

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Perumahan Antara Pengembang Perumahan (*Developer*) Dengan Konsumen**

##### **1. Kedudukan Hukum Pengembang Perumahan (*Developer*) dan Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen**

Pada hakikatnya kedudukan merupakan sebuah tingkat yang mempertanyakan status setiap subyek. Pelaku usaha dan konsumen merupakan kedua belah pihak yang turut andil dalam sebuah interaksi transaksi jual beli. Keinginan konsumen dalam memiliki suatu barang dan/atau jasa tidak bisa dipungkiri ketika konsumen sudah sangat membutuhkan barang maka konsumen tanpa pikir panjang akan membeli sebuah produk dari pihak pelaku usaha.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada tanggal 20 April 1999 menjadikannya sebagai acuan terhadap seluruh kegiatan jual beli yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha di Indonesia. Hal ini membuat Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) membawa dampak pada pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi, pada hakikatnya dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha yang mampu menghasilkan beraneka ragam barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan

teknologi yang bisa meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian mutu, jumlah dan keamanan atas barang dan/atau jasa yang dimiliki dari perdagangan tanpa menyebabkan kerugian pada konsumen.<sup>26</sup>

Peran pengembang perumahan sangat penting dalam sektor bisnis jual beli perumahan, karena merekalah yang memulai dan mengelola proses pembangunan perumahan. Pengembang perumahan harus mampu memahami kebutuhan pasar dan mengembangkan konsep perumahan yang sesuai dengan kebutuhan konsumen. Pengembang perumahan juga harus mampu berkomunikasi dengan para pihak yang berkepentingan seperti pihak berwenang, bank, dan kontraktor bangunan untuk memastikan keberhasilan proyek.<sup>27</sup> Pengembang perumahan tetap memperhatikan hak-hak konsumen dalam interaksi pengikatan jual beli agar konsumen tidak merasa dirugikan.

Kontrak pengikatan jual beli pada dasarnya bersifat konsensual karena kontrak tersebut ada atau lahir dari kesepakatan kedua belah pihak, yaitu pengembang perumahan dan konsumen, untuk membuat kontrak yang mengikat untuk penjualan rumah dengan harga yang telah ditentukan.<sup>28</sup> Pengembang perumahan dalam memasarkan rumah yang nantinya akan dibeli oleh konsumen tentunya tidak lepas dari asas yang terkandung dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwasanya kedudukan keduanya setara. Hal ini perlu

---

<sup>26</sup> Rinitami Njatrijani, Op.Cit, halaman 8

<sup>27</sup> Melinda mita, *Mengenal apa itu developer perumahan jenis dan tanggung jawabnya*, [https://isykarimanproperty.com/journal/berita-properti/apa-itu-developer-property-jenis-dan-tanggung-jawabnya/#Hak\\_dan\\_Kewajiban\\_Developer](https://isykarimanproperty.com/journal/berita-properti/apa-itu-developer-property-jenis-dan-tanggung-jawabnya/#Hak_dan_Kewajiban_Developer), diakses pada 5 maret 2024

<sup>28</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* Intermasa, Jakarta, 1987, halaman. 67.

adanya kesadaran dari pihak pengembang perumahan agar tetap kondusif dalam interaksi pengikatan jual beli dari kedua belah pihak.

Dalam hal ini Pengembang perumahan (developer) dan konsumen di mata hukum memiliki kedudukan yang sama(setara)/seimbang dikarenakan merupakan suatu penegasan yang timbul dari salah satu asas yang tertuang dalam pasal 2 undang-undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni antara lain:

- a. Asas Manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan. Pihak pengembang perumahan dan konsumen satu sama lain kedudukannya sama sehingga memperoleh manfaat yang bisa didapatkan dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh keduanya.
- b. Asas Keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil. Melalui asas ini hak dan kewajibannya harus dipenuhi oleh pengembang perumahan dan konsumen agar terciptanya keadilan tanpa merugikan salah satu pihak.
- c. Asas Keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materil ataupun spiritual. Pihak-pihak yang terkait dalam kepentingannya sebagai

pihak yang turut andil pelaksanaan jual beli rumah hunian dapat terwujud secara seimbang tanpa ada pihak yang merasa lebih tinggi.

- d. Asas Keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan. Rumah yang ditawarkan kepada konsumen harus benar-benar aman tanpa ada risiko seperti atap plafon abal-abal yang mengancam keselamatan konsumen dalam menghuni rumah yang ditempati.
- e. Asas Kepastian Hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta Negara menjamin kepastian hukum. Asas ini lebih mengedepankan Legalitas rumah yang ditawarkan.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Kharis selaku *Developer* Graha Risma Flamboyan yang ada di Semarang menyatakan bahwa dalam menjalankan bisnisnya sebagai *developer* kedudukannya dengan konsumen yaitu setara/sama dikarenakan ada kesepakatan-kesepakatan yang harus dipenuhi sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK).<sup>29</sup> Oleh karena itu pihak Graha Risma Flamboyan sangat memperhatikan tanggung jawabnya dalam mempromosikan rumah kepada konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

---

<sup>29</sup> M Kharis, *Developer Perumahan*, Wawancara, (Semarang: 20 Desember 2023).

## 2. Kedudukan Hukum Pengembang Perumahan (*Developer*) Dan Konsumen

### Menurut KUH Perdata

Adapun dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) yang ditelaah menjadi sebuah entitas paradigma yang tertuju pada pihak pengembang (*developer*) dan konsumen yang menjadikan keduanya sama/seimbang terdapat antara lain dalam pasal 1313 KUHPerdata berbunyi bahwasanya: *suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.*

Perikatan adalah hubungan hukum kebendaan (*vermogensrecht*) antara dua orang atau lebih, di mana salah satu pihak berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban untuk melakukan sesuatu tersebut.<sup>30</sup> Dalam perikatan khususnya perjanjian jual beli yang menjadi objek suatu jual beli tervalidasi adalah benda yang dapat dinilai harganya saat akan dipindahtangankan kepada pembeli. benda yang dapat dinilai dengan uang merupakan jelas tidaknya suatu perjanjian jual beli itu terlaksana.

Sah tidaknya suatu perjanjian dalam perikatan diperlukan empat syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata antara lain:

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

---

<sup>30</sup> Suryodiningrat, *Azas-azas Hukum Perikatan*, Tarsito : Bandung, 1995, halaman 14

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Dengan sepakat dimaksudkan bahwasanya kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Si pengembang perumahan menginginkan sejumlah uang, sedangkan si pihak konsumen menginginkan rumah dari pihak pengembang perumahan.<sup>31</sup> Dalam hal ini kedudukan jika dilihat dari unsur subyektif dan obyektif antara pengembang perumahan dan konsumen adalah sama dalam melakukan perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdota.

Jika unsur subjektif 1 dan 2 dari keempat unsur tersebut dilanggar, hasilnya adalah dapat dibatalkan. Hal ini dikarenakan kontrak dapat batal jika salah satu syarat subyektif tidak terpenuhi, yang berarti jika seseorang mengajukan pembatalan, maka kontrak tersebut batal. Berkenaan dengan nomor 3 dan 4, dapat dikatakan bahwa mereka melanggar unsur objektif, sehingga batal demi hukum, yang berarti bahwa sejak awal, dianggap tidak pernah ada perjanjian dan tidak pernah ada kesepakatan, atau berarti bahwa konsekuensi dari keputusan tersebut dianggap tidak pernah ada atau kembali seperti semula sebelum adanya keputusan tersebut, yang mana hal ini terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian tersebut dirugikan.

---

<sup>31</sup> R, Subekti, Op.cit, halaman 17.

Sebuah perjanjian ada ketika hak dan kewajiban para pihak muncul dan kesepakatan dicapai tidak boleh melanggar hukum yang berlaku. Dalam Pasal 1339 KUHPerduta dinyatakan:

*Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh Keadpatutan, Kebiasaan atau Undang-Undang.*

Dalam Pasal 1321 KUHPerduta pun mengatur tentang suatu perjanjian bahwa: *Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan. Atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.*

Adapun tentang akibat dari sebuah perjanjian dengan tujuan perjanjian tersebut dibuat untuk dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta:

*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*

Dalam hal perikatan-perikatan suatu perjanjian sering dijumpai kesepakatan para pihak yang bersyarat, dalam Pasal 1267 KUHPerduta menjelaskan bahwa:

*Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.*

Namun Apabila perikatan suatu perjanjian yang bersyarat tidak bisa terpenuhi oleh karena itu Pasal 1243 KUHPerduta mengatur tentang penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan bahwa:

*Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.*

Perikatan suatu perjanjian yang disepakati para pihak dapat mengakui adanya hak atau membantah suatu hak orang lain yang dibuktikan dengan adanya hak atau peristiwa tertentu, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara bahwa menjelaskan:

*Setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*

Dengan ditandatanganinya kontrak di mana para pihak mengikatkan diri satu sama lain dimana mereka menyepakati isi kontrak atau perjanjian. Jual beli juga merupakan perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan 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.*

Adapun waktu terjadinya suatu perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

*Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.*

Pasal 1459 KUHPerdara mengenai berpindahnya hak milik atas barang yang

dijual kepada konsumen, menyebutkan bahwa: *Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612,613,616.*

Dengan adanya perjanjian ini, maka kontrak pembelian bersifat mengikat bagi kedua belah pihak, yang berarti para pihak tidak dapat mengakhiri kontrak pembelian secara sepihak atau tanpa persetujuan dari pihak lainnya.<sup>32</sup> Jika kontrak pembelian rumah diputus atau dibubarkan secara sepihak, maka pihak lain dapat menuntut. Dalam istilah hukum, kontrak pembelian yang mengikat adalah perjanjian awal antara kedua belah pihak, yaitu pengembang perumahan dan konsumen, untuk menyelesaikan tindakan hukum pembelian di kemudian hari.<sup>33</sup>

Adapun dalam asas kebebasan berkontrak meliputi pengembang perumahan dan konsumen terlibat dalam melakukan pengikatan perjanjian jual beli. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menjamin kebebasan kepada pihak-pihak yang terkait yang mana untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian, (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun, (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, serta (4) menentukan bentuk perjanjian apakah tertulis atau lisan.<sup>34</sup> Asas kebebasan berkontrak juga tertuang dalam pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa *semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.*

---

<sup>32</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008,halaman 9.

<sup>33</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotaritan*, Citra Aditya Bakti, 2007, halaman117.

<sup>34</sup> M. Muhtarom,Op.Cit,halaman 10.

Pada bagian isi perjanjian pihak pengembang perumahan menentukan terlebih dahulu perjanjian baku (standar), hal ini sesuai dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Meskipun isi perjanjian pembelian ditentukan oleh pengembang perumahan, konsumen selalu memiliki kesempatan untuk mempelajari, mengamati, dan membaca isi perjanjian jual beli sehingga dapat memahami isi perjanjian oleh pihak konsumen.

Dalam praktiknya, perjanjian baku lahir dan berkembang sebagai perjanjian tertulis dalam bentuk formulir. Sengketa hukum serupa, yang berulang kali dan rutin melibatkan banyak orang, membuat isi perjanjian perlu dipersiapkan terlebih dahulu, di standarisasi, dan kemudian dicetak dalam jumlah yang banyak agar selalu tersedia saat dibutuhkan oleh pihak konsumen yang nantinya akan membeli rumah hunian.

Hal ini menunjukkan sifat individual dan massal dari kontrak standar, yang ditujukan untuk setiap konsumen yang membuat kontrak semacam itu, terlepas dari kondisi yang berbeda di antara masing-masing konsumen. Perjanjian pembelian yang mengikat bukanlah suatu kewajiban, karena perjanjian dibuat berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dan kedua belah pihak menyetujui isi perjanjian pembelian yang mengikat, meskipun perjanjian tersebut telah disiapkan sebelumnya oleh pengembang perumahan. Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat dalam bentuk tertulis dikarenakan isi perjanjian tersebut menyangkut tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak, baik pihak pengembang perumahan maupun pihak konsumen. Oleh karena dibuat berdasarkan kesepakatan dan dalam bentuk perjanjian baku berupa formulir yang memuat kedudukan dari kedua belah pihak harus sama.

### **3. Kedudukan Hukum Pengembang Perumahan (*Developer*) Dan Konsumen Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/MRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah**

Pada Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dijelaskan bahwasanya:

*Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.*

Pada pasal 1 angka 2 ini PPJB memuat kesepakatan antara pengembang perumahan dan konsumen terhadap rumah hunian yang nantinya akan dibeli berdasarkan pernyataan dalam akta notaris. Perjanjian pendahuluan jual beli di dalam kesepakatannya para pihak posisi atau kedudukannya yang sama sehingga klausula yang disediakan oleh pengembang perumahan tidak menghilangkan hak dari konsumen yang akan membeli rumah hunian dari pihak pengembang perumahan.

Sebuah Penegasan Pada PermenPUPR pada pasal 11 PPJB dilaksanakan sebagai persetujuan kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah dan PPJB juga memuat beberapa klausula antara lain:

- 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
- k. Penyelesaian sengketa
- l. Penutup

Pengembang/developer membuat sebuah komitmen yang mengikat di dalamnya terdapat beberapa janji hal-hal yang ada di PPJB. PPJB sendiri merupakan perjanjian yang berbentuk klausul baku dari sisi penjual atau pengembang. Ada banyak parameter dalam PPJB sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 42 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Pasal 12 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Perumahan umum dan umum. Hal ini masih juga dilanggar oleh pihak pengembang. Sering dijumpai masalah keterlambatan jangka waktu serah terima dan keterlambatan waktu penyerahan yang tidak sinkron atau tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan yang ada dalam perjanjian pihak-pihak yang terkait antara pihak pelaku usaha kepada pihak konsumen, munculnya sebuah bentuk perjanjian yang dibentuk secara sepihak agar dimaksudkan untuk terciptanya

kepraktisan atau kemudahan serta penghematan waktu untuk memunculkan kata sepakat antara satu sama lain.<sup>35</sup>

Kementerian PUPR membuat Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019 bertujuan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman pengikatan jual beli tersebut. Dengan terbitnya Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, maka dimungkinkan untuk pengembang perumahan memasarkan atau menjual tanah dan bangunan dalam bentuk rumah (khususnya rumah tinggal) sebelum rumah tersebut selesai dibangun. Kemudian dalam Peraturan Menteri PUPR tersebut terdapat hal yang baru, yaitu sebagaimana termasuk dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri PUPR 11/PRTM/2019 yang menyatakan bahwa PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan (yang dalam hal ini developer) yang dibuat di hadapan notaris.<sup>36</sup> Dengan kesepakatan para pihak posisi atau kedudukannya yang sama sehingga klausula yang disediakan oleh pengembang perumahan tidak menghilangkan hak dari konsumen yang akan membeli rumah hunian dari pihak pengembang perumahan.

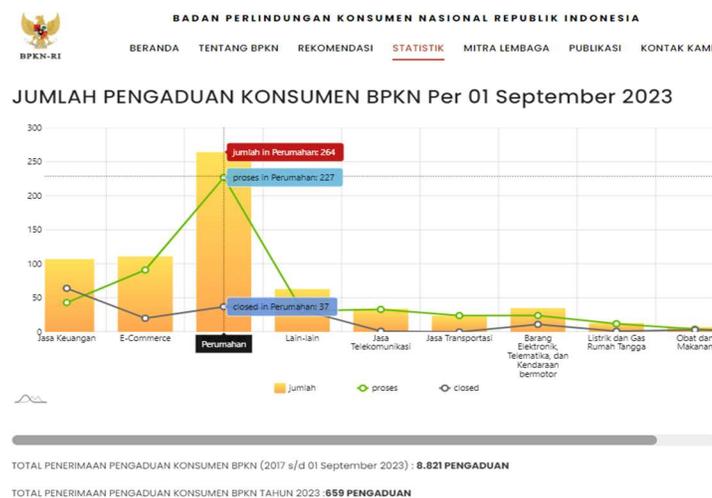
---

<sup>35</sup> Ramadani, M, R, Op.Cit, halaman 21.

<sup>36</sup> Halim, A, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling. *Justice Voice*, 1(2), 53-69, 2022, halaman 66.

## B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi Oleh Pengembang Perumahan (Developer) Di Semarang

Pada situs resmi Badan Perlindungan Konsumen Nasional Republik Indonesia (BPKN) sengketa perumahan menjadi yang paling tinggi dibandingkan sektor yang lain, dimana mencapai 264 pengaduan konsumen perumahan terhitung yang terbaru sejak per 01 September 2023 dan jika ditotal dari tahun 2017-2023 sektor perumahan merupakan yang terbanyak sekitar 8.821 Pengaduan. Hal ini membuat kerugian yang ditanggung konsumen jika diekuivalen mencapai sekitar Rp 103 triliun.<sup>37</sup>



(Sumber: [https://bpkn.go.id/statistik\\_pengaduan](https://bpkn.go.id/statistik_pengaduan)).

Dalam hal berbagai macam motif permasalahan Pengembang (*Developer*) perumahan yang ada di Semarang sering dijumpai antara lain *developer* meminta konsumen melakukan pembayaran karena harganya dinaikkan secara sepihak<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Rizky Martyasari,(2023), *Duh! Pengaduan Di Sektor Perumahan Masih Tinggi, Ini Kasusnya*,<https://www.cnbcindonesia.com/news/20230719152207-4-455644/duh-pengaduan-di-sektor-perumahan-masih-tinggi-ini-kasusnya>, diakses pada 31 oktober 2023

<sup>38</sup> Abdun Mufid, Ketua Yayasan LP2K Jawa Tengah, Wawancara, (Semarang: 6 Oktober 2023).

sampai dengan pihak *developer* menjanjikan sebuah sertifikat tanah akan dibuat beserta akta jual beli (AJB) dan balik nama namun pihak *developer* tidak memenuhi janjinya tersebut. Dan penyelesaian sengketa perlindungan konsumen di Semarang lebih mengikuti prosedur hukum non litigasi yaitu lembaga yang diberi wewenang khusus menangani perkara perlindungan konsumen serta pihak yang merasa dirugikan berhak mendapatkan ganti rugi ataupun pemenuhan hak.

Istilah perlindungan hukum esensinya dipakai untuk mendeskripsikan jaminan terhadap keberlangsungan jual beli yang sehat dalam bentuk kebijakan yang dipakai oleh konsumen yang berusaha untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari akan barang maupun jasa agar terhindar dari hal-hal yang bisa merugikan konsumen. Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mendefinisikan *Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan terhadap konsumen*. Adapun perlindungan konsumen dibagi dalam dua bagian yakni:<sup>39</sup>

1. Perlindungan hukum kepada konsumen atas kondisi barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen tidak sesuai berdasarkan kesepakatan dari kedua pihak atau produksi barang dan/atau jasa yang diperdagangkan melanggar undang-undang yang berlaku. Konsumen berhak mendapatkan ganti rugi dari pihak pelaku usaha apabila barang dan/atau jasa tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
2. Perlindungan konsumen terhadap syarat-syarat yang jika dibebankan

---

<sup>39</sup> Janus Sidabalok, *Op. Cit.*, halaman 10.

kepada konsumen sangat melemahkan kedudukannya dalam perjanjian jual beli. Sengketa-sengketa yang timbul berupa persoalan harga, promosi, periklanan dan lain sebagainya disepakati secara sepihak oleh pelaku usaha sangat melemahkan posisi konsumen dalam transaksi jual beli.

Perlindungan Konsumen memiliki tujuan berdasarkan pada Pasal 3 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yakni : Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri, Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa, Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, Menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen, Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi dan menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha serta meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Dalam perkembangan ilmu hukum dikenal dengan tanggung jawab pelaku usaha apabila pelaku usaha melakukan kecurangan. Perumahan yang dibeli konsumen jika mengandung kecacatan atau tidak sesuai dengan apa yang disepakati dalam Pengikatan Pendahuluan Jual beli (PPJB) maka dari itu pihak pengembang perumahan selaku pelaku usaha telah melakukan wanprestasi. Adapun tanggung

jawab berdasarkan wanprestasi dibedakan dalam 2 jenis sesuai dengan jaminan produk yakni:<sup>40</sup>

1. Tanggung jawab berdasarkan jaminan produk yang tertulis (*Express warranty*)

Tanggung jawab ini lebih menekankan pada perkataan atau setiap janji yang dinyatakan oleh pihak pelaku usaha berhubung dengan produk yang ditawarkannya, oleh karena itu dia terikat untuk menepatinya. Kemudian tanggung jawab ini juga tidak mewajibkan perkataan secara tegas mengatakan “menjamin”, akan tetapi cukup dengan adanya keterangan-keterangan, janji-janji, atau gambar yang dinyatakan oleh produsen dan merupakan sebuah bagian dari perjanjian.

2. Tanggung jawab berdasarkan jaminan produk yang tidak tertulis (*Implied warranty*)

Tanggung jawab ini merupakan pertanggungjawaban dibebankan kepada produsen sebab produk yang didistribusikannya kepada konsumen akan terpenuhinya standar kelayakan. *Implied warranty* dibedakan menjadi 2 jenis yakni:

- a. *Implied warranty of merchantability*, yakni tanggung jawab dibebankan kepada konsumen. Tiap pelaku usaha yang memperdagangkan produk yang tidak layak, maka dikategorikan telah

---

<sup>40</sup> Rinitami Njatrijani, *Op. Cit.*, halaman 57-58.

melanggar.

- b. *Implied warranty for a particular purpose*, yakni sebuah jaminan yang bersumber pada asumsi bahwasanya pelaku usaha sudah mengetahui tujuan yang spesifik dari suatu produk berdasarkan *skill* atau *judgment* yang diberikan kepada konsumen.

Pengembang perumahan (*developer*) dalam praktiknya agar terselenggaranya perumahan dan kawasan permukiman harus dengan memperhatikan beberapa aspek sesuai yang tertuang pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR.
3. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan.
4. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
5. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.

6. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Misal pihak pengembang perumahan (*developer*) tidak melakukan prestasinya yaitu membangun perumahan bagi pihak konsumen maka dapat dinyatakan pihak pengembang perumahan tersebut wanprestasi atau ingkar janji. Maksud dari wanprestasi/ingkar janji ditemukan dalam Pasal 1239 KUH Perdata dijelaskan bahwa *tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.* Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi yang menyebabkan pihak tersebut dapat digugat ke pengadilan ataupun dapat diselesaikan di jalur non pengadilan yaitu instansi yang diberi wewenang dalam undang-undang untuk mengadili perkara tersebut. Sebelum pihak yang melakukan wanprestasi dimintai pertanggungjawaban maka terlebih dahulu harus dilakukan somasi, yaitu suatu peringatan kepada pihak yang melakukan wanprestasi tersebut agar memenuhi kewajibannya.<sup>41</sup>

Adapun bentuk ingkar janji atau wanprestasi ada 3 (tiga) yaitu:<sup>42</sup>

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi.

---

<sup>41</sup> Soetami Siti, Op.Cit, Halaman 56.

<sup>42</sup> Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, (Semarang: Pohon cahaya,2011), halaman 19.

### 3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Hukum dibuat untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, baik orang perorangan maupun badan hukum, agar bisa menjalankan hak-haknya dengan baik dan benar. Hukum berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia, dan oleh karena itu hukum juga harus diterapkan dan dilaksanakan. Sanksi pidana bukan menjadikan hal yang diharapkan oleh konsumen. Konsumen mengharapkan kompensasi yang lebih tinggi atas kerugian yang mereka derita. Dalam hal ini, konsumen dapat mengajukan klaim ganti rugi akibat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.<sup>43</sup>

Pengembang perumahan (developer) berhak memberikan ganti rugi ketika mencederai hak pihak konsumen sebagaimana yang dimaksudkan ganti rugi yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen. Sedangkan pada KUHPerdara dijelaskan dalam pasal 1243 dan 1244 pemberian ganti rugi diberikan karena tidak terpenuhinya perikatan. Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi kreditur, maka sejak saat itu debitur wajib memberikan ganti rugi, dan kreditur dapat meminta berupa:<sup>44</sup>

1. Pengganti kerugian
2. Benda yang dijadikan obyek perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur

---

<sup>43</sup> Sulis & Syawali, Perlindungan Hukum bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen yang Dilakukan oleh Pelaku Usaha, *In Bandung Conference Series: Law Studies* (Vol. 3, No. 1, pp. 489-495), 2023, halaman 492.

<sup>44</sup> Achmad Busro, Op.Cit, halaman 20

3. Bila perikatan timbul perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan/pemutusan perjanjian.

Apabila timbul permasalahan antara pihak pengembang perumahan yakni Graha Risma Flamboyan dengan konsumen maka kedua belah pihak akan menyelesaikan dengan cara kekeluargaan, namun apabila tidak dapat ditemukan titik tengah dengan musyawarah maka akan di selesaikan pada pihak yang berwenang, adapun melalui jalur non litigasi seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM). Sedangkan melalui jalur litigasi cara penyelesaian sengketa melalui peradilan. Pihak yang bermasalah saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya, dan hasil putusan dari penyelesaian secara litigasi akan menghasilkan satu pihak yang menang dan pihak yang lain kalah.

Berdasarkan dari pernyataan oleh M. Kharis selaku pemilik bisnis Property perumahan Graha Risma Flamboyan menjelaskan bahwasanya ada beberapa konsumen yang komplain dan ada yang positif dan negatif dari komplain terkait transaksi jual beli perumahan. Semuanya diselesaikan baik-baik dengan cara kekeluargaan dan mediasi hingga ditemukannya solusi.<sup>45</sup> Sampai saat ini perumahan Graha Risma Flamboyan masih tetap beroperasi menjalankan bisnis propertinya.

---

<sup>45</sup> M.Kharis, Developer Perumahan, Wawancara, (Semarang: 20 Desember 2023).