

---

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM YANG DI LAKUKAN OLEH DEVELOPER  
TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**Mianisa Utami<sup>1</sup>, Yuhelson<sup>2</sup>, Felicitas Sri Marniati<sup>3</sup>**  
[mianisa2056@gmail.com](mailto:mianisa2056@gmail.com)<sup>1</sup>  
**Universitas Jayabaya Jakarta**

*Abstract*

*Discussion regarding legal protection for consumers for unlawful acts committed by developers regarding the transfer of land rights. The research was conducted using normative juridical methods. The agreement between consumers and developers in transferring rights to the sale and purchase of land often causes problems which often arise basically in the form of a legal agreement between the developer and the consumer. The process of making a Sale and Purchase Deed made before the Land Deed Making Officer (PPAT) is proof of the transfer of rights on the land, and used as a basis for re-registering the title certificate for the land at the Land Office. The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a series of agreement processes between each person and the development actor in marketing activities as outlined in the preliminary sale and purchase agreement or the Sale and Purchase Binding Agreement before the sale and purchase deed is signed, as intended in Article 1 number 10 of Government Regulation Number 12 of the Year 2021 concerning Amendments to Government Regulation Number 14 of 2016 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas.*

**Keywords:** *Legal Protection, Developer, Transfer of Rights.*

**Abstrak**

Pembahasan mengenai perlindungan hukum bagi konsumen atas perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh developer terhadap peralihan hak atas tanah. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Perjanjian antara konsumen dan developer dalam melakukan peralihan hak atas jual beli tanah sering terjadi permasalahan yang sering timbul pada dasarnya berada dalam bentuk perjanjian hukum antara developer dengan konsumen, Proses pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah bukti peralihan hak atas tanah, dan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran balik nama Sertipikat Hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

**Kata Kunci:** *Perlindungan Hukum, Developer, Peralihan Hak.*

## PENDAHULUAN

Kebutuhan hidup akan rumah ini dijamin dalam konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan; “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Secara yuridis dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPKP) ditegaskan bahwa; “Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya”.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (“PP 12/2021”). Bisa dibuat dibawah tangan maupun dibuat dengan akta Notariil. Sifat PPJB ini adalah tentang adanya kesepakatan antara Penjual dan Pembeli untuk mengadakan jual beli dengan menggunakan ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam substansi PPJB nya, dan bukan merupakan bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Proses pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah bukti peralihan hak atas tanah, dan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran balik nama Sertipikat Hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan, sebagaimana yang dimaksud pada pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila Akta Jual Beli telah dibuat dan ditanda-tangani oleh dan antara Penjual dan Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 8 tahun 2012, tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut yang merupakan obyek jual beli dalam AJB, telah beralih haknya kepada Pembeli, dan Akta Jual Beli tersebut kemudian digunakan sebagai dasar proses balik nama Sertipikat hak atas tanahnya dari penjual kepada pembeli di Kantor Pertanahan yang berwenang diwilayah obyek tanah tersebut.

Secara yuridis menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menentukan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit Pemilikan Rumah menimbulkan hubungan hukum dengan bentuk:

1. Hubungan hukum antara konsumen dengan penjual. Penjual dalam konteks penulisan ini bisa berupa perorangan maupun badan usaha ataupun pengembang (developer) dan non developer. Hubungan hukum ini dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan atau Akte Jual Beli;
2. Hubungan hukum antara penjual dengan bank, berupa Perjanjian Kerja Sama atau *Memorandum of Understanding* (MoU)
3. Hubungan hukum antara konsumen dengan bank, berupa Perjanjian Kredit atau Pengakuan Hutang.

Permasalahan yang sering timbul pada dasarnya berada dalam bentuk perjanjian hukum antara developer dengan konsumen, dimana banyak terjadi sengketa disebabkan oleh

developer yang tidak menepati janjinya sehingga konsumen dirugikan oleh developer akibat buruknya komitmen yang diajukan saat menawarkan produk. Tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan Rumah (KPR).<sup>1</sup>

Developer pada dasarnya memerlukan modal yang sangat besar, untuk keperluan yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimana keperluan yang dimaksud diatur dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, terkait kewajiban developer dalam memenuhi syarat kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan Rumah, dan Perizinan pembangunan perumahan atau Rumah Susun, dan jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin.

Permasalahan kasus putusan nomor : 581/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim<sup>2</sup>, Penggugat merupakan pembeli sebagian dari sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Violet Garden, Penggugat telah sepakat dengan Turut Tergugat II untuk pembelian rumah yang terletak di Perumahan Violet Garden, Blok S No. 19, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu melalui Tergugat dimana Penggugat telah melunasi Uang Muka dan biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sebesar Rp 61.366.450,- (Enam puluh satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu empat ratus lima puluh rupiah) kepada Turut Tergugat II. Bahwa Penggugat dalam membeli sebagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 42/Medan Satria seluas 72 M2 yang terletak di Perumahan Violet Garden, Blok S No. 19, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat dari Turut Tergugat II menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari Tergugat berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 18 Februari 2010 dan Akta Pengakuan Hutang No. 101 tertanggal 19 Februari 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan plafond KPR sebesar Rp. 240.000.000,- (Dua Ratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu kredit 180 (Seratus Delapan Puluh) Bulan; Sehingga dengan telah dilunasinya Uang Muka dan BPHTB kepada Turut Tergugat II selaku Developer/ pengembang oleh Penggugat dan dengan disetujuinya plafond KPR Penggugat oleh Tergugat maka secara hukum Tergugat akan melunasi sisa pembayaran rumah yang dibeli Penggugat dari Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat II Sehingga Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi secara perdata dengan Turut Tergugat II dan sejak dilaksanakannya Akad Kredit maka Penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat yaitu sebagai Debitur dan Kreditur dimana Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat sebagai kreditur;

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis membuat rumusan permasalahan yaitu bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh developer?

## **METODE**

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik

---

<sup>1</sup> Shofie, *Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 74.

<sup>2</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 581/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim

Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Developer**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia. Dikatakan sebagai kebutuhan dasar (*basic human needs*) karena merupakan unsur yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Dimana kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri karena itu suatu hunian pada hakekatnya dapat berpengaruh terhadap kualitas kehidupan orang-orang yang tinggal didalamnya. Kebutuhan hidup akan rumah ini dijamin dalam konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan; “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Menurut KUHPerdara telah mengatur khususnya 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 KUHPerdara (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. Dalam hubungan jual beli kepada kedua belah pihak dibebankan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, sebagaimana diatur dalam 1473-1512 KUH Perdata untuk penjual dan pasal 1513-1518 KUHPerdara untuk pembeli.

Kewajiban utama penjual adalah menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan menanggung disini adalah kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin kenikmatan, ketenteraman dan menanggung atau menjamin rasa aman.

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 segala tuntutan pihak ketiga yang berkenaan dengan barang yang dijualnya.<sup>3</sup>

Dalam konteks hukum perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha dalam jual-beli bidang properti/perumahan, maka menjadi tanggungjawab pelaku usaha property untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, di iklankan atau ditawarkan.

Kewajiban pelaku usaha properti perumahan ini diamanatkan secara tegas di dalam

---

<sup>3</sup> R. Subekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hlm.17

pasal Pasal 7 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa Kewajiban pelaku usaha adalah:

- 1) beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- 2) memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- 3) memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 4) menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- 5) 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;
- 6) memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 7) 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 *peroperty* 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>4</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:<sup>5</sup>

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 sebetuk.
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.
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.

*Implied warranty of fitness for a particular purpose* mensyaratkan bahwa seorang penjual mengetahui bahwa barang cocok untuk tujuan tertentu yang dimaksudkan pembeli. Disini pembeli mengemukakan maksudnya untuk memakai suatu produk dengan hasil yang ingin dicapainya kepada penjual dengan jelas dan pembeli betul-betul percaya kepada kemampuan dan pengetahuan penjual untuk memilih barang yang cocok untuk maksud dan tujuan yang diinginkan pembeli.

---

<sup>4</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bahkti, Bandung, 2006, hlm. 17-20.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 18

Kedua jenis *warranty diatas yaitu express warranty dan implied warranty* mempunyai perbedaan yang jauh, dimana kewajiban penjual pada *ekspres warranty* bersumber pada perjanjian antara pembeli dengan penjual sedangkan kewajiban pada *implied warranty* bersumber pada hukum.

Terkait pada pembelian perumahan oleh konsumen, dalam hal ini kompleksitas permasalahan yang dikomplain pada pelaku usaha adalah rumah yang belum dipasang genteng dan waktu pembangunan tidak sesuai dengan perjanjian. Banyaknya permintaan konsumen akan perumahan menjadi suatu bentuk usaha yang sangat menjanjikan bagi para pelaku usaha. Bagi para pelaku usaha yang benar menjaga nama baik perusahaan tentu sangat bertanggung jawab atas perumahan yang akan dibangun, baik dari sisi kualitas maupun jaminan yang ditawarkan pada para konsumen. Akan tetapi bagi para pelaku usaha yang hanya memikirkan keuntungan finansial saja, maka kualitas bangunan tidak menjadi prioritas utama karena para konsumen selalu menerima apa adanya karena terbentur untuk menempati perumahan tersebut secara cepat.

Kondisi seperti ini tentu tidak dibenarkan jika di lihat dari sudut perlindungan konsumen. Kewajiban dan hak konsumen dan para pelaku usaha seharusnya seimbang, sehingga tidak ada satu pun yang dirugikan. Hak-hak konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perlindungan Konsumen banyak yang terabaikan oleh para pelaku usaha perumahan. Kesadaran dan ketidaktahuan hak-hak konsumen yang dijamin dalam undang undang perlindungan konsumen menjadi salah faktor ketidak seimbangan akan hak dan kewajiban masing-masing pihak. fungsi peraturan perundang-undangan adalah “mengatur” sesuatu substansi untuk memecahkan suatu masalah yang ada dalam masyarakat, artinya peraturan perundang-undangan adalah sebagai instrumen kebijakan apapun bentuknya.

Para konsumen perumahan yang mengalami Kerugian-kerugian sudah komplain kepada pelaku usaha atau pengembang perumahan dan sekaligus meminta pertanggungjawaban atas bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Ketidaktahuan konsumen akan hak-hak yang di jamin dan dilindungi oleh undang- undang tampaknya menjadi alat bagi para pelaku usaha atau pengembang perumahan untuk berdiam diri atau tidak peduli atau tidak menganggap penting atas tuntutan atau komplain- komplain oleh pihak konsumen.

Pembelian rumah secara kredit umumnya menempatkan posisi konsumen di pihak yang lemah Permasalahan yang dihadapi konsumen tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab pengusaha dan juga lemahnya pengawasan pemerintah. Dengan demikian perlindungan yang diberikan oleh pelaku usaha pengembang perumahan terhadap konsumen relatif rendah. Brosur, iklan, promosi atau apapun namanya sering kali tidak sesuai dengan kenyataan.

Secara normatif pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut 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 perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang Undang Tentang Perlindungan konsumen). Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan demikian dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi properti, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian

kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan.

Pada dasarnya kewajiban untuk memberikan ganti rugi hanya timbul bilamana ada unsur kesalahan pada si pelaku perbuatan melawan hukum dan perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi harus ada unsur kesalahan pada si pelaku dan perbuatan itu harus dapat dipertanggungjawabkan kepadanya (*schuldaansprakelijkheid*). Dari segi hukum perdata, tanggung jawab hukum tersebut dapat ditimbulkan karena wanprestasi, perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), dan dapat juga karena kurang hati-hatinya mengakibatkan cacat badan (*het veroozaken van lichamelijke letsel*). Di samping itu, di dalam undang-undang perlindungan konsumen juga telah diatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana tercantum di dalam Pasal 19. Menurut pasal ini pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Dengan demikian, secara normatif telah ada ketentuan yang mengatur tanggung jawab pelaku usaha, sebagai upaya melindungi pihak konsumen

Berdasarkan konstitusi negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, nyaman, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disingkat UUPP), memaklumkan bahwa kehadiran UUPP diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman serta didukung oleh prasarana, sarana dan fasilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia. Terbitnya UUPP ini oleh pihak pengembang/developer/pelaku usaha properti dianggap membawa angin segar bagi dunia bisnis khususnya dalam bidang properti. Hal ini tentunya berdampak pada kebutuhan konsumen semakin banyak pilihan untuk membeli rumah dengan berbagai tipe sesuai dengan budget yang dimilikinya untuk pemenuhan kebutuhan hidupnya.

Terpenuhinya kebutuhan konsumen harus ada keseimbangan antara pengembang dan konsumen karena dalam kegiatan bisnis terdapat hubungan yang saling membutuhkan antara pelaku usaha dan konsumen.<sup>6</sup> Keseimbangan dimaksud adalah pelaku usaha (developer) dan konsumen mempunyai hak dan kewajiban masing-masing, pemenuhan hak dan kewajiban harus dilakukan baik oleh pelaku usaha maupun developer. Hak bagi konsumen merupakan kewajiban bagi pelaku usaha, kewajiban bagi konsumen merupakan hak bagi produsen.

Keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tidak atau kurang berfungsi dengan baik, terutama terkait hak-hak konsumen. Sering terjadi pelaku usaha/developer/pengembang lebih mencari keuntungan sebagai skala prioritas, namun sering abai terhadap hak-hak konsumen rumah.<sup>7</sup> Fakta bahwa kondisi konsumen yang sering sekali dirugikan hak-haknya, memerlukan peningkatan untuk melindungi hak-haknya itu, sehingga hak-hak konsumen dapat ditegakkan.<sup>8</sup>

Data yang dihimpun YLKI menunjukkan dari tahun ke tahun, pengaduan konsumen properti tercatat masih tinggi. Pengaduan terkait perlindungan konsumen properti menempati urutan kedua setelah pengaduan konsumen perbankan. Sehubungan dengan hal tersebut YLKI

---

<sup>6</sup> Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh*,: Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 195

<sup>7</sup> Vindy Makakombo, *Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado*, dalam *Lex Privatum*, Vol. III, No. 3, Juli-September 2015, hlm. 79.

<sup>8</sup> Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 4.

menyampaikan dengan banyaknya pengaduan konsumen properti, seharusnya telah teridentifikasi bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen properti di Indonesia belum maksimal, meskipun UUPK telah terbit. Fakta tersebut seharusnya menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah (negara) untuk hadir dalam melindungi rakyat dari pelanggaran yang dilakukan oleh developer atau pelaku usaha perumahan.<sup>9</sup>

Sebenarnya perlindungan hukum kepada konsumen perumahan terhadap wanprestasi yang dilakukan developer/pengembang telah termaktub dalam UUPK. Faktanya banyak terjadi wanprestasi dilakukan oleh pengembang.

Dalam korelasinya pemilikan rumah dari developer, perlindungan hukum ini dimaksudkan untuk memberikan suatu bentuk perlindungan dalam hukum jual beli rumah dan pemilik rumah serta perlindungan terhadap hak-hak konsumen untuk menikmati dan memanfaatkan segala sesuatu yang seharusnya diperoleh karena adanya perjanjian jual beli rumah dari developer. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam pemilikan rumah meliputi perlindungan terhadap pengaduan konsumen sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual yang dialami oleh konsumen, diantaranya mutu bangunan yang berada di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai, serta pelanggaran hak-hak kolektif konsumen, seperti penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, sertifikasi, rumah fiktif, perumahan ada di kawasan rawan banjir dan tanah longsor, dan kebenaran informasi dalam iklan, brosur dan sarana media lainnya.<sup>10</sup>

Permasalahan yang sering kali muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek tentang konsumen dengan keberadaan konsumen yang kerap berada pada pihak yang selalu dirugikan. Berdasarkan pengaduan konsumen di BPKN, pengaduan konsumen terhadap sektor perumahan mayoritas permasalahan perumahan pada 3 tahap, yaitu:

1. Pra transaksi, seperti perizinan, status tanah, iklan, cara menjual, klausula baku;
2. Transaksi, seperti klausula baku dalam PPJB, berita acara serah terima, AJB, pemisahan sertifikat hak milik; dan
3. Pasca transaksi, permasalahan yang muncul adalah pengaduan konsumen/ pembeli dan upaya penyelesaian sengketa masalah konsumen.

Berbagai macam cara pembelian rumah yang dilakukan oleh konsumen, baik pembelian dengan menggunakan fasilitas KPR, pembelian dengan tunai keras, tunai bertahap/cash lunak dan pembelian secara kredit in-house. Pembelian secara kredit in-house inilah yang selalu menimbulkan masalah tersendiri karena pengharapan konsumen yang besar ketika terjadinya transaksi. Konsumen sudah memberikan dana, tenaga dan pikiran agar tidak terjebak dalam memberikan putusan yang salah dan berpotensi menimbulkan kerugian.<sup>11</sup>

Keputusan yang diambil oleh konsumen untuk melakukan pembelian dengan skema kredit *in-house* memiliki risiko yang sangat besar. Upaya perlindungan bagi konsumen di Indonesia tidak terbatas pada rendahnya kesadaran konsumen akan haknya, tetapi juga adanya persepsi yang salah dikalangan sebagian pelaku usaha bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen akan menimbulkan kerugian terhadap pelaku usaha.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya, *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, dalam Jurnal Magister Ilmu Hukum, Universitas Al-Azhar Indonesia, Vol. V, No. 1, Januari 2020, hlm. 5.

<sup>10</sup> Muh. Anis, Nurfiyah Anwar, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar*, LAA Maisyir, Volume 4, Nomor 1, Juni 2017.

<sup>11</sup> Sudaryanto, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 46.

<sup>12</sup> Celiana Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 12.



Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiap- tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik tahap pratransaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen.

Apabila merujuk pada UUPK, proses/tahapan tersebut telah dikelompok- kan dalam norma-norma perlindungan konsumen dalam sistem UUPK, dikelompokkan sebagai berikut:

1. Kegiatan produksi dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPK;
2. Kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal10, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15, Pasal 16, serta Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) UUPK;
3. Kegiatan transaksi penjualan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11, Pasal 14, serta Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4) UUPK;
4. Kegiatan pasca transaksi penjualan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 25 dan 26 UUPK.

Berdasarkan teori kepastian hukum, jika salah satu pihak telah melakukan perjanjian jual beli, maka muncullah hak dan kewajiban antara pihak yang melakukan perjanjian. Nyatanya, banyak kasus yang terjadi ketika pihak developer wanprestasi, tidak ada kepastian hukum bagi konsumen unit rumah untuk menuntut hak-haknya yang tidak diberikan oleh developer, bahkan pihak penjual/developer tidak ada sama sekali dikenakan denda maupun ganti rugi yang dibebankan kepada developer. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati, belum memberikan kepastian hukum bagi konsumen pembeli unit rumah, meskipun harga untuk membeli unit rumah telah dilunasi oleh konsumen.

Menurut UUPK sejatinya memberikan keseimbangan hak dan kewajiban antara pihak konsumen dengan penjual (developer). Fakta yang terjadi di lapangan tidaklah seideal yang diinginkan. Artinya UUPK yang seharusnya memberikan perlindungan hukum maksimal kepada konsumen, belum terjadi secara baik. Hal ini ditengarai karena perjanjian standar yang dibuat oleh pihak developer, tidak memberikan ruang yang cukup luas bagi konsumen untuk memasukkan klausula yang diinginkan. Berdasarkan teori perlindungan hukum, maka konsumen unit perumahan belum mendapatkan perlindungan secara maksimal. Perjanjian jual beli unit rumah hanya berpusat pada satu poros saja yaitu kewajiban konsumen dan hak developer. Isi perjanjian hanya menguntungkan satu pihak saja, tentunya mengurangi efektifitas perlindungan hukum terhadap konsumen, karena yang tertera pada isi perjanjian hanya terkait dengan denda-denda atau ganti rugi yang dikenakan kepada konsumen jika wanprestasi.

Semestinya perlindungan hukum tidak berat sebelah, karena filosofi dasar dibuatnya perlindungan hukum adalah bagi seluruh rakyat Indonesia, bukan untuk satu golongan tertentu saja. Berdasarkan kondisi tersebut, maka perjanjian standar atau perjanjian baku yang selama ini terjadi pada mayoritas perjanjian jual beli harus ditinjau ulang atau bahkan dihapus saja. Hal ini mengingat, begitu banyaknya konsumen yang dirugikan akibat perjanjian standar tersebut, sehingga merugikan banyak orang.

Dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, ada tanggung jawab yang mesti dilaksanakan oleh para pihak disamping adanya hak dan kewajiban. Tanggung jawab ini harus dilaksanakan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Artinya perjanjian jual beli rumah, menghadirkan tanggung jawab hukum bagi para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian, serta bertanggung jawab apabila tidak melaksanakan isi perjanjian. Berdasarkan teori perjanjian, maka isi perjanjian yang telah dibuat dan disepakati,

wajib dijalankan oleh para pihak karena merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Isi perjanjian yang menjadi hubungan hukum antara para pihak menjadi acuan atau pedoman penting untuk melihat apakah perjanjian tersebut telah memberikan keadilan bagi masing-masing pihak (baik developer maupun konsumen yang melakukan perjanjian KPR). Hubungan hukum inilah yang dikemudian hari ketika isi perjanjian itu dalam tahap pelaksanaan, dapat dinilai berjalan secara adil dan efektif atau tidak. Seharusnya hubungan hukum antara para pihak dijalankan sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing.

Perlindungan hukum merupakan salah satu hal terpenting dalam unsur suatu negara hukum. Hal itu dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula norma hukum melalui peraturan perundang-undangan yang mengatur setiap warga negaranya. Didalam negara akan terjadi hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri. Dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum akan menjadi hak setiap warga negaranya. Di sisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, Oleh karena itu negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya.

Dalam hal ini Perlindungan adalah: “cara atau akal perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi”. Dari pandangan teori perlindungan hukum di atas tercantum berbagai unsur-unsur yaitu: Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan, Subjek hukum dan Objek perlindungan hukum.

Dalam setiap perundang-undangan, yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek atau Objek perlindungannya berbeda antara satu dengan yang lainnya. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menjadi tujuan hak perlindungan terhadap konsumen,

Subjek perlindungan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah konsumen. objek perlindungannya, yaitu hak-hak konsumen. Kalau hak-hak konsumen dilanggar, maka konsumen tersebut berhak mendapatkan perlindungan. Subjek yang berhak memberikan perlindungan pada konsumen adalah: Negara, Pemerintah, Masyarakat, Lembaga yang berwenang.

Dalam kasus putusan nomor 581/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, bahwa dalam kasus Perumahan Violet Garden, pelaku usaha telah melanggar hak-haknya konsumen yang sudah diatur di UUPK Pasal 4 pelaku usaha telah melakukan wanprestasi yang maksudnya tidak memenuhi perjanjian yang telah di sepakati antara konsumen dan pelaku usaha. Dalam hal ini konsumen sangat perlu mendapatkan perlindungan dari pihak developer/pengembang, dari pemerintah maupun dari negara.

Apabila konsumen melakukan jual beli. maka harus melihat perjanjian dalam PPJB tersebut, karena dalam Yurisprudensi telah mengatur pembeli yang beritikad baik, jika pembeli beritikad baik maka Yurisprudensi melindungi kepentingan pembeli. Yurisprudensi dibuat dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 bagian IX yang berbunyi “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui adalah orang yang tidak berhak”,

Dalam membuat PPJB telah memuat perjanjian yang telah disepakati dan developer/pengembang memang melanggar perjanjian tersebut, maka konsumen akan diberikan perlindungan sebagaimana yang disebutkan dalam SEMA. Upaya perlindungan sarankan yaitu, sebaiknya konsumen yang telah membeli secara tunai maupun kredit membuat perwakilan kelompok untuk menggugat pihak penjual (pengembang) ke peradilan umum agar para konsumen dapat mengetahui status kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang telah mereka sepakati.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa, ada 2 (dua) macam perlindungan hukum yaitu, “perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*.”<sup>13</sup>

- a. Perlindungan hukum secara *represif*. Perlindungan hukum secara represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran, hal ini biasanya dilakukan di pengadilan.
- b. Perlindungan hukum *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.<sup>14</sup>

Menurut konsep hukum perjanjian, BW memberikan perlindungan hukum secara preventif dan represif mengenai keberadaan PPJB. Perlindungan hukum preventif diberikan sebelum adanya sengketa dengan cara pembuatan alat bukti kesepakatan jual beli rumah susun dalam bentuk PPJB yang dibuat dengan akta notaris. Dalam Pasal 164 HIR menyatakan bahwa alat bukti dalam hukum perdata adalah surat, saksi, prasangka, pengakuan dan sumpah. Kedudukan surat sebagai alat bukti utama mendorong pembuatan PPJB secara tertulis sebagai bentuk perlindungan preventif bagi para pihak. Perlindungan hukum dengan adanya PPJB diuraikan baik dari sisi keabsahannya maupun kekuatan hukumnya. Aturan dalam Burgerlijk Wetboek (BW) juga memberikan perlindungan hukum secara represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadi suatu sengketa antara para pihak yang terlibat perjanjian.

Ada beberapa tahapan dalam penyelesaian sengketa antara pembeli dengan developer, yaitu:

- a. Musyawarah yang disebut juga sebagai penyelesaian damai, yang dilaksanakan langsung oleh para pihak yang bersengketa, dengan atau tanpa kuasa pendamping masing-masing. Dasar hukum penyelesaian secara damai ini adalah Pasal 1851-1864 BW. Cara ini umumnya dipilih sebelum menempuh cara yang lainnya karena kemudahan proses pelaksanaannya, efisiensi waktu dan berbiaya murah.
- b. Penyelesaian sengketa melalui instansi yang berwenang dapat dilakukan dengan melaporkan mengenai masalah yang dialami kepada instansi yang terkait. Instansi ini dapat berupa instansi swasta maupun pemerintah, yaitu Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia maupun Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)
- c. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri setempat. Pembeli satuan rumah susun mengajukan gugatan ganti rugi karena perbuatan ingkar janji atau perbuatan melawan hukum, bergantung pada hubungan hukum konsumen dan pelaku perbuatan yang merugikan kepada Pengadilan Negeri setempat.

Dalam hukum perjanjian, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat dengan 2 (dua) dasar, yaitu wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Pengertian wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 BW yang menyatakan 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.

---

<sup>13</sup> Philipus M Hadjon, *Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994, hlm. 2.

<sup>14</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law Vol. VIII No. 1 Januari-Juni 2020, hlm. 148.

Seseorang dinyatakan melakukan wanprestasi, apabila seseorang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya (prestasi). Menurut Subekti, wanprestasi terdapat empat macam, yaitu: Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

- a. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- c. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi ini muncul dari adanya suatu kesepakatan yang ditulis dalam suatu perjanjian. Untuk dapat mendalilkan suatu subjek hukum melakukan wanprestasi, maka harus ada perjanjian tertulis antara para pihak terlebih dahulu.

Dasar gugatan yang lain adalah perbuatan melanggar hukum. Pasal 1365 BW menyatakan bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dalam gugatan pengadilan dengan dasar perbuatan melanggar hukum mensyaratkan bahwa jika perbuatan pihak pelaku dianggap melakukan perbuatan melanggar hukum maka perbuatan pelaku tersebut mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Pencantuman syarat kesalahan pada Pasal 1365 BW bertujuan bahwa pelaku perbuatan melanggar hukum, hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya apabila perbuatan itu dapat dipersalahkan kepadanya.

Suatu perbuatan dianggap oleh hukum mengandung syarat kesalahan sehingga dapat dimintakan pertanggung jawaban secara hukum apabila memenuhi unsur-unsur berikut:

- a. Terdapat unsur kesengajaan;
- b. Terdapat unsur Kelalaian;
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan overmatch, membeli diri, tidak waras, dan sebagainya.

Menurut Pasal 1338 ayat (2) BW ditegaskan bahwa: “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Artinya setiap perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Kesepakatan mengandung arti bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak yang lain.<sup>15</sup>

Di dalam praktik, pembatalan perjanjian baku tersebut dilakukan oleh hakim apabila telah ada gugatan dari pihak yang merasa dirugikan oleh PPJB yang dimaksud, dengan mengajukan gugatan baik secara perorangan maupun secara berkelompok, dan telah terbukti. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1266 BW yang menyatakan bahwa: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim”. Artinya walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik yang dibuat para pihak, syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian tersebut.

Pemerintah perlu mengeluarkan peraturan mengenai pelaku usaha dalam bidang-bidang tertentu, salah satunya dalam kasus ini yaitu bidang perumahan karena peraturan mengenai haknya, kewajibannya dan tanggung jawabnya developer/peengembang belum diatur khusus dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen maupun Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

---

<sup>15</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 141

## **SIMPULAN**

Perlindungan hukum bagi konsumen atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh developer bahwa perlindungan hukum secara preventif dan represif mengenai keberadaan PPJB. Perlindungan hukum preventif diberikan sebelum adanya sengketa dengan cara pembuatan alat bukti kesepakatan jual beli rumah susun dalam bentuk PPJB yang dibuat dengan akta notaris. Dalam Hukum Acara Perdata Pasal 164 HIR menyatakan bahwa alat bukti dalam hukum perdata adalah surat, saksi, prasangka, pengakuan dan sumpah. Kedudukan surat sebagai alat bukti utama mendorong pembuatan PPJB secara tertulis sebagai bentuk perlindungan preventif bagi para pihak. Perlindungan hukum dengan adanya PPJB diuraikan baik dari sisi keabsahannya maupun kekuatan hukumnya. Aturan dalam Burgerlijk Wetboek (BW) juga memberikan perlindungan hukum secara represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadi suatu sengketa antara para pihak yang terlibat perjanjian.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Celiana Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bahkti, Bandung, 2006.
- Philipus M Hadjon, *Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994.
- R. Subekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.
- Shofie, *Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sudaryanto, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Jurnal:**
- Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya, *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, dalam *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Universitas Al-Azhar Indonesia, Vol. V, No. 1, Januari 2020.
- Muh. Anis, Nurfiah Anwar, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar*, LAA Maisyir, Volume 4, Nomor 1, Juni 2017.
- Socha Tcefortin Indera Sakti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, *Jurnal Privat Law* Vol. VIII No. 1 Januari-Juni 2020.
- Vindy Makakombo, *Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado*, dalam *Lex Privatum*, Vol. III, No. 3, Juli-September 2015.

## **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Kode Etik Notaris Indonesia.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari

Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.  
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah,