pada saat melangsungkan jual beli tanah dan bangunan rumah di hadapan PPAT dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris, pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga tanah dan bangunan rumah beserta biaya-biaya lainnya berkaitan dengan itu.<sup>34</sup>

Pertanggung jawaban yang diminta oleh konsumen pun diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Tanggung jawab dapat diartikan sebagai keterikatan terhadap ketentuan-ketentuan hukum.<sup>35</sup> Selain itu dalam pada Pasal 19 UUPK juga mengatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha berbunyi:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

---

<sup>33</sup> poin X.I. Lampiran II Kemenpera No. 09/KPTS/M/1995

<sup>34</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, h17

<sup>35</sup> Bernadette, 1997, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Universitas Parahyangan, h.97

5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Secara perdata, apabila konsumen merasa dirugikan oleh pelaku usaha dapat dilakukan melalui gugatan konsumen dan pelaku usaha wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita secara pidana. Hal ini diatur dalam UUPK pada Pasal 61, 62, dan 63. Sanksi pidana yang dikenal dalam UUPK ada 2 (dua) tingkatan yaitu sanksi pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan saksi pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Sesuai ketentuan Pasal 62 ayat (2) pihak pemberi jasa endorsejuga dapat dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) karena telah melanggar ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.<sup>36</sup>

Tanggung jawab merupakan keadaan dimana seseorang dilarang menghindar apabila dimintai penjelasan terkait perbuatan yang dilakukannya dengan segala akibat atau sanksi dari segala perbuatan yang baik maupun yang buruk. Ganti Rugi mengenal Prinsip Tanggung Jawab Perlindungan Konsumen. Prinsip tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam kajian hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus-kasus pelanggaran hak konsumen diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait.<sup>37</sup> Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum perlindungan konsumen dapat dibedakan sebagai berikut:<sup>38</sup>

1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan/ Kelalaian  
Tanggung jawab berdasarkan kesalahan/kelalaian adalah seseorang dapat dimintakan pertanggung jawaban apabila terdapat unsur kesalahan yang

---

<sup>36</sup> Sulistiawati, N. L. P. S., Atmadja, I. B. P., & Darmadi, A. S. W. (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(4), h.10

<sup>37</sup> Shidarta, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Grasindo, h.59

<sup>38</sup> Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia Edisi Revisi*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, h.58



dilakukannya karena tidak sesuai dengan standar kelakuan yang ditetapkan, prinsip ini ditentukan dari perilaku pelaku usaha. Kelalaian pelaku usaha menyebabkan timbulnya kerugian konsumen yang dapat menjadi hak konsumen untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pelaku usaha. Prinsip ini dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan, manakala memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>39</sup>

- a. Suatu tingkah yang menimbulkan kerugian, tidak sesuai dengan sikap hati-hati yang normal
  - b. Adanya bukti yang menunjukkan bahwa pelaku usaha lalai dalam melaksanakan kewajiban untuk menjamin kualitas suatu produk sesuai dengan standar yang aman dan baik untuk dikonsumsi maupun digunakan
  - c. Kelalaian pelaku usaha merupakan faktor penyebab adanya kerugian yang diderita konsumen
2. Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab
- Prinsip yang menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai tergugat dapat membuktikan sebaliknya atau dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Sehingga beban pembuktiannya terletak pada pihak pelaku usaha selaku tergugat atau lebih dikenal dengan sistem pembuktian terbalik. Sistem ini juga diterapkan dalam UUPK yang termuat dalam Pasal 19, Pasal 22, Pasal 23, dan Pasal 28.
3. Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab
- Prinsip yang menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dapat dibuktikan bahwa ia bersalah. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas dan prinsip ini tidak lagi diterapkan secara mutlak, hanya mengarah pada prinsip tanggung jawab dengan pembatasan uang ganti rugi.
4. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak
- Prinsip pertanggung jawaban dalam perbuatan melawan hukum tidak didasarkan pada kesalahan, namun prinsip ini mewajibkan pelaku usaha langsung bertanggung jawab atas kerugian yang timbul karena perbuatan

---

<sup>39</sup> Ahmadi Miru, *Op.cit*, h.148.



melawan hukum tersebut. Janus Sidablok berpendapat bahwa dengan memberlakukan prinsip ini, maka apa yang diharapkan dari perlindungan konsumen dapat tercapai sebab pihak konsumen yang dilindungi itu dapat dengan mudah mempertahankan atau memperoleh haknya jika dibandingkan dengan prinsip kesalahan, di mana konsumen masih dibebani kewajiban untuk membuktikan kesalahan pelaku usaha.<sup>40</sup> Prinsip ini tidak menitikberatkan pada ada atau tidaknya suatu kesalahan, melainkan pelaku usaha harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita konsumen karena telah mengkonsumsi suatu produk dan oleh karena itu pelaku usaha harus mengganti kerugian itu, selain itu pelaku usahalah yang harus membuktikan bahwa dia tidak bersalah, yaitu bahwa dia telah melakukan produksi dengan benar dengan melakukan langkah pengamanan yang sesuai standar. Diberlakukannya prinsip ini diharapkan pelaku usaha dapat menyadari betapa pentingnya menjaga kualitas produk yang dihasilkan.

#### 5. Prinsip Tanggung Jawab Dengan Pembatasan

Prinsip yang mana pelaku usaha dapat mencantumkan klausula baku dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan ini sangat merugikan konsumen karena ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha.

Kewajiban pelaku usaha / pengembang perumahan ini tercantum secara tegas di dalam Pasal 7 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan 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;

---

<sup>40</sup> Janus Sidablok, *Op.cit*, h.101.

- 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 yang 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 dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam kerangka hukum, iklan atau promosi ataupun perproperty perumahan yang ditawarkan merupakan janji sepihak yang mengikat pelaku usaha property perumahan tersebut karena konsumen diberikan jaminan akan kenikmatan dan kegunaan serta ketahanan bangunan perumahan. Pada umumnya janji, jaminan (warranty) itu dapat dikelompokkan dalam dua katagori, yaitu:<sup>41</sup>

1. *Express Warranty*, yaitu janji yang dinyatakan secara tegas (eksplisit).
2. *Implied warranty* yaitu janji yang dinyatakan secara diam diam (implisit) kemudian implied warranty ini dapat dibedakan lagi atas:
  - a. *Implied warranty of merchantability* (jaminan implisit tentang layak diperdagangkan)
  - b. *Implied warranty of fitness for a particular purpose* (jaminan implisit tentang kecocokan untuk tujuan tertentu). Dengan *Implied warranty of merchantability*, pelaku usaha menjamin atas barang yang diperdagangkannya, yakni antara lain :
    1. Barang sesuai dengan keterangan dalam perjanjian sedemikian rupa sehingga dapat diterima dalam perdagangan umumnya.
    2. Pada jual beli kualitas seharusnya layak.
    3. Barang seharusnya cocok untuk tujuan barang tertentu itu dipergunakan.
    4. Barang yang sejenis suatu kontrak seharusnya sama dan sebetul.
    5. Jika perjanjian atau sifat barang mensyaratkan bahwa harus dibungkus, maka harus dilaksanakan secara rapih disertai informasi dan instruksi secukupnya.
    6. Kualitas dan kuantitas barang seharusnya sesuai janji dan gambaran nyata yang diberikan dan yang ada pada barang atau pembungkusnya.

<sup>41</sup> Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bahkti, Bandung, h.17-20.

7. Jaminan-jaminan yang implisit lainnya bisa berasal dari kebiasaan perdagangan barang tertentu atau daerah/lokasi tertentu atau dari kebiasaan para pihak yang timbul dari transaksi terlebih dahulu

Berdasarkan UUPK Pasal 4 hak-hak konsumen perumahan yang tidak terpenuhi terdapat pada angka 1, 2, 3, dan 8. Sedangkan hak-hak pada UUPKP diatur dalam Pasal 129 yaitu:

- a. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- f. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Jika dilihat berdasarkan UUPKP maka pelaku usaha/*developers* harusnya memenuhi hak-hak yang tercantum dalam Pasal 129 tersebut terutama yang tercantum dalam huruf a, c, d, dan e.

Wawancara yang dilakukan oleh Antara News kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), kondisi saat ini terjadi banyak pengaduan konsumen ke BPKN sejak tahun 2017 sampai tahun 2020 berjumlah 2.695 pengaduan, dimana 2.260 diantaranya dari sektor perumahan, baik rumah tapak maupun rumah susun atau apartemen. Mayoritas dari permasalahan tersebut yaitu terjadi pada saat pra transaksi yang berupa perizinan, status tanah, iklan, cara menjual, dan klausula baku.

Secara hukum dan aturan, di Indonesia sendiri sudah memiliki aturan khusus yang mengatur tentang perlindungan terhadap konsumen, akan tetapi dalam pelaksanaannya masih banyak konsumen yang merasa dirugikan atau hak-haknya tidak terpenuhi dalam melakukan pembelian ataupun dalam sebuah perjanjian yang melibatkan antara pelaku usaha dan konsumen itu sendiri. Selain ketentuan terkait hak-hak konsumen pelaku usaha juga melanggar ketentuan kewajiban pelaku usaha

yang diatur dalam Pasal 7 huruf a, b, dan d UUPK. Adapun bunyi ketentuan Pasal tersebut sebagai berikut :

- a Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya
- b Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- c Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku

Dimana banyak terjadi keterlambatan waktu serah terima dan keterlambatan waktu penyerahan yang tidak sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan di dalam perjanjian antara pihak penjual kepada pihak pembeli, kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Penuntutan karena wanprestasi dan karena *onrechtmatige daad* (perbuatan melawan hukum) pelaksanaannya berbeda yakni:<sup>42</sup>

- a) Dalam aksi karena *onrechtmatigedaad* maka si penuntut harus membuktikan semua unsur-unsur yakni antara lain bahwa ia harus membuktikan adanya kesalahan pada si pelaku. Dalam aksi karena wanprestasi maka si penuntut umum menunjukkan adanya wanprestasi, sedang pembuktian bahwa tentang tidak adanya wanprestasi dibebankan pada si pelaku.
- b) Tuntutan pengembalian pada keadaan semula hanyalah dapat dilakukan bilamana terjadi tuntutan karena *onrechtmatige daad*, sedang dalam tuntutan wanprestasi tidak dapat dituntut pengembalian pada keadaan semula.
- c) Bilamana terdapat beberapa debitur yang bertanggung gugat, maka dalam hal terjadi tuntutan ganti kerugian karena *onrechtmatige daad*, masing-masing debitur tersebut bertanggung gugat untuk keseluruhan ganti kerugian tersebut. Kalau tuntutannya didasarkan pada wanprestasi maka penghukuman masing-masing untuk keseluruhannya hanyalah mungkin bilamana sifat tanggung rentengnya dicantumkan dalam kontraknya atau bilamana prestasinya tidak dapat dibagi-bagi

Berdasarkan pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha kepada konsumen maka pelaku usaha berkewajiban bertanggung jawab atas kerugian yang

---

<sup>42</sup> Natalia, T.S, 2020, *Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Pelaku Usaha*, Jurnal Ilmiah STIE MDP, 9(2), h.103

diderita oleh konsumen hal tersebut sudah tercantum dalam UUPK Pasal 19 Ayat 1 dan 2:

Ayat 1 “Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”

Ayat 2 “Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam hal apabila pelaku usaha tidak mau melaksanakan atau memenuhi kewajibannya sesuai ketentuan Pasal 19 Ayat 1 dan 2 UUPK maka ketentuan Pasal 23 UUPK pelaku usaha dapat digugat adapun bunyi ketentuan Pasal tersebut sebagai berikut : “Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3), dan Ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen”.

Wanprestasi sebagaimana dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang isinya “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Saat salah satu pihak telah melakukan wanprestasi maka dimungkinkan timbulnya kerugian dalam peristiwa tersebut. Pasal 1246 KUH Perdata, maka ganti kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur, yaitu: (i) Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan oleh pihak. (ii) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lain- nya. (iii) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Lubis, M. (2019). *Studi Komparasi Ganti Rugi Menurut Hukum Perdata dengan Hukum Islam. Pelita Bangsa Pelestari Pancasila*, 14(1), h.125



Dengan demikian untuk menghindari tuntutan sewenang-wenang pihak kreditur, undang-undang memberikan batasan- batasan ganti kerugian yang harus dipenuhi oleh debitur sebagai akibat dari kelalaiannya (wanprestasi) yang meliputi:

- a) Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan (Pasal 1247 KUH Perdata).
- b) Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi debitur, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1248 KUH Perdata. Untuk menentukan syarat “akibat langsung”, dipakai teori adequate. Menurut teori ini, akibat langsung ialah akibat yang menurut pengalaman manusia normal dapat diharapkan atau diduga akan terjadi. Dengan timbulnya wanprestasi, debitur selaku manusia normal dapat menduga akan merugikan kreditur.
- c) Bunga dalam hal terlambat mem- bayar sejumlah hutang (Pasal 1250 ayat (1) KUH Perdata). Besarnya bunga didasarkan pada ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Tetapi menurut yurisprudensi, Pasal 1250 KUH Perdata tidak dapat di- berlakukan terhadap perikatan yang timbul karena perbuatan melawan hukum.<sup>44</sup>

Selain penyelesaian sengketa secara musyawarah, UU Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mengatur alternatif lainnya seperti yang tercantum dalam Pasal 148 yaitu:<sup>45</sup>

“(1) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.

(2) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana”.

Upaya penyelesaian sengketa kurang lebih sama yang diatur dalam UU Perlindungan Konsumen dan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sama yaitu penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui luar pengadilan yang tidak menghilangkan tanggung jawab pidana. Namun pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa dimungkinkan dengan melayangkan gugatan kepada pelaku usaha dan di dalam pengadilan sedangkan menurut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman upaya pertama yang harus dilakukan ketika terjadi sengketa adalah diadakannya musyawarah untuk mencapai

<sup>44</sup> *Ibid*, h.129

<sup>45</sup> Pasal 148 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman



mufakat dengan demikian bisa tergambar bahwa upaya penyelesaian sengketa berdasarkan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman lebih mengedepankan asas kekeluargaan dalam menyelesaikan masalah ketimbang dengan membawanya pada jalur pengadilan.<sup>46</sup>

### **3.3 Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Permasalahan Antara Konsumen Perumahan Dengan Pengembang / *Developers***

Dalam ketentuan Pasal 134 UUPKP yang menyebutkan bahwa “setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Oleh karena itu, penjual atau pelaku usaha yang dianggap melakukan wanprestasi atau dengan tidak memenuhi kewajibannya yang disepakati dalam perjanjian jual beli dan telah mendapatkan kesepakatan bersama. Berdasarkan Pasal 134 UUPKP, pengembang/*developers* wajib melaksanakan aturan yang sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Tanggung jawab pengembang mestinya melakukan pekerjaan yang sesuai dengan apa yang diperjanjikan, dalam hal ini memenuhi sarana (tempat ibadah, saluran / parit, taman), prasarana (jalan dan listrik), utilitas umum (keamanan), serta juga kriteria perumahan sesuai dengan spesifikasi dasarnya.

PPJB dari pihak *developer* perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 42 UUPKP yaitu :

- 1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status kepemilikan tanah;
  - b. Hal yang diperjanjikan;
  - c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;

---

<sup>46</sup> Rissi, E. H. S. (2018). *Implementasi Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Studi Kasus PT. Dua Permata Kembar Kota Malang)*, Skripsi; Universitas Brawijaya, hal.82

- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
  - e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 42 ayat (1) UUPKP menjelaskan bahwa apa yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan jual beli” adalah suatu kesepakatan dalam melakukan jual beli rumah atau perumahan yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Sementara dalam penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b UUPKP menjelaskan bahwa apa yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf e UUPKP menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan “keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang telah direncanakan. *Developer* perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan dapat memasarkan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun<sup>47</sup>

Pada Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Pendahuluan Perjanjian Jual Beli menyatakan bahwa PPJB merupakan kesepakatan jual beli antara *developer*/pelaku pembangunan dengan konsumen/pembeli pada tahap proses pembangunan rumah dengan materi muatan yang salah satu ketentuannya mengatur kewajiban *developer* menyelesaikan pembangunan rumah secara tepat waktu dan hak konsumen/pembeli dalam menerima serah terima rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan serta mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan *developer*/pelaku pembangunan yang beritikad buruk. Namun, kenyataannya

---

<sup>47</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung; Mandar Maju, h. 4

dalam praktek sering terjadi penyelesaian pembangunan rumah tidak sesuai dengan jangka waktu dan bentuk bangunan tidak sesuai seperti yang dijanjikan seperti yang tertuang dalam PPJB yaitu dalam hal ini *developer* melakukan wanprestasi atas apa yang diperjanjikan dalam PPJB. Akibatnya, konsumen telah dirugikan dan mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi dari *developer* perumahan melalui upaya hukum penyelesaian sengketa baik lewat jalur pengadilan maupun di luar pengadilan.<sup>48</sup> Tanggung jawab pelaku usaha tersebut di atur dalam UUPK pasal 19 yang menyebutkan sebagai berikut :

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan Pasal tersebut, maka pelaku usaha harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen. Pelaku usaha juga bisa tidak bertanggung jawab apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan atau kelalaian dari konsumen itu sendiri, sesuai pada Pasal 19 Ayat (5)

Menurut UUPK konsumen yang dirugikan dapat menyelesaikan sengketanya dengan dua pilihan, penyelesaian sengketa konsumen tersebut dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan kedua belah pihak. Ketentuan itu termuat dalam UUPK Pasal 45 yang menyebutkan sebagai berikut :

- 1) Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan

<sup>48</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta; Sinar Grafika, h. 160.

pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

- 2) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- 3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggungjawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.
- 4) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan Pasal 45, dapat dikatakan bahwa ada dua bentuk penyelesaian sengketa konsumen, yaitu melalui jalur pengadilan dan jalur di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu kepada ketentuan peradilan umum yang berlaku di Indonesia. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab seperti diatur dalam Undang-undang. Adapun prosedur yang harus di penuhi apabila akan melakukan gugatan sesuai dengan Pasal 46 UUPK yang menyebutkan sebagai berikut :

- 1) Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh :
  - a. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
  - b. Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
  - c. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
  - d. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.
- 2) Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, atau huruf d diajukan kepada peradilan umum.

- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Selain upaya hukum penyelesaian sengketa melalui pengadilan seperti yang telah diuraikan di atas, upaya hukum penyelesaian sengketa antara konsumen dengan developer perumahan juga dapat ditempuh di luar pengadilan. Persengketaan yang timbul di antara para pihak tidaklah selalu bersifat negatif, sehingga penyelesaiannya haruslah dikelola dengan baik untuk menuju hasil penyelesaian yang terbaik bagi kepentingan kedua pihak<sup>49</sup>

Berdasarkan UUPK mengatur mengenai Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan diatur dalam Pasal 47 “Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen”. Penjelasan Pasal 47: Bentuk jaminan yang dimaksud dalam hal ini berupa pernyataan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut. Pasal 49 Ayat (1) menyatakan Pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen di setiap daerah untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Maksud dari ketentuan dalam Pasal ini menyatakan bahwa setiap sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha (*developer* perumahan) melalui jalur di luar pengadilan di tangani oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Adapun tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam Pasal 52 UUPK, meliputi:

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini;
- e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;

---

<sup>49</sup> Made Sukadana, 2012, *Mediasi Peradilan (Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan)*, Cetakan Pertama, Jakarta; Prestasi Pustaka Publisher, h. 2.



- f. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;
- i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang ini.

Pemerintah membentuk suatu badan baru, yaitu BPSK tersebut untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Dengan adanya BPSK maka penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan secara cepat, mudah dan murah. Cepat karena Undang-Undang menentukan dalam tenggang waktu 21 hari kerja BPSK wajib memberikan putusannya (Pasal 55 UUPK). Mudah karena prosedur administratif dan prosedur pengambilan putusan yang sangat sederhana, Murah karena biaya perkara yang terjangkau.<sup>50</sup> Setiap konsumen yang merasa dirugikan oleh pelaku usaha dapat mengadukan masalahnya kepada BPSK, baik secara langsung, diwakili kuasanya maupun oleh ahli warisnya. Pengaduan yang disampaikan oleh kuasanya atau ahli warisnya hanya dapat dilakukan apabila konsumen yang bersangkutan dalam keadaan sakit, meninggal dunia, lanjut usia, belum dewasa atau warga negara asing. Pengaduan tersebut dapat disampaikan secara lisan atau tulisan kepada sekretariat BPSK di kota/kabupaten tempat domisili konsumen atau di kota/kabupaten terdekat dengan domisili konsumen.

Penyelesaian sengketa konsumen di BPSK diselenggarakan untuk mencapai suatu kesepakatan anatar pihak konsumen dan pihak pelaku usaha/

---

<sup>50</sup> Yusuf Shofie dan Somi Awan, 2004, *Sosok Peradilan Konsumen Mengungkap Berbagai Persoalan Mendasar BPSK*, Jakarta; Piramedia, h.86-87.



*developers* mengenai ganti rugi atau suatu Tindakan tertentu untuk menjamin agar tidak terjadi kerugian Kembali yang dialami oleh konsumen, BPSK juga akan mengundang pihak-pihak yang sedang bersengketa untuk melakukan mediasi. Berdasarkan hal tersebut konsumen dan juga pelaku usaha dalam penyelesaian sengketa atau menyelesaikan masalah yang timbul diantara pihak konsumen dan pelaku usaha, mereka dapat memilih salah satu dari 2 (dua) solusi tersebut, ingin menyelesaikan melalui pengadilan maupun diluar pengadilan.

Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Asas hukum berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan.<sup>51</sup>

1) Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom Of Contract*)

Asas kebebasan dalam hukum perjanjian memandang bahwa setiap pihak bebas untuk menentukan apakah mereka akan membuat perjanjian atau tidak, bebas mengadakan perjanjian dengan siapa pun, bebas menentukan isi perjanjian, cara pelaksanaan, serta syarat-syarat perjanjian, dan bebas. Menentukan bentuk perjanjian, apakah lisan atau tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>52</sup>

2) Asas Konsensualisme (*Concensualism*)

Asas ini memandang bahwa sebuah perjanjian disebut sah apabila ada kesepakatan, yakni persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.<sup>53</sup> Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> Sinaga, N. A. 2018. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. *Binamulia Hukum*, 7(2), h.117

<sup>52</sup> Al Fajar, R. 2020. *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi (Studi Pengadilan Negeri Bulukumba)* Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar), hal.17

<sup>53</sup> Al Fajar, R., *Op.Cit*

<sup>54</sup> Sinaga, N. A. *Op.Cit*

### 3) Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini memandang bahwa suatu perjanjian memiliki kepastian hukum berkaitan dengan akibat dari perjanjian tersebut, pihak ketiga (hakim, dan lainnya) harus menghormati substansi perjanjian dan tidak boleh melakukan intervensi. Asas kepastian hukum tersebut termaktub dalam pasal 1338 ayat (1) KUHP. Adagium (ungkapan) *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.<sup>55</sup>

### 4) Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas ini memandang bahwa pelaksanaan substansi perjanjian antara kedua belah pihak didasarkan pada kepercayaan dan itikad baik. Itikad baik tersebut dibedakan menjadi dua, yaitu nisbi dan mutlak. Itikad baik nisbi berkaitan dengan sikap dan tingkah laku subjek perjanjian secara nyata, sedangkan itikad baik mutlak memandang bahwa penilaian itikad baik menyangkut ukuran objektif dan tidak memihak berdasarkan norma-norma yang ada. Asas ini termaktub dalam pasal 1338 ayat (3) KUHP.<sup>56</sup>

### 5) Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas ini memandang bahwa setiap pihak yang melakukan perjanjian berdasarkan kepentingan diri sendiri. Sebagaimana termaktub dalam pasal 1315 KUHP yang berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri,” dan ditegaskan dalam pasal 1340: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”.<sup>57</sup>

### 6) Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1315 BW dan pasal 1340 BW. Pasal 1315 BW. selengkapnya berbunyi “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama diri sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri”.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> *Ibid.*,

<sup>56</sup> *Ibid.*,

<sup>57</sup> *Ibid.*,

<sup>58</sup> *Ibid.*,

#### 7) Asas Pelengkap (Optional)

Subekti mengatakan bahwa Hukum Benda mempunyai sistem tertutup, sedangkan Hukum Perjanjian memiliki sistem terbuka. Artinya, macam-macam atas benda memiliki sifat terbatas dan peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>59</sup>



---

<sup>59</sup> Al Fajar, R., *Loc.Cit*

## BAB 4

### PENUTUP

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dengan tidak dipenuhinya prestasi oleh pengembang/*developers* yaitu menimbulkan sebuah akibat hukum dari *developer* yang melakukan wanprestasi dalam suatu persetujuan dimana *developer* tidak melaksanakan kewajibannya, secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara benar, maka pembeli tidak mendapatkan pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut. Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila konsumen merasa dirugikan akibat pihak *developer* sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak *developer*. Pada Pasal 1267 KUHPer menjelaskan bahwa pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Pada Pasal 1243 KUHPer menjelaskan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

2. Tanggung jawab pengembang / *developers* terhadap hak-hak konsumen berbicara mengenai tanggung jawab, menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak diatur mengenai tanggung jawab developer, tetapi menurut hukum positif yang berlaku yaitu KUH Perdata dan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur mengenai tanggung jawab developer sebagai penjual. Dalam Pasal 1239 KUH Perdata disebutkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menetapkan tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti kerugian kepada konsumen sebagai akibat kerusakan, pencemaran, atau kerugian konsumen karena barang atau jasa yang dihasilkan.
3. Setiap konsumen yang dirugikan atau terlibat pada suatu sengketa dapat menyelesaikan sengketanya melalui lembaga peradilan umum. Penyelesaian sengketa terhadap konsumen melalui pengadilan ini merujuk pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan Pasal 45 UUPK. Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu kepada ketentuan peradilan umum yang berlaku di Indonesia. Apabila konsumen yang ingin menyelesaikan sengketa diluar pengadilan bisa melalui BPSK atau lembaga-lembaga lain yang berwenang. Penyelesaian melalui BPSK dapat diselesaikan melalui 3 cara atau metode penyelesaian yaitu Konsoliasi, Mediasi, dan Arbitrase.

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan penulisan skripsi ini, maka terdapat beberapa hal yang seharusnya menjadi perhatian, antara lain:

1. Hendaknya pemerintah melakukan pengawasan yang lebih ketat lagi terkait penjualan rumah/perumahan , karena tidak sedikit pelaku usaha atau penjual yang melakukan kecurangan hanya untuk mendapatkan lebih keuntungan. Contohnya dengan memberikan sosialisasi UUPK, agar



konsumen lebih cerdas dan berhati-hati dalam melakukan pembelian perumahan.

2. Pelaku usaha hendaknya mematuhi dan melaksanakan segala peraturan perundang undangan dalam menjalankan usahanya, dan apabila terjadi kerugian yang diakibatkan atas kesengajaan maupun kelalaian dalam menjalankan usahanya hendaknya pelaku usaha melakukan ganti rugi dan segala tindakan yang wajib dilakukan oleh pelaku usaha yang diderita oleh konsumen.
3. Konsumen berhak mendapatkan perlindungan hukum apabila mengalami kerugian akibat mengkonsumsi produk yang dijual oleh pelaku usaha. Pelaku usaha juga wajib mengganti kerugian apabila terbukti konsumen dirugikan karena produk atau terjadinya wanprestasi oleh pelaku usaha sesuai dengan UUPK Pasal 19. Konsumen hendaknya teliti dalam membeli suatu produk yang akan dibeli, bila perlu menanyakan kepada pelaku usaha. Apabila hal hal diatas sudah dilakukan namun masih menimbulkan kerugian terhadap konsumen maka alangkah lebih baik permasalahan pelanggaran hak konsumen yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen diselesaikan secara non litigasi.

## DAFTAR PUSTAKA

## A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Adrian Sutedi, 2008, *Tanggung Jawab Produk Dalam Perlindungan Konsumen*, Bogor, Ghalia Indonesia.
- Ahmad Fikri Assegaf, 2014, *Penjelasan Hukum tentang Klausula Baku*, Jakarta, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (PSHK)
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Ahmad Miru, 2011, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta; Raja Grafindo Persada,
- AZ.Nasution, 1999, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta, Daya Widya.
- Bernadette, 1997, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung, Universitas Parahyangan
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 2008, *Pokok – Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2009, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Gatut Susanta, 2009, *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, Raih Asa, Sukses, Jakarta.
- Hadi Sabari Yunus, *Geografi Permukiman dan Beberapa Permasalahan Permukiman di Indonesia*, (Yogyakarta: Fakultas Geografi, UGM, 1987)
- Harjanto dan Totok, “*Strategi Pembangunan Perumahan di Kawasan Perkotaan*”, *Jurnal Ekonomi*, Vol. 5 No. 2, 2016, h. 47
- Hamid Haris. A, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Makassar; Sah Media
- Hasanudin Rahman, 2000, *Legal Drafting*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Husni Syawali dan Neni Sri, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju.
- I. Made Sukadana, 2012, *Mediasi Peradilan (Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan)*, Cetakan Pertama, Jakarta, PT. Prestasi Pustaka Publisher
- I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika
- Janus Sidabalok, 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika,

- Mariam Darus Badruzaman. 1983. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumnus).
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret
- Munir Fredy. 2015. *Hukum Kontrak*, Buku Kesatu. Cetakan IV. Bandung, Citra Aditya Bakti
- Miru Ahmadi dan Yodo Sutaman, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- N.H.T.Siahaan, 2005, *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen, dan Tanggung Jawab Produk*, Jakarta, Pantai Rei,
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana
- Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu
- R. Serfianto Dibyo Purnomo; Iswi Hariyani; Cita Yustisia, 2011, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia
- R.Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa
- R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, , Mandar Maju
- Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung,.Citra Aditya Bakti
- Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo
- Sri Redjeki, 2000, *Hukum Ekonomi*, Bandung, Mandar Maju
- Susanti Adi Nugroho, 2011, *Proses Penyelesaian Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta Kencana.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Staatsblad 1847 Nomor 23 Tentang Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie (Burgerlijk Wetboek)
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, TLN RI Nomor 3821)
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, TLN RI Nomor 5188)
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, TLN RI Nomor 3317)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Nomor 11 tahun 2019 tentang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

### C. JURNAL/SKRIPSI

Al Fajar, R. 2020. *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi (Studi Pengadilan Negeri Bulukumba)* Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar)

Lubis, M. (2019). *Studi Komparasi Ganti Rugi Menurut Hukum Perdata dengan Hukum Islam*. Pelita Bangsa Pelestari Pancasila, 14(1)

Muhammad Anies, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developers Di Kota Makassar*, Jurnal Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, Vol. 5 / No. 2 / Desember 2016

Natalia Salim & Endang Pandamdari, 2019 *Tanggung Jawab Developers Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Plutt Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Volume 2 Nomor 2, Desember E-ISSN : 2655-7347

Natalia, T.S, 2020, *Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Pelaku Usaha*, Jurnal Ilmiah STIE MDP, 9(2).

Puspa Susilawati, Djumadi Purwoadmodjo, 201), *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang*, Notarius Volume 12 Nomor 2 ISSN: 2086-1702

Rani Shafira & Jeane Neltje, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developers/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Adigama

Rissi, E. H. S. (2018). *Implementasi Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Studi Kasus PT. Dua Permata Kembar Kota Malang)*, Skripsi; Universitas Brawijaya

Sinaga, N. A. 2018. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Binamulia Hukum, 7(2), 107-120

Sulistiawati, N. L. P. S., Atmadja, I. B. P., & Darmadi, A. S. W. 201). *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(4), 1-19

#### D. INTERNET

Nilu Kurniati, *Pemenuhan Hak Atas Tanah Perumahan dan Kawasan Permukiman Yang Layak Dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Social, dan Budaya di Indonesia*, Universitas Padjajaran, 2020, diakses melalui <http://jurnal.unpad.ac.id/pjih/article/view/7066>, (diakses pada 23 september 2020, pukul 21:41 WIB)

Admin, <https://www.antarnews.com/berita/1572855/masih-banyak-masalah-perlindungan-konsumen-perumahan/> (diakses pada 23 september 2020, pukul 21:41 WIB)

Anonim, Pengertian dan Syarat-Syarat Perjanjian. Diakses dari <http://www.legalakses.com/perjanjian/> (diakses pada tanggal 22 juli 2020, pukul 19:00 WIB)



**LAMPIRAN**

Admin, 2020, Masih Banyak Masalah Perlindungan Konsumen Perumahan, <https://www.antarnews.com/berita/1572855/masih-banyak-masalah-perlindungan-konsumen-perumahan/> pada 23 september 2020, pukul 21:41 WIB

**Masih Banyak Masalah Perlindungan Konsumen Perumahan**

Rabu, 24 Juni 2020 23:13 WIB



*Ilustrasi - Perumahan subsidi bermasalah Grand Mulia Mekarwangi (GMM) di Desa Tegal, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. (ANTARA/M. Fikri Setiawan)*

***Grafiknya mendominasi, kasusnya beda-beda. Ada masalah legalitas hingga spesifikasi bangunan***

Jakarta (ANTARA) - Hingga saat ini, masyarakat masih cukup banyak menghadapi masalah perlindungan konsumen sektor perumahan, kata Koordinator Komisi Advokasi/Anggota Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) Rizal E. Halim.

"Sebagai contoh, masih banyak terjadi pemasaran perumahan yang tidak memiliki landasan hak atas lahan perumahan, muatan transaksi dan kurang jelasnya skema sehingga mengakibatkan hak konsumen atas status kepemilikannya tidak jelas dan terkadang terjadi pembatalan pemesanan unit serta pelanggaran hak-hak lainnya," ujarnya di Jakarta, Rabu.

Sampai dengan saat ini, pengaduan konsumen ke BPKN berjumlah 2.695 pengaduan, di mana 2.260 di antaranya sektor perumahan, baik rumah tapak maupun rumah susun atau apartemen.

"Grafiknya mendominasi, kasusnya beda-beda. Ada masalah legalitas hingga spesifikasi bangunan," katanya.

Ia menambahkan masalah sektor perumahan terbagi beberapa kategori, seperti legalitas, fisik, serah terima, fasilitas umum dan fasilitas sosial, pembiayaan, lembaga keuangan bank dan nonbank, dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS).

Kasus perumahan juga didominasi masalah pembiayaan. Dalam hal ini, Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mempunyai peran dalam pengaturan pembiayaan dan pengawasannya.

Kepala Bagian Hukum dan Komunikasi Publik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Dedy S. Budisusetyo menyampaikan terdapat beberapa permasalahan sektor perumahan, di antara biaya awal (*down payment/DP*) dan administrasi.

"Banyak aduan mengenai pengembang yang tidak membangun rumah sesuai aturan," katanya.

Selain itu, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) yang tidak sesuai dengan perjanjian. Pengembang nakal yang tidak membangun sesuai perjanjian hingga sertifikat hak kepemilikan yang tidak kunjung diserahkan bank penyalur ketika KPR telah lunas.

Rezha Hadyan, 2020, Pengaduan Kasus Rumah Bodong Meningkat, Konsumen Dirugikan, <https://www.solopos.com/pengaduan-kasus-rumah-bodong-meningkat-konsumen-dirugikan-1076635> (diakses pada tanggal 10 Oktober 2022, pukul 19.50 WIB)

## Pengaduan Kasus Rumah Bodong Meningkat, Konsumen Dirugikan

Beberapa konsumen melaporkan pengembang yang menggunakan sertifikat tanah maupun bangunannya mengalami pailit sehingga sulit memenuhi kewajibannya kepada konsumen dan kreditur yang memegang sertifikat tersebut.

**Bisnis 19 August 2020 17:16:06 WIB**

Penulis: Rezha Hadyan | Editor: Ivan Indrakesuma



Solopos.com, JAKARTA -- Pengaduan konsumen dari sektor properti sepanjang tahun ini masih tergolong tinggi. Sebagian besar pengaduan yang masuk ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) datang dari konsumen di sektor tersebut.

Wakil Ketua BPKN, Rolas Budiman Sitinjak, mengatakan hingga saat ini pihaknya masih menerima cukup banyak laporan masalah perlindungan konsumen sektor properti. Dari 2.695 pengaduan yang masuk hingga Juni 2020, 2.260 di antaranya merupakan pengaduan dari konsumen sektor properti, baik untuk subsektor rumah tapak maupun rumah susun atau apartemen.

Dalam catatan Bisnis, sepanjang tahun lalu aduan sektor properti ke BPKN berada di peringkat pertama yang mencapai 1.371 laporan dari total pengaduan seluruhnya mencapai 1.518.

Disdik Solo Mulai Persiapkan Pembelajaran Tatap Muka, Akan Ada Simulasi Di Luar Sekolah

“Paling banyak itu [pengaduan] kelalaian pelaku usaha yang tidak menyelesaikan pembangunannya tepat waktu. Kedua adalah masalah pembiayaan, banyak sekali ternyata perbankan yang membiayai rumah bodong dan tidak diketahui konsumen hingga rumah itu lunas,” katanya ketika dihubungi Bisnis belum lama ini.

Adapun rumah bodong yang dimaksud Rolas adalah rumah yang sertifikat tanah maupun bangunannya sedang diagunkan oleh pembeli atau penjual ke pihak lainnya. Sertifikat tersebut bisa diagunkan sebelum rumah terjual atau saat konsumen masih dalam periode cicilan dengan pihak perbankan.

#### Pengembang Pailit Rugikan Konsumen

Nahasnya lagi, beberapa konsumen melaporkan bahwa pengembang yang mengagunkan sertifikat tanah maupun bangunannya mengalami pailit sehingga sulit memenuhi kewajibannya kepada konsumen dan kreditur yang memegang sertifikat tersebut.

#### Kalau Masih Bandel, Sanksi Tak Bermasker Di Klaten Bakal Ditambah Sanksi Sosial

“Kalau sudah begini sulit, mau bagaimana? Mau minta [sertifikat] ke bank tempat kita membayar cicilan kredit pemilikan rumah (KPR) tidak bisa. Developer-nya sudah lepas tangan dan sertifikat entah kemana,” tuturnya.

Lebih lanjut, Rolas menjelaskan hal yang harus dilakukan oleh konsumen sebelum memutuskan untuk membeli produk properti adalah mengecek status dokumen secara langsung ke Kantor Administrasi Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) setempat. Apabila diketahui sertifikat dari properti yang akan dibeli sedang diagunkan jangan coba-coba untuk membelinya.

“[Sebanyak] 60-70 persen developer itu membangun proyeknya dengan pinjaman. Bisa saja pinjaman itu diperoleh dari mengagunkan sertifikat rumah atau tanah yang mereka jual. Hal ini juga berlaku untuk apartemen,” ungkapnya.

#### Ketua Bawaslu Solo & Anggotanya Dilaporkan ke Dewan Kehormatan Penyelenggara Pemilu, Kenapa?

Menurutnya, banyaknya kasus rumah bodong merupakan bukti bahwa keberadaan mafia properti dan perbankan bukanlah isapan jempol belaka.

“Bagaimana mungkin perbankan bisa membiayai rumah yang sertifikatnya sedang diagunkan ke bank lain. Dokumen yang dipegang oleh bank itu apa? Ini tentunya ada mafia, mengerikan sekali karena masyarakat yang jadi korbannya,” tambahnya. (Sumber: Bisnis.com)



Mohamad Nur Asikin, 2020, Pengembang dan Konsumen Banyak Dirugikan Persolan Kasus Kepailitan  
<https://www.jawapos.com/ekonomi/properti/18/09/2020/pengembang-dan-konsumen-banyak-dirugikan-persolan-kasus-kepailitan/> (diakses pada tanggal 10 Oktober 2022, pukul 19.51 WB)

## Di Tengah Pandemi

### Pengembang dan Konsumen Banyak Dirugikan Persolan Kasus Kepailitan

18 September 2020, 16:21:11 WIB



**JawaPos.com** – Kasus kepailitan terhadap perusahaan pengembangan nasional menambah persoalan baru di tengah masa pandemi Covid-19. Di tengah perjuangan menghadapi pandemi, industri properti yang menghadapi anjloknya penjualan perumahan harus menghadapi persoalan serius yang dipicu oleh terjadinya kasus kepailitan.

Ketua Lembaga Advokasi Konsumen Properti Indonesia Erwin Kallo mengingatkan, maraknya kasus kepailitan bisa berdampak merugikan banyak pihak. “Perlindungan terhadap konsumen dan developer properti harus jadi prioritas,” ujar Erwin di Jakarta, Jumat (18/9)

Pada kenyataannya, menurut Erwin, konsumen properti adalah pihak yang paling dirugikan jika terjadi kasus pailit. Hal ini karena konsumen bukan kreditur preferen sehingga pengembalian dana dilaksanakan paling akhir, jika semua pihak telah terbayarkan.

“Justru itu, konsumen mau tidak mau harus mencegah terjadi pailit dalam rapat kreditur dengan menggunakan hak suara,” kata Erwin.

Dengan kondisi tersebut, Erwin sepakat revisi UU Kepailitan dan PKPU wajib diakselerasi oleh Pemerintah dan DPR, revisi UU Kepailitan dan PKPU diharapkan mampu menjaga dan melindungi industri properti termasuk konsumen dan developer dari ulah para oknum.



Sementara praktisi hukum dari Hermawan Juniarto & Partners Cornel B Juniarto, menilai undang-undang maupun peraturan tentang kepailitan ibarat pisau bermata dua. Ia mencontohkan Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). “Keduanya secara prinsip merupakan payung hukum bagi para pelaku usaha dan pemangku kepentingan yang mengatur tata cara atau mekanisme penyelesaian kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian atau transaksi,” jelasnya.

Menurutnya, sebagai pijakan hukum, UU Kepailitan dan PKPU telah mengalami beragam ujian, khususnya berkaitan dengan tingkat efektifitasnya sebagai sumber hukum dalam penyelesaian kewajiban antara kreditur dan debitur di masyarakat.

Secara sederhana, kepailitan dikenal sebagai sarana yang dapat digunakan oleh para kreditur untuk “memaksa” debitur menyelesaikan kewajibannya, sementara sebaliknya PKPU merupakan sarana yang dapat digunakan bagi debitur untuk menyelamatkan usahanya dari ancaman kebangkrutan.