

## Perlindungan Konsumen Pembelian Rumah Indent Siap Huni Terhadap Perilaku Ingkar Janji Developer Dalam Putusan Nomor 64/Pid.Sus/2023/PN Smg

**Nabila Khairunnisa Azizia**

Universitas Jenderal Soedirman Purwokerto Indonesia

nabilaazizia2822@gmail.com

### **ABSTRACT**

*Home is one of the needs that humans must have. This increasing need has led to developments in the housing sector. Developers or developers with all marketing strategies to attract potential consumers, Decision Number 64/Pid.Sus/2023/PN. SMG as a basis for researching consumer rights that have been violated and efforts to restore consumer rights. The writing method in this research uses a normative juridical method using secondary data, namely primary, secondary and tertiary legal materials carried out by literature study. The legal relationship between the two parties is a sale and purchase agreement. The agreement between consumers and business actors complies with Article 1320 of the Civil Code, and rights and obligations arise for the parties. Business actors promised to complete the development but were not fulfilled. Business actors violate the obligation to have good faith in carrying out their business, and offer goods that do not comply with the agreement. By not fulfilling these obligations, consumers' rights are violated because business actors do not provide correct, clear and honest information regarding the condition of the goods. Consumers can file claims for breach of contract against business actors. Business actors guarantee SHM to other parties without permission, causing losses to consumers, so compensation can be requested, according to the elements of an Unlawful Act, as well as imposing mortgage rights on the parties to declare the mortgage rights null and void. In this way, preventive and repressive protection can be created to provide protection for the parties.*

**Keywords:** *Consumer Protection, Sale and Purchase Agreement and Default*

### **ABSTRAK**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang harus dimiliki manusia. Meningkatnya kebutuhan tersebut menimbulkan perkembangan pada sektor perumahan. Pengembang atau *developer* dengan segala strategi pemasaran untuk menarik calon konsumen, Putusan Nomor 64/Pid.Sus/2023/PN. Smg sebagai dasar meneliti hak konsumen yang dilanggar dan upaya pemulihan hak konsumen. Metode penulisan dalam penelitian ini menggunakan metode *yuridis normatif* menggunakan data sekunder yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier dilakukan dengan studi pustaka. Hubungan hukum kedua pihak merupakan perjanjian jual beli. Perjanjian antara konsumen dan pelaku usaha telah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata, timbul hak dan kewajiban bagi para pihak. Janji pelaku usaha untuk menyelesaikan Pembangunan namun tidak terlaksa. Pelaku usaha melanggar kewajiban untuk beritikad baik dalam melakukan usahanya, dan menawarkan barang tidak sesuai kesepakatan. Dengan tidak ditepati kewajiban tersebut maka, hak konsumen dilanggar karena pelaku usaha tidak memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang. Konsumen dapat

mengajukan tuntutan *wanprestasi* kepada pelaku usaha. Pelaku usaha menjaminkan SHM kepihak lain tanpa izin, menimbulkan kerugian bagi konsumen maka dapat dimintakan ganti rugi, sesuai unsur Perbuatan Melawan Hukum, serta membebankan hak tanggungan kepada para pihak untuk menyatakan hak tanggungan batal demi hukum. Dengan demikian, dapat dimunculkan perlindungan preventif dan represif untuk memberikan perlindungan bagi para pihak.

**Kata Kunci:** Perlindungan Konsumen, Perjanjian Jual Beli dan Ingkar Janji

## PENDAHULUAN

Negara melindungi hak dan kewajiban dari setiap warga negara. Perlindungan yang diberikan merupakan implementasi dari cita-cita para pendiri bangsa yang tercantum dalam pembukaan UUD 1945 “melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum”.

Kesejahteraan suatu negara dilihat dari pemenuhan kebutuhan pokok yakni sandang, pangan dan papan. Salah satu kebutuhan manusia adalah papan atau tempat tinggal sesuai dengan Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 “setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.”

Masyarakat sebagai “konsumen” dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya memerlukan hubungan dengan pihak yang menjual tempat tinggal. Konsumen menurut A.Z Nasution dibagi tiga yaitu konsumen yang mendapatkan barang maupun jasa, konsumen antara yaitu konsumen yang mendapatkan barang dan jasa untuk diperdagangkan dan konsumen akhir yaitu konsumen yang mendapatkan barang dan jasa dengan tujuan untuk digunakan atau dimanfaatkan oleh dirinya sendiri tidak untuk di perjual belikan.

Negara bertanggung jawab untuk memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Rumah adalah kebutuhan primer yang harus dimiliki manusia tetapi permasalahan baru muncul, dengan terus meningkatnya penduduk dan kebutuhan terhadap rumah sebagai tempat tinggal oleh karenanya semakin meningkat pula para pelaku usaha yang masuk disektor properti.

Pengembang atau developer menggunakan berbagai cara pemasaran, sehingga calon konsumen yang akan membeli perlu berhati-hati. Developer dalam mengiklankan hunian terkesan berlebihan dan membuat calon konsumen berekspektasi tinggi, sehingga sangat dimungkinkan terjadi risiko *wanprestasi*.

Salah satunya pada bulan November 2019 konsumen Marina mencari rumah didaerah Kota Semarang melalui iklan pada media sosial yang mengiklankan unit Perumahan Centre Regency. Namun, saat didatangi unit sudah habis terjual, sehingga Dimas selaku pelaku usaha menawarkan rumah indent di Griya Lamper Asri dengan

harga Rp 870.000.000. Penawaran tersebut langsung disetujui dengan menyerahkan tanda jadi.

Pembayaran tahap I dilaksanakan pada bulan Desember 2019 dan dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris pada bulan yang sama. PPJB memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak, dan terlebih dahulu sudah disiapkan secara baku dan sepihak oleh pengembang atau kuasa hukum pengembang. Dalam hal ini konsumen tinggal menandatangani jika setuju, namun jika tidak setuju konsumen tinggal menolaknya.

Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 yang dibuat oleh konsumen dan pelaku usaha di hadapan Notaris Madiyana memuat beberapa hal pertama Terdakwa menjual kepada Marina sebidang tanah seluas 174 m<sup>2</sup> dengan SHM atas nama Ratini dan Satini, dengan harga Rp.870.000.000. Kedua, mengenai cara pembayaran (tahap I, II, dan III). Ketiga, bahwa pembangunan selesai pada bulan Maret 2020, apabila tidak, maka developer akan memberikan kompensasi kepada konsumen sebesar Rp.5.000.000/bulan sampai pembangunan rumah selesai.

Pelaku usaha melaksanakan pembangunan, tetapi mengalami keterlambatan konsumen meminta denda. Namun, Pelaku usaha meminta konsumen untuk melakukan pembayaran tahap II, konsumen menolak karena pelaku usaha tidak menepati janji. Pelaku usaha tetap menerima pembayaran, namun pembangunan terhenti karena pelaku usaha belum menyelesaikan pembayaran tanah atas nama Satini, sehingga jalan masuk menuju perumahan ditutup.

Pelaku usaha meminta dilakukan pembayaran tahap II. Permintaan ditolak karena pelaku usaha tidak dapat memberikan kepastian serah terima unit. Februari 2022, pelaku usaha mencari dana talangan dengan menjaminkan SHM atas nama Satini tanpa seizin konsumen, sehingga berdiri rumah milik Agung Setoyo, kemudian dijual kepada Dian Handayani.

Jual beli tanah yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pembeli dan penjual harus memiliki legalitas yang jelas, agar tidak menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan salah satu pihak. Jual beli tanah yang dilakukan masih dalam hubungan hukum dengan pihak lainnya akan menimbulkan suatu hak tanggungan yang menyebabkan pihak lainnya mengalami kerugian.

Dalam proses jual beli dapat terjadi suatu permasalahan, salah satu pihak melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjiannya. Untuk mengatur jual beli tanah yang erat hubungannya antara pelaku usaha dan konsumen disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yaitu UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-undang perlindungan konsumen yang dipergunakan untuk mengatur hal terkait hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen, diharapkan mampu menjadi alat bantu untuk memecahkan permasalahan terkait hak dan kewajiban dari kedua pihak. Penelitian ini terfokus pada perlindungan konsumen terhadap pembelian rumah indent yang dirugikan atas tindakan ingkar janji dari pelaku usaha

yaitu developer. Dari uraian di atas, penulis mencoba menguraikan Bagaimana bentuk perlindungan terhadap konsumen pembelian rumah indent terhadap perilaku ingkar janji developer?

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif atau yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu menggunakan undang-undang terkait seperti UUD 1945, UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pemukiman dan KUHPerdata. Sumber penelitian berupa bahan hukum primer peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder Putusan Nomor 64/Pid. Sus/2023/Pn Smg, jurnal hukum, artikel dan media internet

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Perlindungan Konsumen Terhadap Pembelian Rumah Indent

Pembelian unit Perumahan Griya Lamper Asri yang dibeli oleh konsumen Marina atas penawaran developer, ia langsung tertarik dengan penawaran tersebut adalah praktik *pre project selling* (PPS) yang merupakan strategi pemasaran pengembang dengan penawaran unit berdasarkan brosur berisi mengenai konsep hunian, rancang bangun, luas hunian, lokasi hunian, letak strategis hunian, dan lain sebagainya.

Pelaku usaha dan konsumen telah bertemu dan menyepakati jual beli tersebut, dan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai *legal documents* untuk menyepakati pembayaran sesuai jadwal yang ditentukan. Pembelian rumah yang dilakukan pembeli merupakan rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang masih belum dipecah kepemilikannya dari pemilik pertama. Hubungan hukum di antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli menimbulkan hubungan perjanjian jual beli.

Hubungan Jual Beli sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1457 KUH Perdata "Jual Beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan". Dalam melakukan jual beli didahului dengan adanya perjanjian, perjanjian Jual Beli diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang bunyinya "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Perjanjian Jual beli harus telah memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan

untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal. Kedua belah pihak telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dan telah membuat PPJB di hadapan notaris sebagai kesepakatan awal.

Perjanjian yang dilakukan sesuai dengan syarat yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUH Perdata akan bersifat mengikat dan akan timbul hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak harus melaksanakannya. Timbulnya hak dan kewajiban (prestasi) bagi keduanya. Perjanjian yang telah keduanya harus dilaksanakan.

Hak maupun kewajiban (prestasi) yang dibebankan kepada kedua belah pihak tidak terlaksana maka pihak tersebut dapat diajukan tuntutan berupa wanprestasi. Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat jenis yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Pelaku usaha menjanjikan pembangunan selesai pada bulan Maret 2020, namun pelaku usaha hingga Februari 2020 belum menyelesaikan pembangunan unit tersebut. Pelaku usaha seharusnya pada bulan tersebut melaksanakan serah terima unit sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati, pelaku usaha tidak dapat memenuhinya. Tidak terlaksananya prestasi dari pelaku usaha kepada konsumen yaitu Pasal 7 huruf a UUPK yaitu "beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya". Didasarkan pada itikad tidak baik dari pelaku usaha, konsumen merasa haknya dilanggar yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, tercantum di dalam Pasal 4 huruf c UUPK.

Pelaku usaha juga tidak memenuhi tindakan yang dilarang oleh UUPK yang tercantum dalam Pasal 16 "pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan; tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi."

Itikad tidak baik dan tindakan pelaku usaha menawarkan barang dengan tidak menepati kesepakatan atau janji atau prestasi yang telah dibuatnya dengan konsumen yang menjadikan konsumen dapat mengajukan tuntutan wanprestasi kepada pelaku usaha.

## **Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Indent**

Pelaku usaha menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) ke pihak lain tanpa seizin konsumen dan telah berdiri rumah milik Agung Setoyo, kemudian dijual kepada Dian Handayani, dengan maksud untuk menutup hutang dalam pembayaran tanah dari pemilik pertama yaitu Satini, sehingga ia melakukan penjaminan tersebut. Hal itu dilakukan pelaku usaha setelah meminta dilakukan pembayaran tahap II, namun permintaan ditolak karena pelaku usaha tidak dapat memberikan kepastian atas serah terima unit.

Tanah yang dijadikan obyek jual beli antara pelaku usaha dengan konsumen masih dalam jaminan penalang dana, pembeli dapat membayar ke penalang tersebut sejumlah nilai yang dipersyaratkan olehnya untuk dapat dilepaskan sebagai jaminan pelunasan utang oleh penjual tersebut. Namun, jika penjual dalam mendapat dana talangan tersebut macet dalam pembayaran angsurannya maka tidak mungkin jaminan tersebut dapat dieksekusi atau dilelang.

Perjanjian jual beli tanah yang didasarkan dengan syarat sahnya perjanjian merupakan sah namun perbuatannya menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dengan tidak terpenuhinya kewajiban maka dapat dimintakan suatu ganti rugi. Sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."

Unsur dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang harus dipenuhi yaitu harus ada perbuatan (baik positif maupun negatif, perbuatan itu harus melawan hukum, ada kerugian, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, dan ada kesalahan.

Perbuatan yang dilakukan oleh pelaku usaha yaitu menjaminkan tanah kepada penalang dana merupakan perbuatan yang melawan hukum di mana pelaku usaha dan konsumen telah melakukan perjanjian atas obyek tanah yang dijaminkan tersebut. Penjaminan tanah yang dilakukan pelaku usaha menimbulkan kerugian bagi konsumen baik materiil maupun imaterial. Dengan adanya penjaminan obyek tanah yang di perjanjian di antara kedua belah pihak menjadikan konsumen mengalami kerugian dan pelaku usaha melanggar perjanjian yang telah dibuatnya.

Penjaminan tanah obyek perjanjian menjadikan pembebanan hak tanggungan kepada notaris, bank dan pelaku usaha/penjual menjadi hal yang paling mendasar dalam pelunasan hutang yang dapat dibebankan pada tanah dengan atau tanpa ada benda di atasnya, yang dalam hal ini dapat menimbulkan kedudukan di dahulukan dari pada kreditor lainnya. Dengan adanya beban hak tanggungan kepada ketiga pihak tersebut maka dapat diajukan tuntutan berupa hak tanggungan batal demi hukum sebagai dasar pengajuan ganti kerugian yang didasarkan atas PMH.

Ganti kerugian atas dasar PMH yang dilakukan pelaku usaha karena melanggar kesepakatan maka ia harus melaksanakan hak konsumen yang tercantum dalam Pasal 4 huruf h yaitu "Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya".

Konsumen merasa dirugikan sehingga menuntut haknya dengan menagih kewajiban yang harus dilakukan oleh pelaku usaha yaitu sesuai dengan Pasal 7 huruf f "Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan."

Konsumen telah merasakan kerugian ia seharusnya dapat memiliki dan menguasai unit perumahan yang ia sudah impikan dengan mengikuti perjanjian yang telah dibuat dengan pelaku usaha disaksikan oleh notaris, namun pelaku usaha tidak menepatinya dan melanggar perjanjian yang dibuatnya di hadapan notaris. Konsumen menuntut untuk dipenuhinya hak, tanggung jawab dari pelaku usaha yang terdapat di dalam Pasal 7 huruf h yaitu untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen yang merasa dirugikan.

Tidak terpenuhinya hak dan kewajiban, maka dapat diajukan tuntutan wanprestasi dan PMH akan memunculkan perlindungan preventif dan represif dari perlindungan hukum konsumen atas pembelian rumah indent terhadap perilaku ingkar janji pelaku usaha. Perlindungan preventif berupa menelusuri kepemilikan tanah yang akan dibeli, pembuatan perjanjian yang dibuat di hadapan notaris sehingga perjanjian tersebut sah berlaku bagi mereka yang membuatnya. Sementara, perlindungan represif berupa tuntutan ganti kerugian atas hak-hak yang dilanggar dan kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihaknya.

## **KESIMPULAN**

Perjanjian Jual beli antara konsumen Marina dan pelaku usaha Dimas, telah memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHP Perdata, timbul hak dan kewajiban bagi para pihak. Pelaku usaha menjanjikan pembangunan selesai pada bulan Maret 2020, namun tidak terlaksana. Pelaku usaha melanggar kewajibannya untuk beritikad baik dalam melakukan usahanya tercantum dalam Pasal 7 huruf a UUPK, Pelaku usaha dalam menawarkan barang dengan tidak menepati kesepakatan sesuai yang dijanjikan. Dengan tidak ditepati kewajiban bagi konsumen maka, hak konsumen pun dilanggar karena pelaku usaha tidak memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa yang tercantum di dalam Pasal 4 huruf c UUPK. Perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen yaitu dapat mengajukan tuntutan wanprestasi kepada pelaku usaha. Pelaku usaha menjaminkan SHM ke pihak lain tanpa seizin konsumen. Perbuatan pelaku usaha tersebut menimbulkan kerugian dengan tidak terpenuhinya kewajiban bagi pihak lain maka dapat dimintakan suatu ganti rugi sebagai bentuk tanggung jawab dari pelaku usaha seperti yang tercantum did alam Pasal 7 huruf h UUPK, sesuai unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH), serta membebaskan hak tanggungan kepada notaris, bank dan pelaku usaha untuk menyatakan hak tanggungan batal demi hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.Z. Nasutio. 2011. Hukum Perlindungan Konsumen, Diadit Media, Jakarta.
- Erfan Mirza. 2023. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Praktik Pre Project Selling di Indonesia, Jurnal Education and Development, 11.1.
- John Haward Hutagaol. 2021. Perlindungan Konsumen Perumahan Dalam Jual Beli Rumah dengan Sistem Pre- Project Selling, Reformasi Hukum Trisaksti, 3.4.
- Nini Saputri. 2018. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Terhadap Promosi Yang Tidak Sesuai Dengan Yang Diperjanjikan Sesuai Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, JOM Fakultas Hukum, V.2.
- Rosa Agustina. 2003. Perbuatan Melawan Hukum. Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Depok.
- Ulfah Safrihayati. 2022. Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II), Notarous, 15.1.
- Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan, Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Kencana, Jakarta.