

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS
PEMBELIAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(Suatu Penelitian di Wilayah Aceh Besar)**

Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



Oleh

Nama : Diva Gunawan
NPM : 2201110132
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS HUKUM
BANDA ACEH
2026**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian
Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS
PEMBELIAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(Suatu Penelitian di Wilayah Aceh Besar)**

Banda Aceh, 25 Februari 2026

Pembimbing



Dr. Siti Mirilda Putri S.H., MKn.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS
PEMBELIAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

(Suatu Penelitian di Wilayah Aceh Besar)

Oleh

Nama : Diva Gunawan
No. Mahasiswa : 2201110132
Program studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji

Pada Tanggal 6 Maret 2026

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing : Dr. Siti Mirilda Putri, S.H M,Kn.
/Penguji I
4. Penguji II : Riza Cadizza, S.H.,LLM
5. Penguji III : Syukriah, S.H., M.H.

(*Mainita*)
(*Trio*)
(*Mirilda*)
(*Riza*)
(*Syukriah*)

Banda Aceh, 9 Maret 2026
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

ABSTRAK

Diva Gunawan,
2026

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
ATAS PEMBELIAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(Suatu Penelitian di Wilayah Aceh Besar)**
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(iv.58) pp.,bibl.,app.

Dr. Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat kedua belah pihak yaitu konsumen dan pengembang (*developer*) dalam transaksi jual beli rumah yang belum sepenuhnya tuntas secara hukum. Pengaturan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terdapat dalam Permen PUPR No. 11/2019 tentang sistem perjanjian pengikatan jual beli rumah, dan di atur dalam Undang-Undang No 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen.

Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan, faktor penyebab pengembang (*developer*) wanprestasi juga bentuk perlindungan hukum bagi konsumen atas wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) dan untuk menjelaskan upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan oleh pengembang (*developer*).

Penelitian ini menggunakan metode *empiris*. Pendekatan yang tidak hanya menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga mengkaji penerapannya di lapangan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa faktor penyebab pengembang (*developer*) wanprestasi yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal merujuk pada masalah kekurangan modal, perencanaan proyek yang tidak matang, manajemen yang tidak profesional, i'tikad tidak baik dari developer, dan masalah legalitas tanah dan perizinan. Sedangkan, faktor eksternal merujuk pada *force majeure*, perubahan kebijakan pemerintah. Adapun Bentuk perlindungan hukum bagi konsumen yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yang mana telah di atur dalam beberapa regulasi, yaitu, Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun, dan peraturan menteri PUPR nomor 11/PRT/M/2019. Adapun penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menunjukkan dua mekanisme penyelesaian sengketa yaitu Non – litigasi dan litigasi.

Untuk menjamin perlindungan hukum secara efektif, perlu adanya penguatan mekanisme pencegahan administratif dan perlindungan kontraktual. Pemerintah bersama instansi terkait seperti Kementerian ATR/BPN dan Dinas Perumahan harus mewajibkan pendaftaran PPJB secara elektronik dalam sistem informasi pertanahan, menyediakan akses publik terhadap status perikatan atas objek properti tertentu juga mendorong pengawasan ketat terhadap developer agar tidak menjual objek yang sama lebih dari satu kali.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PEMBELIAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (Suatu Penelitian di Wilayah Aceh Besar)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang tulus dan ikhlas.
3. Bapak Riza Cadizza, S.H, LL.M selaku dosen wali yang telah banyak

memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

4. Seluruh Bapak dan Ibu Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2022 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberikan semangat.
7. Kepada pihak responden dan informan yang sudi kiranya memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.
8. Kepada kakak saya Nelvia Mena dan suaminya Iman Hanawi terimakasih banyak atas dukungannya secara moril maupun materil, terimakasih juga atas segala motivasi dan dukungan yang diberikan kepada penulis sehingga mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
9. Kepada adikku tersayang Syifa syaskia. Terimakasih telah menjadi semangat dan motivasi dalam setiap langkah perjuanganku. Meski sering menjadi “ musuh terbesarku “ dalam hal kecil sehari-hari, namun di balik semua, kaulah alasan terbesarku untuk terus berjuang

dan menyelesaikan skripsi ini. Penulis ingin menjadi abang yang mampu menjaga dan mendidik, sebagaimana tanggung jawab dan kasih sayangku padamu. Terimakasih atas dukungan dan semangatmu yang selalu hadir, bahkan dalam cara yang sederhana sekalipun. Kehadiranmu membuat perjalanan ini lebih bermakna, lebih hangat dan lebih berwarna.

10. Kepada Nenek saya Husna. Terimakasih telah memberikan kasih sayang, nasihat serta semangat, Cinta dan ketulusannya tak pernah pudar dalam ingatan serta senantiasa menjadi bagian yang berarti dalam perjalanan hidup penulis.

11. Diva gunawan, ya! Diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya yang telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Sulit bisa bertahan sampai titik ini, terimakasih untuk tetap hidup dan merayakan dirimu sendiri, walaupun sering kali putus asa atas apa yang sedang diusahakan. Tetaplah jadi manusia yang berusaha dan tidak boleh lelah untuk mencoba. Sebagaimana pesan bijak dari B.J. Habibie “ *Hiduplah seperti kamu akan mati besok. Belajarlah seperti kamu akan hidup selamanya*” Kutipan ini menjadi pengingat bahwa perjuangan dalam menuntut ilmu tidak hanya tentang mencapai hasil, tetapi tentang mencintai proses dan menghargai setiap pelajaran yang datang seiring waktu.

Yang tercinta superhero dan panutanku, Ayahanda Hamdan. Terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis. Terimakasih untuk

setiap tetes keringat dalam setiap langkah pengorbanan dan kerja keras yang dilakukan untuk memberikan yang terbaik kepada penulis, mendidik, membimbing, dukungan, motivasi, dan selalu ada ketika penulis hilang arah serta selalu mendoakan setiap keadaan apapun agar penulis mampu bertahan untuk melangkah selangkah demi selangkah dalam meraih mimpi di masa depan. Serta telah mengajari dan memberikan penulis pelajaran yang sangat berharga tentang arti menjadi seseorang laki-laki yang kuat, bertanggung jawab, selalu berjuang dan mandiri.

Dan bidadari surgaku Ibunda Ilawati beliau bukan sekedar ibu, tetapi juga sahabat, guru, dan cahaya dalam setiap langkah hidup penulis. Dari tangannya yang lembut, penulis belajar arti ketulusan. Dari air matanya, penulis memahami makna perjuangan. Dari doanya yang tak pernah putus, penulis mengenal cinta sejati yang tidak bersyarat. Kalau untuk mendeskripsikan beliau, tidak akan pernah cukup dengan satu skripsi ini, bahkan seribu halaman pun tidak akan mampu menampung besarnya kasih sayang dan pengorbanan beliau. Tanpa beliau, penulis bukanlah siapa-siapa. Terimakasih atas kasih sayang tanpa batas yang tak pernah lekang oleh waktu, serta atas kesabaran dan pengorbanan yang senantiasa mengiringi setiap langkah perjalanan hidup penulis. Beliau adalah guru kehidupan yang luar biasa dengan ketulusan dan keikhlasan telah mendidik penulis menjadi pribadi yang kuat, berbakti, dan penuh rasa syukur.

Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 25 Februari 2026
Penulis

Diva Gunawan
NPM: 2201110132

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	7
C. Metode Penelitian	8
D. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)	
A. Tinjauan Umum Tentang perlindungan hukum terhadap konsumen	15
a. Teori Perlindungan Hukum	15
b. Perlindungan Konsumen	17
c. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	19
B. Tinjauan Umum Tentang perjanjian dan wanprestasi	21
a. Pengertian Perjanjian	21
b. Syarat sahnya Perjanjian	22
c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	24
d. Wanprestasi dan Akibat Hukum.....	30
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PEMBELIAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)	
A. Faktor-faktor yang menyebabkan pengembang (<i>developer</i>) wanprestasi	34
B. Bentuk perlindungan hukum bagi konsumen atas wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang (<i>developer</i>)	41
C. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan oleh pengembang (<i>developer</i>).....	49
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA.....	60
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Permasalahan

Aceh Besar merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Aceh. Secara administratif terdiri dari 23 kecamatan dengan 599 desa 5 kelurahan. Luas wilayah Kabupaten Aceh Besar 2.974,12 km dengan jumlah penduduk sebanyak 310.811 jiwa.¹ Kabupaten ini merupakan kabupaten terbarat di Indonesia. Sebelum dimekarkan pada akhir tahun 1970-an, ibu kota Aceh Besar awalnya berada di Kota Banda Aceh. Setelah Kota Banda Aceh berpisah menjadi kota madya tersendiri, ibu kota kabupaten dipindahkan ke Jantho di Pengunungan Seulawah. Kabupaten Aceh Besar juga merupakan tempat kelahiran pahlawan nasional Cut Nyak Dhien yang berasal dari Lampadang.

Properti merupakan harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan / atau bangunan yang dimaksudkan pada umumnya properti adalah sebutan untuk tanah atau bangunan yang dimiliki seseorang.²

Berdasarkan undang – undang no 1 tahun 2011 tentang

¹ Diakses dari <https://aceh.bpk.go.id/kabupaten-aceh-besar/> , pada Sabtu, 10 Mei 2025, pukul 20 : 44

² KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Online) (<http://kbbi.web.id/property>), diakses 11 Mei 2025, pukul 14:25

perumahan dan pemukiman. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia sehingga banyak pembangunan perumahan di Aceh Besar khususnya oleh pengembang (*developer*) perumahan.

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan yang mendasar bagi manusia. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya urbanisasi, akan terus mengalami peningkatan terhadap tempat tinggal. Hal ini mendorong para pengembang (*developer*) properti untuk menawarkan berbagai mekanisme pembelian rumah, salah satunya melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat kedua belah pihak yaitu konsumen dan pengembang (*developer*) dalam transaksi jual beli rumah yang belum sepenuhnya tuntas secara hukum.

Namun dalam prakteknya, penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering menimbulkan persoalan hukum yang merugikan konsumen. Misalnya, keterlambatan penyerahan rumah, pembangunan yang tidak sesuai spesifikasi, atau bahkan pengembang (*developer*) yang wanprestasi dan meninggalkan proyek. Konsumen sebagai pihak yang terbilang lemah sering kali tidak memiliki perlindungan hukum yang

memadai ketika terjadinya sengketa, apalagi jika isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lebih menguntungkan pihak pengembang (*developer*) dan disusun secara sepihak.

Kondisi ini menimbulkan kekhawatiran akan lemahnya perlindungan hukum terhadap konsumen, yang seharusnya dijamin oleh negara. Padahal, ketentuan mengenai perlindungan konsumen telah di atur secara tegas dalam Undang – Undang no 8 tahun1999 tentang perlindungan konsumen, di mana disebutkan bahwa konsumen berhak atas kenyamanan, keamanan, dalam mengkonsumsi barang dan / atau jasa (pasal 4), serta berhak atas perlakuan yang adil dan tidak diskriminatif.

Dalam konteks perjanjian, pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah, termasuk kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Dan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Namun demikian dalam praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sering kali ditemukan ketidakseimbangan kedudukan hukum antara konsumen dan pengembang (*developer*), sehingga terjadi

pelanggaran terhadap asas kebebasan berkontrak yang berkeadilan.

Pemerintah sebenarnya telah mengatur ketentuan teknis mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 11/ PRT/M 2019 tentang sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah. Regulasi ini mengharuskan pengembang (*developer*) memenuhi sejumlah persyaratan, termasuk kepastian hukum atas status tanah dan perizinan, sebelum melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan konsumen.

Dasar hukum perlindungan konsumen sebelumnya telah di sebutkan terlebih dahulu yaitu di dalam Undang - Undang nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya dipakai istilah UUPK), khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha dalam jual beli bidang properti atau perumahan, maka menjadi tanggung jawab pengembang (*developer*) untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan dan ditawarkan. Kewajiban pelaku usaha properti dinyatakan secara tegas di dalam pasal 7 UUPK yang menyatakan bahwa kewajiban pelaku usaha adalah :

1. Beritikad baik dalam melakukan 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.³

Ketidaktahuan konsumen mengenai hak-hak konsumen yang dijamin dalam UUPK menjadikan kepentingan konsumen terabaikan oleh pengembang (*developer*). Maka berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian.

Dalam sebuah kawasan atau perkampungan tepatnya di

³ Jenifer, Skripsi: *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah PT Aman Karya Indonesia Kota Semarang*, (Semarang: Universitas Semarang, 2024), hlm.3.

Gampong Lampuuk, Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar pengembang (*developer*) membangun sebuah rumah di gampong tersebut, Yang mana konsumen telah membayar rumah tersebut secara tunai (Lunas) dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang mana dalam perjanjian tersebut rumah harus selesai dalam jangka waktu 12 bulan (1Tahun), namun sampai saat ini sekiranya telah mencapai 18 bulan rumah tersebut masih dalam progres yang belum terselesaikan bahkan masih 80 % (Delapan Puluh persen) dari 100% (Seratus persen) dan disini terjadi wanprestasi yang di lakukan oleh pengembang (*developer*) terhadap konsumen yang telah mengingkari perjanjian pendahuluan atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Oleh karena itu konsumen melakukan pembatalan sepihak karena disini konsumen merasa sangat di rugikan oleh pengembang (*developer*) baik dari segi kerugian materil maupun kerugian immateril. Berdasarkan permasalahan di atas, maka menarik untuk dikaji dan dianalisis lebih dalam mengenai judul **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Pembelian Rumah Dengan Menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Suatu Penelitian di Wilayah Aceh Besar)**. Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan pengembang (*developer*) wanprestasi?
- b. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi konsumen atas wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang (*developer*)?

- c. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan oleh pengembang (*developer*)?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan

1. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada konsumen dalam pembelian rumah yang dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Fokus utama dari penelitian ini adalah menelaah hubungan hukum antara konsumen sebagai pembeli dan pengembang (*developer*) sebagai penjual, di mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebagai perjanjian awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Objek yang dikaji meliputi rumah tapak maupun rumah susun yang dijual oleh pengembang (*developer*), terutama yang masih dalam tahap pembangunan atau belum selesai, dan belum secara resmi berpindah kepemilikan melalui AJB.

Dalam penelitian ini dibahas hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta bentuk perlindungan hukum yang bisa diperoleh konsumen jika pengembang (*developer*) melanggar perjanjian atau tidak memenuhi kewajibannya. Selain itu, penelitian ini juga menilai seberapa efektif perlindungan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-

undangan terkait, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta aturan-aturan lain yang berkaitan.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan faktor penyebab pengembang (*developer*) wanprestasi
- b. Untuk menjelaskan bentuk perlindungan hukum bagi konsumen atas wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang (*developer*)
- c. Untuk menjelaskan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan oleh pengembang (*developer*)

C. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang tidak hanya menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga mengkaji bagaimana penerapannya di lapangan. Dalam konteks penelitian ini, pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengetahui sejauh mana perlindungan hukum terhadap konsumen

dalam pembelian rumah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) benar-benar diterapkan oleh para pelaku di bidang properti, khususnya oleh pengembang (*developer*) dan konsumen. Penelitian dilakukan secara langsung di lokasi yang menjadi objek studi, serta dilengkapi dengan wawancara terhadap pihak-pihak terkait, seperti konsumen, pengembang (*developer*), notaris/PPAT, dan instansi pemerintah yang berwenang, guna memperoleh data dan informasi yang mendalam mengenai pelaksanaan dan efektivitas perlindungan hukum dalam praktik.

2. Definisi Operasional Variabel

a. Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak – hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan, yang bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum.⁴ Dan menurut Soetjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya dan salah satu sifat sekaligus tujuan dari hukum itu sendiri adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat. Hal itu diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum agar masyarakat dapat menikmati

⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya 1987, hlm.25.

hak – hak yang diberikan sebagai perlindungan hukum terhadap masyarakat.⁵

b. Konsumen

Secara umum, konsumen adalah setiap individu yang menggunakan barang atau jasa yang tersedia di masyarakat dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhannya sendiri, kebutuhan orang lain, atau makhluk hidup lainnya, tanpa berniat untuk memperjual belikannya kembali.

Dalam sistem hukum, semua pihak seharusnya memiliki posisi yang setara. Namun, dalam konteks hukum perlindungan konsumen, konsumen sering kali berada pada posisi yang lebih lemah. Salah satu penyebab utama kelemahan ini adalah rendahnya tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-hak yang dimilikinya, yang sebagian besar disebabkan oleh rendahnya tingkat pendidikan konsumen itu sendiri.⁶

c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), merupakan perjanjian pendahuluan yang pengaturan secara khususnya tidak diatur, mengenai aturan dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengikuti syarat sahnya suatu perjanjian yaitu

⁵ Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonsia*, Bandung, 1983, hlm .121

⁶ Syahrudin Nawi, “*Hak Dan Kewajiban Konsumen Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*,” *Pleno Jure* 7, no. 1 (2018).

Pasal 1320 KUHPdata dan mengikatnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata. Perjanjian jual beli tanah/bangunan adalah suatu transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli untuk saling mengikatkan melalui perjanjian yang mana terdapat persetujuan antara para pihak untuk saling mengikatkan diri dengan satu pihak dalam melakukan penyerahan suatu kebendaan kepada pihak lainnya yang akan melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan.⁷

3. Lokasi dan Populasi Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini di selenggarakan di Gampong Lampuuk, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar.

b. Populasi Penelitian

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk di pelajari dan kemudian di tarik kesimpulannya.

4. Cara Penentuan Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti.

Dalam penelitian ini digunakan *metode purposive sampling*

⁷ Zihan Nabila Zula, *Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*, Vol.8 No.2 (2024): Unes Journal of Swara Justisia (Juli 2024)

merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu yaitu dari keseluruhan populasi akan diambil beberapa sampel yang dianggap mewakili untuk menjawab persoalan. Sampel penelitian ini terdiri dari responden dan informan yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Responden

1. Konsumen yang membeli rumah dari pengembang (*developer*) menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

b. Informan

1. Notaris/PPAT
2. Ketua Yayasan Perlindungan Konsumen Aceh.
3. Pengembang (*developer*) / Perusahaan pengembang (*developer*) perumahan.

5. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan.⁸Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dilengkapi dengan bahan-bahan non hukum yang terdiri dari peraturan perundang undangan, buku-buku, jurnal, surat kabar, pendapat ahli, artikel dari

⁸ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 87.

internet dan lain-lain.⁹ Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

- a. Data primer yaitu diperoleh melalui teknik wawancara dengan mengumpulkan data secara langsung melalui tanya-jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
- b. Data skunder yang diperoleh melalui teknik dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku, media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan.

6. Cara Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar.¹⁰ Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.¹¹

D. Sistematika Penulisan

Dari segala apa yang telah diuraikan diatas, maka dapatlah

⁹ Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013, hlm. 229.

¹⁰ Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 153.

¹¹ Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm. 22.

dikemukakan sistematika isi yang secara garis besarnya terdiri dari 4 Bab, yang mana tiap-tiap Bab disusun dan terdiri dari sub-sub bab sebagai berikut:

Bab I merupakan Bab Pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II merupakan Bab Telaah Kepustakaan yang menjelaskan tentang Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum terhadap konsumen meliputi Tinjauan Umum tentang perjanjian dan wanprestasi.

Bab III Membahas analisis yuridis mengenai Perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembelian rumah dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) baik dari faktor yang menyebabkan wanprestasi serta bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dan bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Bab IV, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran sesuai dengan permasalahan yang dibahas

BAB II

TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen

a. Teori Perlindungan Hukum

Secara etimologis, istilah perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yaitu *theorie van de wettelijke bescherming*. Istilah ini mengandung makna bahwa hukum memiliki fungsi untuk melindungi sesuatu. Objek yang dimaksud untuk dilindungi oleh hukum adalah kepentingan manusia, karena pada dasarnya hukum diciptakan oleh manusia dan diperuntukkan bagi manusia atau masyarakat. Berdasarkan pemahaman ini, istilah perlindungan hukum sangat berkaitan erat dengan fungsi dan tujuan hukum itu sendiri. Para ahli hukum pada umumnya sepakat bahwa salah satu fungsi utama hukum adalah melindungi kepentingan manusia.¹²

Pada dasarnya, tujuan dari perlindungan hukum adalah untuk memberikan rasa aman, kepastian, dan keadilan kepada masyarakat. Istilah "perlindungan" itu sendiri mengandung arti memberikan pengayoman kepada pihak yang lemah, sehingga perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai upaya negara melalui pemerintah untuk

¹² Sudikno Mertokusumo, Bunga Rampai Ilmu Hukum, (Yogyakarta : Liberty, 1984), hlm. 107.

mengayomi individu atau kelompok dalam menjamin hak-haknya. Bentuk perlindungan ini bisa diwujudkan melalui pelayanan publik, peraturan perundang-undangan, maupun kebijakan lainnya, termasuk dalam aspek penegakan hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Menurut Philipus M. Hadjon, terdapat dua bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada rakyat, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah munculnya sengketa, serta mendorong agar tindakan pemerintah dilakukan secara hati-hati terutama dalam mengambil keputusan yang bersifat diskresi. Sementara itu, perlindungan hukum yang bersifat represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi, termasuk proses penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.¹³

Sehubungan dengan hal tersebut, Wahyu Sasongko mengemukakan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Dalam memberikan perlindungan hukum dapat melalui cara-cara tertentu, antara lain, yaitu dengan:¹⁴

1. Membuat peraturan, bertujuan untuk:
 - a. Memberikan hak dan kewajiban

¹³ Hulman Panjaitan, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2021), hlm.48.

¹⁴ Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandar Lampung : Universitas Bandar Lampung, 2007), hlm 32.

b. Menjamin hak – hak para subjek hukum

2. Menegakkan peraturan melalui :

- a. Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah (*preventive*) terjadinya pelanggaran hak hak konsumen dengan perizinan dan pengawasan.
- b. Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi (*repressive*) pelanggaran undang undang perlindungan konsumen, dengan menggunakan sanksi pidana dan hukuman.
- c. Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak (*currative; recovery, remedy*) dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.

b. Perlindungan Konsumen

perlindungan konsumen adalah sebagai akibat lemahnya posisi konsumen dibanding dengan pelaku usaha. Rasio dari seseorang perlu dilindungi karena yang bersangkutan lemah. Inosentius Syamsul mengemukakan bahwa hukum perlindungan konsumen adalah peraturan perundang-undangan baik undang-undang maupun perundang-undangan lainnya serta putusan-putusan hakim yang substansinya mengatur mengenai kepentingan konsumen.¹⁵

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum kepada

¹⁵ Inosentius Syamsul, Perlindunganm Konsumen, Kemungkinan Penerapan Tanggungjawab Mutlak, (Jakarta : Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia, 2004), hlm. 34.

konsumen.¹⁶ Upaya menjaga harkat dan martabat konsumen perlu didukung peningkatan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi dirinya serta menumbuhkan kembangkan sikap pelaku usaha yang bertanggung jawab.¹⁷

Perlindungan hukum merupakan perlindungan atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha, pemerintah serta institusi hukum dalam kaitannya dengan pemanfaatan atau penggunaan suatu produk barang dan/atau jasa, baik berdasarkan perjanjian maupun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai asas perlindungan konsumen.

Untuk mewujudkan perlindungan bagi konsumen, maka perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional (penjelasan Pasal 2 UUPK), yaitu:

1. 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;
2. 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;

¹⁶ Siahaan, Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk, (Jakarta: Panta Rei, 2005), hlm. 100.

¹⁷ Ahmadi dan Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta : Rajawali Pers, 2004), hlm. 57.

3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, pemerintah dalam arti materil ataupun spritual;
4. 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;
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.¹⁸

c. Hak dan Kewajiban Konsumen

Sesuai dengan Pasal 4 Undang - Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), Hak-hak Konsumen adalah :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan

¹⁸ Ashar Sinilele, *Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah Di Kota Makassar*, El-Iqtishady | Volume 1 Nomor 2 Desember 2019, hlm.91.

5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi/penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Berdasarkan pendapat di atas, maka sebagai konsumen memiliki berbagai hak dalam tindakan pembelian barang serta adanya berbagai perlindungan hukum terhadap konsumen.

Sesuai dengan Pasal 5 Undang-undang Perlindungan Konsumen, Kewajiban Konsumen adalah :

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Wanprestasi

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah salah satu upaya dari masyarakat untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain demi memenuhi kebutuhannya. Perjanjian sangat penting walaupun banyak masyarakat tidak mengetahui arti penting dari perjanjian. Dengan hal itu dapat timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, yang mana akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihaknya. Dimana hak dan kewajiban tersebut senantiasa harus dipenuhi agar tercipta. Sebuah perjanjian yang sempurna, baik itu secara lisan maupun tulisan.¹⁹

perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Pasal 1313 KUH Perdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²⁰

Sedangkan pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut:

¹⁹ Lukman Santoso AZ, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta. 2019. hlm. 48.

²⁰ Niru Anita Sinaga, *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma | Volume 10 No. 1, September 2019, hlm. 5.

1. Menurut pendapat Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.
2. Menurut R wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak , dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.
3. A,Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.²¹

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), yang mencakup empat unsur utama:

1. Kesepakatan antara pihak-pihak yang mengikatkan diri, yang berkaitan dengan asas konsensualisme. Artinya, perjanjian terbentuk setelah para pihak mencapai kesepakatan atau consensus. Menurut Sudikno Mertokusumo, terdapat lima cara yang dapat mencerminkan adanya kesesuaian kehendak:
 - Pernyataan tertulis dengan bahasa yang sempurna,
 - Pernyataan lisan dengan bahasa yang sempurna,
 - Bahasa yang tidak sempurna namun dapat diterima oleh pihak lain,
 - Bahasa isyarat yang dipahami oleh pihak lawan bicara,

²¹ Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPPerdata)*.

- Diam atau tidak merespons secara eksplisit, tetapi dapat dimaknai sebagai persetujuan oleh pihak lain.
2. Kecakapan hukum untuk membuat suatu perikatan, yang artinya para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kewenangan hukum (*legal capacity*) untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Umumnya, orang yang sudah dewasa, tidak dalam pengampuan, dan tidak berada dalam kondisi yang dilarang oleh hukum, dianggap cakap secara hukum.
 3. Adanya suatu hal tertentu, yaitu objek (dalam bahasa Belanda: (*bepaald onderwerp*) atau prestasi utama dari suatu perjanjian (*onderwerp der overeenkomst*). Objek ini merupakan bagian pokok dari perikatan yang harus dapat dikenali dan dilaksanakan. Apabila objek atau prestasi yang diperjanjikan tidak jelas, tidak dapat dipahami, atau bahkan mustahil untuk dilaksanakan, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum (*nietig* atau *void*). Mengenai syarat ini, objek yang diperjanjikan setidaknya harus dapat ditentukan jenisnya. Sedangkan jumlah atau ukurannya dapat ditentukan kemudian selama dapat dihitung secara pasti di masa mendatang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 KUHPERdata. Idealnya, setiap perjanjian memuat objek yang jelas agar dapat dilaksanakan, dan jika objek tersebut tidak dapat ditentukan sama sekali, maka perjanjian menjadi tidak sah.

4. Adanya sebab yang diperbolehkan (*causa yang sah*). Syarat ini merujuk pada isi atau tujuan dari perjanjian. Causa adalah maksud atau tujuan hukum yang ingin dicapai oleh para pihak melalui perjanjian tersebut. Jika suatu perjanjian dibuat tanpa adanya causa, atau causa-nya bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut dianggap batal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif, jika syarat ini tidak dipenuhi perjanjian dapat dibatalkan Dua syarat terakhir dikatakan syarat objektif karena jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, artinya bahwa dan semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan, akibatnya hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.²²

c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini tidak berbeda dari pada perjanjian-perjanjian lain pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdota, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan

²² Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm 89

kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan ada unsur-unsur yang belum terpenuhi. Unsur-unsur yang tidak dipenuhi tersebut antara lain :

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah masih dalam proses/belum lengkap.
- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
- d. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian diatas dijelaskan, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu

perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama.

Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya Akta Jual Beli (AJB) tanah yang akan dijual seharusnya atas nama pihak penjual, tetapi dalam AJB tersebut belum dibalik nama ke atas nama pihak penjual.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.²³

Dalam praktik jual beli rumah antara konsumen dan pengembang (*developer*), prosesnya biasanya diawali dengan penandatanganan perjanjian di bawah tangan, yang berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Pemesanan Rumah (PPR). Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam diktum kedua Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpera) No. 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995, yang menyatakan bahwa setiap pelaksanaan pengikatan jual beli rumah harus mengikuti pedoman yang telah ditetapkan, termasuk contoh perjanjiannya

²³ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm. 632.

sebagaimana tercantum dalam lampiran keputusan tersebut.

Bagi konsumen, keberadaan perjanjian jual beli ini sangat penting karena merupakan dasar hukum tertulis yang mengikat kedua belah pihak terkait objek transaksi, yakni rumah. Tanpa perjanjian tersebut, posisi konsumen menjadi lebih lemah secara hukum karena tidak memiliki bukti tertulis atas kesepakatan yang telah dibuat. Sayangnya, konsumen sering kali hanya fokus pada aspek harga dan rumah yang dibeli, tanpa terlalu memperhatikan isi keseluruhan perjanjian. Padahal, penandatanganan perjanjian ini penting untuk memperjelas hubungan hukum antara konsumen dan pengembang (*developer*) terkait jual beli rumah tersebut.²⁴

Selain mengatur objek jual beli dan harga, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Pemesanan Rumah (PPR) juga memuat ketentuan mengenai tata cara pembayaran yang wajib dipatuhi oleh konsumen. Mekanisme ini mencakup pembayaran tanda jadi (*booking fee*), uang muka (*down payment*), dan pelunasan harga, yang pelaksanaannya harus mengikuti kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian. Metode pembayaran dapat dilakukan secara tunai penuh (*cash keras*), dengan sistem cicilan atau bertahap (*cash bertahap*), atau melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank. Bentuk pembayaran bisa melalui pembayaran langsung ke kasir *developer*, menggunakan surat berharga seperti cek atau bilyet giro, melalui transfer bank atau

²⁴ Ashar Sinilele, *Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah Di Kota Makassar*, El-Iqtishady, Volume 1 Nomor 2 Desember 2019, hlm86.

inkaso ke rekening *developer*, bahkan melalui mekanisme kompensasi jika konsumen memiliki hubungan kemitraan usaha dengan *developer*. Seluruh cara dan bentuk pembayaran tersebut wajib dijalankan sesuai persetujuan antara kedua belah pihak.

Dalam kondisi demikian, konsumen dituntut untuk lebih cermat dan waspada saat melakukan pembayaran. Sangat penting bagi konsumen untuk mencocokkan kemajuan pembayaran dengan perkembangan pembangunan fisik rumah sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Hal ini dikarenakan biasanya ketentuan pembayaran yang ditetapkan oleh *developer* telah disesuaikan dengan kapasitas *developer* dalam menyelesaikan pembangunan. Oleh karena itu, konsumen sebaiknya terus memantau progres pekerjaan di lapangan agar tidak menimbulkan penyesalan di kemudian hari.

Proses pembangunan dan penyelesaian rumah tentu menjadi momen yang dinantikan oleh konsumen. Setelah menyelesaikan pembayaran baik berupa tanda jadi, uang muka, maupun pelunasan sesuai kesepakatan, konsumen tentunya berharap agar rumah segera dibangun dan rampung tepat waktu. Namun, sering kali muncul kekhawatiran dari pihak konsumen ketika pembayaran telah dilakukan, sementara pembangunan rumah belum dimulai atau baru akan dilaksanakan oleh *developer*.

Untuk mengantisipasi situasi tersebut, konsumen dapat menerapkan strategi tertentu. Misalnya, meskipun memiliki dana yang

cukup untuk melunasi harga rumah tanpa bantuan KPR, konsumen memilih untuk mengajukan KPR jangka pendek (1–12 bulan). Tujuannya bukan untuk pembiayaan, melainkan untuk memastikan bahwa sertifikat rumah ditebus dan diserahkan melalui bank, bukan melalui pengembang (*developer*) secara langsung.

Setelah sertifikat didaftarkan dan dibalik nama atas nama konsumen, maka sertifikat tersebut wajib diserahkan kepada konsumen sebagai bukti sah kepemilikan unit rumah. Penyerahan dokumen ini menjadi bentuk perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi konsumen. Bagi konsumen yang melunasi pembayaran secara tunai, *developer* wajib menyerahkan sertifikat langsung kepada mereka. Sedangkan dalam transaksi melalui KPR, *developer* menyerahkan sertifikat kepada bank pemberi kredit, yang kemudian akan memberikan sertifikat tersebut kepada konsumen setelah seluruh kewajiban KPR dilunasi.²⁵

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah berupa janji-janji atau ketentuan tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan yang diurus oleh salah satu pihak atau hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum akta jual beli dibuat, selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli.

²⁵ Ibid.,87.

Menurut Pasal 1792 KUHPdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaannya (wewenang) kepada seseorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan urusan, hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Seperti yang telah dibahas sebelumnya perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPdata yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Lahirnya perjanjian pengikatan jual beli karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu dengan kata lain perjanjian pengikatan jual beli ini berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

d. Wanprestasi dan Akibat Hukum

Wanprestasi merupakan suatu kondisi di mana pelaksanaan perjanjian dilakukan tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dilakukan secara tidak semestinya, atau bahkan tidak dilakukan sama sekali. Secara umum, wanprestasi dapat diartikan sebagai keadaan di mana seorang debitur (pihak yang berutang) gagal memenuhi atau

melaksanakan kewajiban (prestasi) yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian.

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang. Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.²⁶ Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi.²⁷

Unsur-unsur wanprestasi antara lain: Adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur.²⁸

Setiap melawan hukum perbuatan akan menimbulkan akibat hukum bagi sipelaku. Wanprestasi adalah ungkapan yang digunakan

²⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi, 2007.hlm.74

²⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian, Bandung*: PT. Aditya Bhakti, 1992, hlm. 71.

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 69.

untuk menjelaskan suatu ketentuan hukum yang mengatur suatu kealpaan yang antara lain memuat ingkar janji atau cidera janji. Prof Subekti menjelaskan bahwa karena wanprestasi memiliki beberapa kelemahan yang sangat penting, maka harus dibicarakan lebih mendalam dengan yang si pengutang sebelum dilanjutkan apakah itu wanprestasi atau tidak, dan jika debitur berkeberatan, hal itu harus diperiksa di muka hakim.²⁹

Wanprestasi sendiri memiliki beberapa jenis yaitu sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara, yaitu terdiri atas :

1. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan

Pihak yang berjanji sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya.

2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai

Pihak yang berjanji tetap melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan, baik kualitas, kuantitas, maupun cara pelaksanaan.

3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak tepat waktu

Pihak yang berjanji terlambat memenuhi kewajibannya, melebihi batas waktu yang telah disepakati.

4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian

Pihak yang berjanji melakukan tindakan yang secara tegas dilarang dalam perjanjian.

Adapun akibat hukum terhadap kelalaian atas wanprestasi akan diancam beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman tersebut dapat berupa:

²⁹ Dsalimunthe Dermina. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undangundang Hukum Perdata (Bw). Jurnal Al-Maqasid. Volume 3. Issue 1 (Januari) 2017.

1. Membayar kerugian atau ganti-rugi

Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi berhak menuntut ganti rugi kepada pihak yang wanprestasi.

2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian

Dalam perjanjian pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian.

3. Peralihan risiko

Jika wanprestasi terjadi pada perjanjian yang objeknya berupa barang, risiko atas barang tersebut dapat beralih kepada pihak yang wanprestasi.

4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Pihak yang wanprestasi juga dapat dibebankan untuk membayar biaya perkara jika masalah ini dibawa ke pengadilan.³⁰

³⁰ Inka Kristy Nanono, Diva Rombot, Djefry W. Lumintang. *Wanprestasi Terhadap Sewa Beli dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Perdata di Indonesia*. Lex Administratum, Vol. VIII/No. 4/Okt-Des/202. hlm 117.

BAB III

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS
PEMBELIAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

A. Faktor-faktor yang menyebabkan pengembang (*developer*) wanprestasi

Manusia memerlukan kebutuhan demi dapat memenuhi kehidupannya hingga dapat dikatakan layak. Salah satu kebutuhan manusia yang terpenting adalah kebutuhan atas tempat tinggal dan pada saat sekarang sangat banyak *developer*/pengembang yang mulai membangun perumahan, rumah susun atau apartemen. Seelain itu para *developer*/pengembang banyak yang mulai memasarkan unit-unit tersebut bahkan sebelum bangunan tersebut selesai.

Dalam transaksi jual beli rumah, konsumen melakukan pembelian berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian ini dibuat antara pemilik rumah atau *developer* (baik individu maupun perusahaan properti) dengan pembeli. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), agar suatu perjanjian sah, harus dipenuhi empat syarat:

1. Adanya kesepakatan antara para pihak,
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian,
3. Adanya objek tertentu, dan
4. Sebab yang halal.

Jika keempat syarat tersebut terpenuhi, perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak, serta menimbulkan hak dan kewajiban hukum masing-masing. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara, setiap perikatan bertujuan untuk “memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.” Apabila pihak yang mempunyai kewajiban tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, maka ia dianggap wanprestasi. Kondisi ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Wanprestasi berarti kegagalan seseorang dalam memenuhi kewajiban sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Istilah ini berkaitan dengan kelalaian, kealpaan, atau pelanggaran janji kontraktual. Dalam konteks jual beli rumah, kedua pihak memiliki tanggung jawab timbal balik:

1. *Developer* berkewajiban membangun serta menyerahkan rumah beserta tanahnya,
2. Sedangkan pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati.

Namun dalam praktiknya, sering kali terjadi pelanggaran, misalnya ketika pembangunan belum selesai, padahal pembeli telah membayar booking fee, uang muka, dan beberapa kali cicilan. Keterlambatan ini biasanya disebabkan oleh masalah keuangan atau krisis ekonomi yang dialami *developer*. Akibatnya, konsumen sebagai pihak yang telah memenuhi kewajibannya mengalami kerugian besar, sedangkan *developer* tidak dapat menunaikan tanggung jawabnya. Kasus

seperti ini banyak terjadi pada sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan bentuk kegagalan seperti penundaan proyek, mutu bangunan yang tidak sesuai spesifikasi, atau ketidakmampuan *developer* memenuhi isi kontrak.

Dampaknya tidak hanya berupa kerugian finansial dan psikologis bagi konsumen, tetapi juga mengurangi kepercayaan publik terhadap industri properti. Meskipun sudah ada aturan hukum dan perlindungan konsumen yang mengatur tanggung jawab *developer*, pelaksanaannya di lapangan sering kali tidak efektif, sehingga diperlukan kajian lebih lanjut mengenai penerapan tanggung jawab hukum *developer* dalam kasus wanprestasi.³¹

Adapun faktor – faktor yang menyebabkan *developer* wanprestasi

a. Faktor Internal

1. Masalah Keuangan

- a. *Developer* kekurangan modal atau gagal mendapatkan pembiayaan (misalnya kredit konstruksi dari bank) sehingga proyek terhenti.
- b. Dana dari pembeli digunakan tidak sesuai peruntukannya (misalnya untuk proyek lain).

³¹ Jovano Abraham Alfredo Apituley² Deine Rike Ringkuangan³ Djefry Welly Lumintang, Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti, Lex Privatum Vol.13 No.3 Mar, 2024.

2. Perencanaan Proyek yang buruk
 - a. Studi kelayakan tidak matang.
 - b. Kesalahan perhitungan biaya, waktu pembangunan, atau potensi pasar.
3. Manajemen yang tidak profesional
 - a. Lemahnya sistem manajemen proyek, pengawasan, dan koordinasi antar pihak.
 - b. Pengendalian mutu yang buruk mengakibatkan keterlambatan atau hasil tidak sesuai spesifikasi.
4. Kecurangan atau i'tikad tidak baik
 - a. *Developer* dengan sengaja tidak memenuhi janji, misalnya menjual unit ganda, menunda serah terima tanpa alasan sah, atau kabur setelah menerima pembayaran.
5. Masalah Legalitas
 - a. Perizinan proyek belum lengkap (IMB/PBG, izin lokasi, sertifikat tanah belum sah, dll.), menyebabkan proyek terhenti atau tidak dapat diserahterimakan.
 - b. Faktor Eksternal
 1. Perubahan Kebijakan Pemerintah
 - a. Regulasi baru tentang tata ruang, perizinan, atau perpajakan yang memperlambat atau menggagalkan proyek.
 2. Kondisi Ekonomi Makro
 - a. Krisis ekonomi, inflasi tinggi, atau naiknya harga bahan

bangunan secara drastis.

3. *Force Majeure* (Keadaan Memaksa)

- a. Bencana alam (banjir, gempa), pandemi, atau perang yang membuat proyek tidak dapat dilanjutkan.

4. Perselisihan dengan Pihak Ketiga

- a. Sengketa tanah dengan pemilik sebelumnya, kontraktor, atau pihak lain yang menghambat pembangunan.

Menurut bapak Zulfadly selaku *developer* bahwasannya terjadinya keterlambatan dalam pembuatan rumah yaitu faktor keuangan atau biasa disebut DP (uang muka), DP (uang muka) yang telah disepakati kedua belah pihak antara konsumen dan *developer* yang mana penyerahan DP (uang muka) disepakati di serahkan secara bertahap namun disini konsumen terlambat dalam penyerahan DP (uang muka) tersebut maka oleh karena sebab itu terjadilah keterlambatan dalam penyelesaian.³²

Menurut Ibu Husna bahwasannya penyebab terjadinya keterlambatan ada beberapa kendala yang terjadi salah satunya *force majeure* dimana terjadinya bencana alam seperti gempa bumi, banjir, atau bencana lainnya dan bisa juga terjadi karena ada pihak ketiga dimana status tanah yang akan didirikan oleh *developer* belum jelas atau adanya kendala antara *developer* dan pemilik tanah yang akan dibangun rumah tersebut.³³

Menurut bapak Zulfadly selaku *developer* bahwasannya disini

³² Zulfadly S.T, *developer* , wawancara 31 oktober 2025

³³ Husna S.H, M.Kn Notaris PPAT wawancara pada 29 september 2025

beliau mengatakan *developer* memerlukan modal besar dalam membangun rumah dimana beliau menuturkan adanya kesepakatan antara pembeli dan *developer* yang kesepakatan tersebut tidak di indahkan seperti pembayaran pertahap yang tidak di serahkan maka dari situ terjadinya wanprestasi dari satu pihak.³⁴

Konsumen menuturkan bahwasannya terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang (*developer*) dikarenakan perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) tidak dilakukan transparan di depan notaris dan dari situ kita dapat melihat bahwasannya ada i'tikad tidak baik dari pengembang (*developer*) maka bisa terjadi hal-hal yang dapat merugikan konsumen.³⁵

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat secara hukum antara penjual (umumnya pengembang/*developer*) dan pembeli (konsumen), sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB mengatur hal-hal pokok seperti: harga jual beli, waktu pembayaran, jadwal serah terima, status tanah dan bangunan, Ketentuan wanprestasi. PPJB menjadi penting dalam transaksi properti *off-plan* (belum jadi), di mana pembeli menyetujui untuk membeli properti yang belum selesai dibangun, dan penjual berjanji untuk membangun serta menyerahkan sesuai waktu dan spesifikasi.

Apabila salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah

³⁴ Ibid 29

³⁵ Sri Nurbaya sebagai konsumen

disepakati maka timbullah wanprestasi. Wanprestasi diartikan sebagai keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik dalam bentuk:

- Tidak melaksanakan sama sekali;
- Melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- Melaksanakan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan (*positieve contractbreuk*).

Dasar hukum wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara: "Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai dengan suatu surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu, tetap lalai memenuhi perikatannya."

Adapun macam-macam wanprestasi yang terjadi dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli bisa datang dalam pihak konsumen ataupun dari pihak *developer*. Jika wanprestasi berasal dari pihak Pihak Penjual (*Developer*) biasanya terjadi seperti berikut ini:

1. Tidak menyelesaikan bangunan tepat waktu sesuai jadwal dalam perjanjian.
2. Menyerahkan unit yang tidak sesuai spesifikasi yang dijanjikan.
3. Tidak menyerahkan sertifikat hak atas tanah dalam jangka waktu yang diperjanjikan.

4. Mengalihkan hak atas objek jual beli kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pembeli.
5. Tidak mengurus izin-izin legal (IMB/PBG, SLF, SHGB, dsb).

Wanprestasi yang datang dari Pihak Pembeli (Konsumen) terjadi seperti ini:

1. Menunggak atau tidak melanjutkan pembayaran cicilan sesuai skema.
2. Membatalkan secara sepihak tanpa alasan sah.
3. Mengalihkan PPJB ke pihak lain tanpa persetujuan penjual (jika disyaratkan dalam perjanjian).

B. Bentuk perlindungan hukum bagi konsumen atas wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang (*developer*)

Perlindungan hukum merupakan hal yang sangat penting bagi suatu negara, perlindungan itu mencakup dari berbagai macam aspek kehidupan mulai dari aspek ekonomi, sosial dan budaya. Prinsip perlindungan hukum ini adalah dengan adanya pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.³⁶ Soetjipto rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasi suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingan tersebut.³⁷

Konsep perlindungan hukum bagi konsumen meliputi dua hal,

³⁶ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta: 2003, hlm.20 .

³⁷ Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas, Jakarta: 2003, hlm. 121.

yang dapat diberikan kepada rakyat yaitu: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Mengenai kedua konsep perlindungan hukum tersebut.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum preventif adalah bentuk perlindungan hukum dimana rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang administrasi. Dengan kata lain perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum bagi masyarakat yang bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa.

Perlindungan hukum represif menurut Philipus M. Hadjon,³⁸ adalah bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa dalam UUPK diatur dalam Pasal 45 ayat (2) yaitu, “Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa”.

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri. Undang-Undang Perlindungan Konumen Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk

³⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia* (PT. Bina Ilmu 1987) 5.

memberi perlindungan kepada konsumen.

Konsumen merupakan pihak kumpulan yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha. Maka dari itu dibentuk suatu peraturan yang mengatur perlindungan bagi konsumen yang tidak mendapatkan haknya dan diatur dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen. Meskipun telah diatur hak konsumen secara jelas dalam UUPK tetapi kenyataannya konsumen tetap saja menjadi pihak yang dirugikan.

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.³⁹

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

³⁹ Rani Shafira, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Pembuatan Wanprestasi Oleh Developer/ Pengembang Sesuai Dengan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Jurnal Hukum Adigama.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menjadi tujuan hak perlindungan terhadap konsumen, yaitu menjamin terpenuhinya:

- a. kelayakan untuk kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan jasa;
- b. kelayakan untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. kelayakan mendapat informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan jasa;
- d. kelayakan untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang dipakai
- e. kelayakan untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara benar;
- f. kelayakan untuk mendapat edukasi dan sosialisasi konsumen;
- g. kelayakan untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak dirugikan;
- h. kelayakan untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

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.

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*/pengembang 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.

Bentuk perlindungan hukum atas wanprestasi dari pembangun/*developer* terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu sebagai berikut:

1. UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen: *Developer* dianggap sebagai pelaku usaha, dan konsumen berhak atas ganti rugi atas produk/jasa yang tidak sesuai.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) memberikan dasar hukum bagi perlindungan hak - hak konsumen atas barang dan/atau jasa yang dikonsumsi, baik untuk tujuan pribadi, keluarga, maupun masyarakat. Dalam konteks ini, pengembang properti (*developer*) secara tegas dikualifikasikan sebagai pelaku usaha, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 3 UUPK,

yaitu:

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Dengan demikian, *developer*, baik yang berbadan hukum (misalnya PT) maupun bukan, yang menjalankan kegiatan pembangunan dan penjualan rumah, apartemen, atau unit properti lainnya, termasuk ke dalam kategori pelaku usaha sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut. Oleh karena itu, *developer* tunduk pada seluruh kewajiban pelaku usaha yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

2. Permen PUPR No. 11/2019: Mengatur kewajiban *developer* menyerahkan unit sesuai dengan waktu dan spesifikasi, serta ketentuan PPJB yang standar dan adil.

Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah diterbitkan oleh pemerintah sebagai bentuk regulasi teknis untuk mengatur mekanisme, bentuk, dan substansi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pengembang (*developer*) dan konsumen. Regulasi ini muncul untuk menjawab berbagai praktik tidak adil dalam sektor properti, seperti keterlambatan penyerahan unit, unit tidak sesuai spesifikasi, serta penggunaan klausul baku yang merugikan konsumen.

Sebagai aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun

2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Permen ini memiliki posisi penting dalam mengisi kekosongan pengaturan teknis mengenai hubungan kontraktual antara *developer* dan pembeli rumah atau satuan rumah susun.

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun khususnya mengenai larangan bagi pengembang (*developer*) untuk menjual rumah atau apartemen sebelum memenuhi perizinan teknis dan legalitas:

Pengaturan dalam kedua UU ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi konsumen, mencegah praktik pembangunan ilegal dan spekulasi tanah, menciptakan keteraturan dan keadilan dalam pembangunan hunian. Dengan adanya ketentuan ini, perjanjian yang dilakukan sebelum perizinan lengkap dapat dianggap cacat hukum, karena objek yang diperjanjikan belum memenuhi syarat legalitas dan belum layak untuk dipindahtangankan. Artinya, PPJB atau jual beli yang dilakukan melanggar asas causa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

Menurut ibu Husna selaku notaris sebelum melakukan pembelian rumah konsumen harus mengetahui status tanah terlebih dahulu dan harus memilih *developer* yang betul-betul bertanggung jawab.⁴⁰

⁴⁰ Husna S.H, M.Kn, Notaris PPAT wawancara pada 29 september 2025

Menurut ibu Fahmiwati sering terjadi yang melemahkan si pembeli dimana pembeli memberi uang muka ke *developer* tetapi hanya kwitansi yang bermaterai saja yang diberikan oleh pihak *developer* tidak ada perjanjian – perjanjian yang mengikat dia seperti jaminan bila terjadi wanprestasi apabila terjadi sedemikian bisa menggunakan jalur hukum seperti pengadilan.⁴¹

Menurut ibu Husna selaku notaris yang dapat melindungi konsumen hanya mereka sendiri karena sebelum proses jual beli terlaksanakan baca terlebih dahulu isi dari perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) sebelum terjadinya ikatan antara kedua belah pihak antara konsumen dan *developer* karena kami sebagai notaris disini hanya pembuat akta dari bangunan yang di perjual belikan.⁴²

Disini konsumen menuturkan bahwasannya mereka tertarik untuk membeli sebuah rumah karena ada sistem pembayaran bertahap untuk memudahkan dalam pembayaran, dan disitu konsumen memegang juga sebuah jaminan yaitu berupa kwitansi dan yang kedua sebuah perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) dan merka juga telah memegang surat tanah yang akan dibangun rumah. Dengan begitu mereka telah yakin bahwasannya apa yang mereka pegang adalah sebuah bentuk perlindungan hukum.⁴³

Konsumen juga tau bahwasannya ada perlindungan hukum bagi

⁴¹ Fahmiwati S.E, M.Si Yayasan Perlindungan Konsumen Aceh YaPKA wawancara 27 oktober 2025

⁴² Husna S.H, M.Kn Notaris PPAT wawancara pada 23 Oktober 2025

⁴³ Sri Nurbaya sebagai konsumen wawancara 24 Novembar 2025

konsumen yang membeli rumah dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tapi disini mereka tidak tau pasti undang-undang apa yang melindungi mereka. Yang mereka ketahui bahwasannya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menjadi sebuah pengangan dalam bentuk perlindungan hukum bagi konsumen karena di dalam perjanjian tersebut telah diatur semua, dan lain dari pada itu mereka memiliki kwitansi atas jual beli tersebut sebagai bukti.

Akan hal ini menurut penulis, konsumen sangat perlu mendapatkan perlindungan dari pihak developer/pengembang, dari pemerintah maupun dari negara. Sama halnya dengan yang dikatakan ibu Husna pertama-tama menurut beliau, kita harus melihat perjanjian dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut yaitu konsumen harus melihat dengan seksama terlebih dahulu isi perjanjian yang ada di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan.

C. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dilakukan Oleh Pengembang (*Developer*)

Dalam menyelesaikan sengketa di bidang jasa konstruksi, para pengguna jasa dan penyedia jasa lebih banyak memilih untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur nonlitigasi seperti negosiasi, mediasi maupun arbitrase. Sengketa Wanprestasi dapat diselesaikan melalui dua pilihan, yaitu litigasi dan non litigasi. Pilihan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, prosedur dan prosesnya mengikuti

ketentuanketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Namun pilihan cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan, kurang disukai dan diminati para pelaku jasa konstruksi karena waktu penyelesaian yang sangat lama (bertahun-tahun) atau dengan kata lain penyelesaian sengketa menjadi berlarut-larut. Apalagi jika sampai pada Peninjauan Kembali (PK).⁴⁴

1. Penyelesaian Melalui Pengadilan Negeri (Litigasi)

Prosedur penyelesaian sengketa yudisial, yang sering disebut dengan “litigasi”, adalah prosedur penyelesaian sengketa dalam konteks proses peradilan di mana hakim menjalankan kekuasaan untuk mengatur dan mengambil keputusan. Litigasi adalah prosedur penyelesaian sengketa yudisial di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan untuk mempertahankan haknya di pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian suatu sengketa melalui proses peradilan adalah putusan yang menunjukkan jalan keluar yang menang.⁴⁵

Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah proses penyelesaian melalui pengadilan sesuai sistem hukum acara perdata yang berlaku. Proses ini bersifat formal dan mengikat, terbuka untuk umum, dan memiliki kekuatan eksekutorial. Keuntungan Upaya

⁴⁴ Martin Putri Nur Jannah & Dewi Nurul Musjtari, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Kontruksi Bangunan, UIR Law Review Volume 03, Nomor 02, Oktober 2019

⁴⁵ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi alternatif Penyeleasaan Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 35.

hukum secara Litigasi ini antara lain menghasilkan putusan final dan mengikat (*res judicata*), tersedia upaya hukum hierarkis, cocok untuk sengketa yang sulit didamaikan atau menyangkut kepemilikan. Namun terdapat pula kelemahan dari litigasi ini yaitu prosesnya panjang dan mahal, bersifat konfrontatif, kurang fleksibel dan kadang memutus hubungan baik antar pihak.

Prosedur sengketa ini bersifat formal dan teknis, menimbulkan kesepakatan menang-kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat diselesaikan, mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan di antara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses pengadilan ini dikenal dengan istilah “*alternative dispute resolution*” atau ADR.⁴⁶

2. Penyelesaian Diluar Pengadilan Negeri (Non Litigasi)

Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan, kita telah mengenal adanya *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Sengketa. Solusi, berdasarkan kesepakatan antara para pihak untuk mengesampingkan sistem peradilan. Penyelesaian sengketa dalam sengketa hukum. Istilah *Alternative*

⁴⁶ Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 234.

Dispute Resolution Mechanism merupakan terjemahan dari *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang pertama kali dikembangkan di Amerika Serikat. Munculnya ADR sendiri pada dasarnya merupakan respon dari ketidakpuasan yang menimbulkan masalah waktu, biaya, dan kemampuan untuk menangani kasus-kasus yang kompleks.⁴⁷

Akhir-akhir ini pembahasan tentang alternatif penyelesaian sengketa semakin menjadi perdebatan dan bahkan harus berkembang. Berikut ini beberapa alternatif metode penyelesaian sengketa, antara lain:

a. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah bernegosiasi dengan pihak ketiga yang berpengalaman dalam prosedur mediasi yang efektif dan yang dapat membantu mengkoordinasikan kegiatan Anda dalam situasi konflik sehingga dapat lebih efektif dalam proses negosiasi. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak secara damai melalui mediator netral yang tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, melainkan moderator dalam melakukan dialog antara para pihak dalam lingkungan terbuka. kejujuran dan pertukaran pendapat untuk mencapai mufakat.⁴⁸

⁴⁷ Maskur Hidayat, *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma Nomor1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016, hlm.8.

⁴⁸ Susanti adi Nugroho, *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 21.

b. Negosiasi

Negosiasi adalah cara termudah dan juga termurah untuk menyelesaikan perselisihan. Namun, para pihak yang bersengketa sering gagal dalam negosiasi karena mereka tidak memiliki penguasaan teknik negosiasi yang baik. Berikut ini teknik-teknik dalam negosiasi adalah sebagai berikut :⁴⁹

Teknik negosiasi yang kompeten atau biasa disebut teknik negosiasi keras adalah teknik negosiasi yang dicirikan oleh fakta bahwa mereka mempertahankan standar tinggi selama proses negosiasi, melihat mitra negosiasi lain sebagai musuh, jarang membuat konsesi dan sering menggunakan cara yang berlebihan. Tujuan dari teknik ini adalah untuk mengintimidasi lawan agar memenuhi keinginan dan tuntutan, kehilangan kepercayaan lawan, menurunkan harapan lawan dan pada akhirnya lawan menerima kurang dari yang diharapkan. Satu-satunya perhatian negosiator kompetitif adalah memaksimalkan nilai kesepakatan.

Teknik negosiasi kooperatif, di sisi lain, memandang mitra negosiasi lawan bukan sebagai musuh, tetapi sebagai mitra yang mencari kepentingan bersama. Para pihak dalam perjanjian kerjasama ini berkomunikasi satu sama lain atau satu sama lain untuk menggali kepentingan dan nilai bersama dengan

⁴⁹ Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm 24.

menggunakan akal sehat dan akal sehat untuk mencari kerjasama. Tujuan dari negosiator kooperatif adalah kesepakatan yang adil berdasarkan analisis objektif (berdasarkan fakta hukum), mengupayakan suasana positif dan saling percaya.

Teknik negosiasi lunak dan keras saling melengkapi, dan teknik negosiasi lunak menciptakan hubungan baik tingkat tinggi antara para pihak yang ditakdirkan untuk mencapai kesepakatan. Sedangkan teknik negosiasi keras adalah negosiasi yang sangat dominan atas negosiasi yang lunak, pihak lawan diyakini sebagai musuh dan bertujuan untuk mencapai kemenangan.⁵⁰

c. Konsiliasi

Konsiliasi adalah usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan penyelesaian. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak memberikan suatu rumusan yang eksplisit atas pengertian dari konsiliasi. Rumusan tentang konsiliasi dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 10 dan alinea 9 Penjelasan Umum, konsiliasi merupakan salah satu lembaga alternatif dalam penyelesaian sengketa. Konsiliasi merupakan proses penyelesaian sengketa alternatif dan melibatkan pihak ketiga yang diikutsertakan untuk menyelesaikan sengketa. Konsiliator dalam proses konsiliasi harus memiliki peran yang

⁵⁰ Ibid

cukup berarti. Konsiliator berkewajiban untuk menyampaikan pendapat-pendapatnya mengenai duduk persoalannya.

d. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menetapkan bahwa arbitrase (arbiter) adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan kesepakatan arbitrase tertulis antara para Para Pihak ke sengketa.

Arbitrase adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan proses perdamaian yang sesuai atau sebagai aturan untuk menyelesaikan perselisihan untuk mencapai hasil yang spesifik, final dan mengikat. Istilah arbitrase terdiri dari kata *Arbitration* (Latin), *Arbitration* (Belanda/Perancis), *Arbitration* (Inggris) dan *Arbitration* (Jerman), yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan atau perdamaian melalui seorang arbiter atau wasit.²⁷ Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi sengketa yang sedang berkembang atau sedang berkembang yang tidak dapat diselesaikan melalui perundingan/konsultasi atau oleh pihak ketiga, dan untuk menghindari penyelesaian sengketa yang memakan waktu oleh lembaga peradilan.⁵¹

Ibu Fahmiwati menuturkan bahwasannya pada tahun 2025

⁵¹ Susanti adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa arbitrase Dan Penerapan Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 73.

ada 4 pengaduan yang sampai ke pihak yayasan perlindungan konsumen (YaPKA), dari ke 4 pengaduan ini tidak semua dapat diselesaikan. Yang pertama di karenakan bukan konsumen akhir, konsumen akhir yang dimaksud adalah konsumen yang menjual kembali rumah yang telah dibeli dari *developer* dimana setelah selesai pihak konsumen tersebut menjualnya kembali. Yang kedua pihak yang bersangkutan tidak mau menghadiri mediasi sehingga mediasi tidak dapat dijalankan dikarenakan tidak ada para pihak. Yang ketiga para pihak melakukan mediasi tapi tidak ada kesepakatan dari kedua belah pihak.

Ibu Fahmiwati menambahkan dari ke 4 kasus di tahun 2025 hanya satu kasus yang terselesaikan sampai ke titik kesepakatan kedua belah pihak, bahwasannya si *developer* mau mengganti uang kerugian konsumen dengan jangka waktu tertentu selama 300 hari dan ini sampai ke titik sepakat antara pelaku usaha dan konsumen.

Ibu Fahmiwati menuturkan bahwasannya yayasan perlindungan konsumen aceh (YaPKA) menyelesaikan permasalahan di luar pengadilan (Non Litigasi) yaitu menggunakan sistem mediasi, konsiliasi, arbitrase dan negosiasi. Karena disini mencari solusi antara kedua belah pihak supaya merasa saling diuntungkan bukan mencari siapa yang salah.⁵²

Konsumen juga menuturkan bahwasannya cara untuk

⁵² Ibu Fahmiwati SE, M.Si Yayasan perlindungan konsumen aceh (YaPKA) wawancara 27 Oktober 2025

menyelesaikan sebuah wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* terhadap konsumen telah diatur di dalam perjanjian pengikatan jual beli dimana konsumen menuturkan cara menyelesaikannya yaitu dengan cara mediasi yaitu musyawarah antara pihak *developer* dan konsumen.⁵³

⁵³ Sri Nurbaya sebagai konsumen wawancara 24 November 2025

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor penyebab pengembang (*developer*) wanprestasi yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal merujuk pada masalah keuangan, perencanaan proyek yang tidak matang, manajemen yang tidak profesional, i'tikad tidak baik dari *developer*, dan masalah legalitas tanah dan perizinan. Sedangkan, faktor eksternal merujuk pada force majeure, perubahan kebijakan pemerintah dan perselisihan dengan pihak ketiga.
2. Bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dibagi 2 yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Adapun bentuk perlindungan konsumen telah di atur dalam beberapa regulasi, yaitu, Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun, dan peraturan menteri PUPR nomor 11/PRT/M/2019.
3. penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menunjukkan dua mekanisme penyelesaian sengketa yaitu Non –litigasi dan litigasi. Non-litigasi yaitu penyelesaian di luar pengadilan yaitu dengan cara mediasi, negosiasi, konsiliasi dan arbitrase. Sedangkan, litigasi yaitu penyelesaian melalui pengadilan negeri.

B. Saran

1. Untuk menjamin perlindungan hukum secara efektif, perlu adanya penguatan mekanisme pencegahan administratif dan perlindungan kontraktual. Pemerintah bersama instansi terkait seperti Kementerian ATR/BPN dan Dinas Perumahan harus mewajibkan pendaftaran PPJB secara elektronik dalam sistem informasi pertanahan, menyediakan akses publik terhadap status perikatan atas objek properti tertentu juga mendorong pengawasan ketat terhadap *developer* agar tidak menjual objek yang sama lebih dari satu kali.
2. Bagi konsumen disarankan untuk membaca dan memahami seluruh ketentuan yang tercantum dalam PPJB sebelum penandatanganan, termasuk klausul mengenai penyelesaian sengketa dan kompensasi wanprestasi. Konsumen juga perlu memastikan legalitas tanah, izin pembangunan, dan kredibilitas *developer* sebelum melakukan pembayaran agar terhindar dari kerugian.
3. Bagi *Developer* diharapkan menjalankan usaha secara profesional dengan memperhatikan kepastian waktu penyerahan rumah, transparansi informasi, dan perencanaan keuangan proyek yang matang. *Developer* juga harus mematuhi ketentuan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 serta menghindari klausul baku yang merugikan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm 89
- Ahmadi dan Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2004), hlm. 57.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi, 2007.hlm.74
- Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006. hlm. 153.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 87.
- Hulman Panjaitan, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2021), hlm.48.
- Inosentius Syamsul, *Perlindunganm Konsumen, Kemungkinan Penerapan Tanggungjawab Mutlak*, (Jakarta : Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia, 2004), hlm. 34.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian, Bandung*: PT. Aditya Bhakti, 1992, hlm. 71.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 69.
- Lukman Santoso AZ, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta. 2019. hlm. 48.
- Maskur Hidayat, *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016, hlm. 8.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta: 2003, hlm. 20 .
- Nurmaningsih Amriani, *Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 35.

- Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm 24.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya 1987, hlm.25.
- Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)*.
- Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas, Jakarta: 2003, hlm. 121.
- Siahaan, *Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, (Jakarta: Panta Rei, 2005), hlm. 100.
- Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013, hlm. 229.
- Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonsia*, Bandung, 1983, hlm .121
- Sudikno Mertokusumo, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, (Yogyakarta : Liberty, 1984), hlm. 107.
- Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm. 22.
- Susanti adi Nugroho, *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 21.
- Susanti adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa arbitrase Dan Penerapan Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 73.
- Syahrudin Nawi, “*Hak Dan Kewajiban Konsumen Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*,” Pleno Jure 7, no. 1 (2018).
- Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandar Lampung : Universitas Bandar Lampung, 2007), hlm 32.
- Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 234.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan kawasan pemukiman.

Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpera) No. 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 juni 1995

C. Jurnal

Ashar Sinilele, *Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah Di Kota Makasar*, El-Iqtishady | Volume 1 Nomor 2 Desember 2019, hlm.91.

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm. 632.

Dsalimunthe Dermina. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undangundang Hukum Perdata (Bw). Jurnal Al-Maqasid. Volume 3. Issue 1 (Januari) 2017.

Inka Kristy Nanono,Diva Rombot,Djefry W. Lumintang.*Wanprestasi Terhadap Sewa Beli dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Perdata di Indonesia*. Lex Administratum, Vol. VIII/No. 4/Okt-Des/202.hlm 117.

Jovano Abraham Alfredo Apituley² Deine Rike Ringkuangan³ Djefry Welly Lumintang, Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi *Developer* Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti, Lex Privatum Vol.13 No.3 Mar, 2024.

Martin Putri Nur Jannah & Dewi Nurul Musjtari, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Kontruksi Bangunan, UIR Law Review Volume 03, Nomor 02, Oktober 2019

Niru Anita Sinaga, *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma | Volume 10 No. 1, September 2019,hlm. 5.

Rani Shafira, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Pembuatan Wanprestasi Oleh *Developer/* Pengembang Sesuai

Dengan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Jurnal Hukum Adigama.

Zihan Nabila Zula, *Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*, Vol.8 No.2 (2024): Unes Journal of Swara Justisia (Juli 2024)

LAMPIRAN

Wawancara Bersama Notaris



Wawancara Bersama *Developer*

Wawancara Bersama Yayasan Perlindungan Konsumen (YaPKA)



Wawancara bersama konsumen