

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN  
PERUMAHAN ATAS WANPRESTASI PERUSAHAAN  
DEVELOPER BERDASARKAN PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH**

**Disusun dan diajukan oleh:**

**A DICKY FADILLAH LUKMAN  
B011171518**



**PEMINATAN HUKUM PERDATA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN  
PERUMAHAN ATAS WANPRESTASI PERUSAHAAN  
DEVELOPER BERDASARKAN PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH**

**OLEH  
A DICKY FADILLAH LUKMAN  
B011171518**

**SKRIPSI**

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi  
Sarjana pada Departemen Hukum Keperdataan Program  
Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM PERDATA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

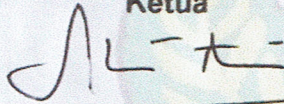
**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN ATAS  
WANPRESTASI PERUSAHAAN DEVELOPER BERDASARKAN  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH**

Disusun dan diajukan oleh:  
**A DICKY FADILLAH LUKMAN**  
B011171518

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk  
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana  
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada Hari Kamis, 28 April 2022  
Dan Dinyatakan Diterima

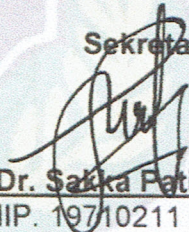
**Panitia Ujian**

**Ketua**



**Dr. Sabir Alwy, SH.,M.S**  
NIP. 19590105 199103 1 001

**Sekretaris**



**Dr. Sakka Pati, SH.,MH**  
NIP. 19710211 200604 2 001

**A.n. Dekan**  
**Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum**



**Dr. Maskun, S.H., M.H., LL.M**  
NIP. 19791129 199903 1 005

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa proposal penelitian dari:

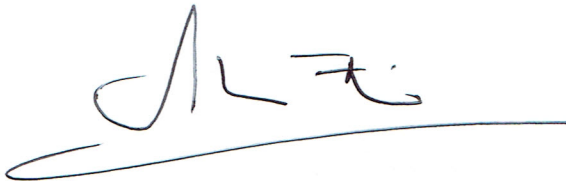
Nama	A Dicky Fadillah Lukman
NIM	B011171518
Peminatan	Hukum Perdata
Departemen	Hukum Perdata
Judul	Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Perusahaan Developer Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, 22 April 2022

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



**Dr. Sabir Alwy, SH.,M.S**

NIP. 19590105 199103 1 001



**Dr. Sakka Pati, SH.,MH**

NIP. 19710211 200604 2 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : A DICKY FADILLAH LUKMAN  
N I M : B011171518  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi  
Perusahaan Developer Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual  
Beli Rumah

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, April 2022

a.n. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset  
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim SH.,M.H.,M.A.P.  
NIP. 197312311999031003

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : A Dicky Fadillah Lukman  
NIM : B011171518  
Judul : Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Atas  
Wanprestasi Perusahaan Developer Berdasarkan  
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah

Bahwa benar ada Karya Ilmiah Saya dan bebas dari Plagiarisme (duplikasi). Demikianlah Surat Pernyataan ini dibuat, jika dikemudian hari ditemukan bukti ketidakeaslian atas Karya Ilmiah ini maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.



, 28 April 2022

*Dicky*  
A Dicky Fadillah Lukman

## ABSTRAK

**A Dicky Fadillah Lukman (B011171518), dengan judul “Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Perusahaan Developer Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah”** di bawah bimbingan Bapak Sabir Alwy dan Ibu Sakka Pati.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami tanggung jawab hukum perusahaan developer kepada konsumen perumahan atas perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan. Serta untuk mengetahui dan memahami bentuk perlindungan hukum konsumen perumahan atas wanprestasi perusahaan *developer* dalam memenuhi kewajiban serah terima berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan.

Metode penelitian yang digunakan, yaitu normatif. Metode pengumpulan bahan hukum secara studi kepustakaan (*library research*). Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dianalisis secara sistematis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Tanggung jawab hukum perusahaan *developer* kepada konsumen perumahan atas perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan khususnya pada kasus PT Kharisma Bhakti Sejahtera adalah tidak terwujud. Hal tersebut mengakibatkan hingga saat ini para pihak belum melakukan AJB dan serah terima unit rumah. (2) Bentuk perlindungan hukum konsumen perumahan atas wanprestasi perusahaan *developer* dalam memenuhi kewajiban serah terima berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan adalah melalui perlindungan represif, yakni melakukan AJB dan serah terima karena rumah telah selesai dibangun, sertifikat telah dipecah, dan pembayaran angsuran telah lunas.

**Kata Kunci:** Konsumen Perumahan; Wanprestasi; PPJB.

## **ABSTRACT**

***A Dicky Fadillah Lukman (B011171518), with the title "Legal Protection of Housing Consumers against Defaults by Developer Companies Based on a House Sale and Purchase Binding Agreement" under the guidance of Mr. Sabir Alwy and Mrs. Sakka Pati.***

*This study aims to find out and understand the legal responsibilities of developer companies to housing consumers for binding agreements for buying and selling houses that have been paid off. And to know and understand the form of legal protection for housing consumers against default by developer companies in fulfilling handover obligations based on the binding agreement for buying and selling houses that have been paid off.*

*The research method used is normative. The method of collecting legal materials is library research. Primary legal materials and secondary legal materials were analyzed systematically.*

*The results of the study indicate that (1) the legal responsibility of the developer company to the housing consumer for the binding agreement for the sale and purchase of a house that has been paid for, especially in the case of PT Kharisma Bhakti Sejahtera, is not realized. This has resulted that until now the parties have not carried out AJB and handover of housing units. (2) The form of legal protection for housing consumers against default by developer companies in fulfilling handover obligations based on the binding agreement for the sale and purchase of houses that have been paid off is through repressive protection, namely conducting AJB and handover because the house has been completed, the certificate has been split, and payment installments have been paid.*

***Keywords:*** Residential Consumers; Default; PPJB.



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahiim*

*Assalamu'alaikum Warahmatullaahi Wabarakatuh*

*Alhamdulillah* rabbi 'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala nikmat, rahmat, dan hidayah serta kesempatan dan kesehatan yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, dengan judul "Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Perusahaan Developer Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah".

Secara sadar penulis haturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibunda Hapsah dan Ayahanda Andi Lukman Naba tercinta yang berkat doa tulusnya selama ini, serta banyak berkorban lahir dan batin dalam mendidik, membina, dan membesarkan penulis dalam menimba ilmu pengetahuan sampai kepada penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, kiranya amanah yang dipercayakan kepada anakda tidak disia-siakan. Tak terlupakan kepada seluruh keluarga yang tak dapat disebutkan satu-persatu yang telah banyak memberi bantuan moril dan materiil, dorongan dan semangat selama ini.

Sesungguhnya skripsi ini terselesaikan bukan semata-mata hasil kerja penulis, namun semua itu tidak terlepas dari doa dan dukungan orang-orang tercinta serta bantuan dari banyak pihak, maka dengan

setulus hati penulis mempersembahkan rasa terima kasih yang tak terkira kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin Makassar.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Dr. Sabir Alwy, S.H.,M.S. selaku Pembimbing I dan Ibu Dr. Sakka Pati, S.H.,M.H. selaku Pembimbing II.

Terima kasih atas segala perhatian serta nasehat dan saran demi terselesaikannya skripsi ini.

4. Para Tim Penguji Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H dan Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum.,M.Si.

Terima kasih atas semua saran dan kritikan yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas ilmu yang telah dibagikan kepada penulis selama perkuliahan.
6. Seluruh staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dan memberi kemudahan dalam setiap pengurusan selama penulis kuliah hingga tahap penyelesaian skripsi ini.
7. Keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin PLEDOI 2017 dan teman-teman KKN Gowa-9 Unhas Gel. 104.
8. Keluarga besar Hasanuddin Law Study Center (HLSC) dan Asosiasi Mahasiswa Hukum Perdata Fakultas Hukum Unhas (AMPUH).

9. Teman-teman penulis, Rodhi, Dandi, Fajri, TPS, NOSET, VETRAN FC yang selalu memberikan dukungan dan motivasi serta perhatian disaat menghadapi masa-masa sulit dalam proses penyelesaian skripsi ini.
10. Beserta Pihak-Pihak lain yang tidak dapat dituliskan satu per satu. Terima kasih atas kerja sama dan motivasinya selama ini.

Selanjutnya penulis sadar bahwa tidak ada manusia yang sempurna. Kesempurnaan hanya milik Dia Sang Pencipta. Untuk itu penulis memohon maaf apabila dalam skripsi ini masih terdapat kekurangan-kekurangan. Penulis juga mempersilahkan kepada para pembaca untuk memberi masukan dan kritikan terhadap skripsi ini. Ini dimaksudkan agar kedepannya penulis lebih baik lagi. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan ridha dan karunia-Nya atas amalan kita serta kemudahan dalam melangkah menggapai cita dan cinta serta tak lupa shalawat dan taslim kita panjatkan kepada Rasulullah Muhammad SAW.

*Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

Makassar, 28 April 2022

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	12
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Kegunaan Penelitian .....	13
E. Keaslian Penelitian.....	14
F. Metode Penelitian .....	19
1. Tipe Penelitian.....	19
2. Pendekatan Penelitian.....	19
3. Sumber Bahan Hukum .....	20
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	21
5. Analisis Bahan Hukum.....	22
<b>BAB II TANGGUNG JAWAB HUKUM PERUSAHAAN DEVELOPER KEPADA KONSUMEN PERUMAHAN ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH</b> .....	<b>23</b>
A. Perumahan .....	23
1. Pengertian Perumahan.....	23
2. Asas-asas Penyelenggaraan Perumahan .....	24
3. Penyelenggara Perumahan .....	24
B. Perjanjian Jual Beli.....	25

1.	Pengertian Jual Beli.....	25
2.	Syarat – Syarat Sah Jual Beli .....	25
3.	Asas – Asas Dalam Perjanjian Jual Beli .....	29
C.	Analisis Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Developer Kepada Konsumen Perumahan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Yang Telah Dilakukan Pelunasan .....	34
<b>BAB III BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN ATAS WANPRESTASI PERUSAHAAN <i>DEVELOPER</i> BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH... 49</b>		
A.	Perlindungan Hukum.....	49
1.	Pengertian dan Bentuk Perlindungan Hukum.....	49
2.	Perlindungan Hukum Konsumen .....	52
B.	Wanprestasi .....	57
1.	Pengertian Wanprestasi .....	57
2.	Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	60
C.	Analisis Bentuk Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Perusahaan Developer Dalam Memenuhi Kewajiban Serah Terima Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang Telah Dilakukan Pelunasan.....	61
<b>BAB IV PENUTUP..... 75</b>		
A.	Kesimpulan .....	75
B.	Saran .....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA..... 77</b>		

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia sebagai makhluk individu dan makhluk sosial, mempunyai berbagai macam kebutuhan hidup yaitu kebutuhan pokok atau primer (sandang, pangan, dan papan) dan kebutuhan tambahan (sekunder). Papan (rumah) merupakan salah satu bentuk kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan sandang (pakaian) dan kebutuhan pangan (makanan). Manusia memandang kebutuhan akan rumah merupakan suatu hal yang sangat penting dan harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya.

Kebutuhan rumah menjadi hal yang sangat penting untuk setiap keluarga, bahkan seringkali dianggap bahwa suatu kehidupan terasa belum lengkap jika belum memiliki rumah sendiri, sekalipun tidak terlalu besar dan mewah. Hal ini dikarenakan rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia yaitu sebagai tempat tinggal, tempat membina keluarga dan sebagai tempat untuk melindungi keluarga. Selain fungsi-fungsi tersebut, alasan orang membeli rumah adalah untuk investasi. Secara sosial rumah juga berfungsi sebagai simbol status sosial dalam masyarakat.

Penyelenggaraan perumahan merupakan tanggung jawab negara. Hal ini tertuang di dalam konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No. 1 Tahun 2011) yang mengamanatkan bahwa “Negara

bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.”<sup>1</sup> Ketentuan tersebut merupakan amanat dari Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) yang mengamanatkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.<sup>2</sup>

Kebutuhan perumahan yang semakin tinggi, banyak dimanfaatkan oleh para pelaku usaha untuk bersaing dalam membangun perumahan. Tak heran jika banyak pihak, terutama masyarakat yang tertarik untuk membeli rumah. Keadaan tersebut menjadi faktor pendorong bukan hanya bagi pemerintah saja, tetapi juga bagi pihak swasta untuk melakukan pembangunan dibidang perumahan, karena memiliki peluang bisnis yang sangat menguntungkan.

Masyarakat banyak membeli rumah melalui perusahaan pengembang atau perusahaan *developer* yang biasanya membangun rumah dalam suatu kompleks, kemudian dipasarkan secara bersamaan kepada para konsumen. Konsumen banyak membeli rumah di perusahaan

---

<sup>1</sup> konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>2</sup> Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

*developer* karena perusahaan *developer* menawarkan berbagai program seperti kredit dan fasilitas perumahan yang cukup baik. Pada umumnya, pemasaran perumahan dilakukan dengan menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan oleh pengembang kepada konsumennya. Kegiatan promosi dilakukan oleh pengembang untuk memperkenalkan atau menyebarkan informasi dari produk yang telah dibuat pengembang. Iklan melalui brosur tersebut, juga untuk menarik minat beli konsumen terhadap produk yang diperdagangkan, dalam hal ini adalah perumahan.

Keunggulan lain yang umumnya ditawarkan oleh perusahaan *developer* pada iklan-iklan jual beli rumah adalah transaksi yang cepat, konsep bangunan modern, tersedia beberapa ukuran dan model bangunan yang dapat dipilih sesuai dengan keinginan untuk perumahan tertentu, serta mendapatkan fasilitas umum diwilayah kompleks perumahan. Sebagai konsumen, masyarakat tentu menginginkan rumah yang bagus sesuai dengan apa yang ditawarkan oleh *marketing* perusahaan *developer* pada saat menjelaskan atau memperkenalkan unit perumahan yang tersedia.

Hal tersebut sejalan dengan ketentuan mengenai hak konsumen yang diatur dalam Pasal 4 huruf b dan huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) bahwa:<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, Pasal 4 huruf b dan huruf c.



“Hak konsumen adalah hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; serta hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.”

Atas ketentuan hak konsumen sebagaimana di atas, maka demi menjamin terpenuhinya hak konsumen tersebut, pelaku usaha memiliki kewajiban untuk melakukan berbagai hal sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 7 huruf a, b, c UUPK sebagai berikut:<sup>4</sup>

- a beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.”

Selain melaksanakan kewajiban sebagaimana di atas, pelaku usaha juga dilarang melakukan beberapa perbuatan yang berpotensi merugikan konsumen sebagaimana yang diatur dalam ketentuan UUPK yakni sebagai berikut:

1. Pasal 8 ayat (1) huruf d dan huruf f UUPK bahwa:<sup>5</sup>

“Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang: tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut; serta tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.”

2. Pasal 9 ayat (1) huruf k UUPK bahwa:<sup>6</sup>

menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, Pasal 7 huruf a, b, c.

<sup>5</sup> *Ibid.*, Pasal 8 ayat (1) huruf d dan huruf f.

<sup>6</sup> *Ibid.*, Pasal 9 ayat (1) huruf k.

3. Pasal 10 UUPK bahwa:<sup>7</sup>

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- a tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Meskipun ketentuan terkait hak dan kewajiban pelaku usaha (perusahaan *developer* dan konsumen perumahan) serta larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pelaku usaha telah diatur secara terang dan jelas dalam UUPK, namun pelaku usaha masih sering melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan UUPK. Hal tersebut terbukti dari seringnya penyalahgunaan kepercayaan konsumen oleh perusahaan *developer* yang berujung pada sengketa pembelian rumah oleh perusahaan *developer* dengan konsumen perumahan. Bahkan berdasarkan data dari Badan Perlindungan Konsumen Nasional (selanjutnya disebut BPKN), BPKN menerima 3.269 aduan dalam kurun waktu 2017-2020 permasalahan konsumen. kemudian dari keseluruhan aduan konsumen tersebut, Koordinator Komisi III BPKN Rizal E Halim mengatakan aduan konsumen sebanyak 80 persen dari aduan tersebut adalah persoalan perumahan. Rizal mengatakan selama periode tersebut terdapat 2.420 aduan masuk terkait sektor perumahan, 1.061 masih dalam proses dan 1.359 sudah selesai.<sup>8</sup>

Permasalahan konsumen perumahan sebagai permasalahan terbesar dalam perlindungan konsumen yang diadukan kepada BPKN

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, Pasal 10.

<sup>8</sup> Badan Perlindungan Konsumen Nasional, <https://bpkn.go.id/posts/show/id/1736>, diakses pada tanggal 2 April 2021, pukul 07.00 WITA.

menjadi indikasi bahwa masih lemahnya perlindungan konsumen terhadap transaksi dalam bidang perumahan. Berbagai permasalahan yang dialami oleh konsumen perumahan semakin banyak meresahkan masyarakat termasuk dalam hal serah terima rumah baik secara fisik maupun serah terima sertifikat. Seperti halnya salah satu kasus sengketa konsumen yang terjadi antara PT Kharisma Bhakti Sejahtera selaku perusahaan *developer* dan PT Kwala Gunung selaku *konsumen* yang dipersengketakan pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 359/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Mdn Jo. Putusan Kasasi No. 565 K/Pdt.Sus-BPSK/2020.

Adapun duduk perkara permasalahan ini yakni PT Kharisma Bhakti Sejahtera selaku perusahaan *developer* belum melaksanakan serah terima atas pembelian 2 (dua) unit rumah yang dibeli PT Kwala Gunung melalui Akta Jual Beli. Sehingga PT PT Kwala Gunung mengajukan gugatan terhadap perbuatan yang dilakukan oleh PT Kharisma Bhakti Sejahtera.

Adapun kronologis permasalahan tersebut yakni PT Kwala Gunung selaku konsumen telah sepakat untuk membeli 2 (dua) unit rumah (tanah dan bangunan) kepada PT Kharisma Bhakti Sejahtera selaku perusahaan *developer* pada 29 Januari 2011 dengan angsuran sebanyak 30 kali pembayaran. Pembelian kedua unit rumah oleh PT Kwala Gunung dimanfaatkan untuk hunian bagi direksi atau komisaris perusahaan serta tidak untuk diperdagangkan. Selanjutnya, pada tanggal 5 Juli 2013 PT Kwala Gunung telah membayar lunas pembelian 2 (dua) unit rumah

tersebut dan atas pelunasan tersebut PT Kharisma Bhakti Sejahtera telah menerbitkan 2 (dua) surat keterangan lunas yakni Surat Keterangan No.008/KBS/X/2014 dan Surat Keterangan No.009/KBS/X/2014.

Setelah terjadinya pelunasan, PT Kharisma Bhakti Sejahtera belum melakukan serah terima dengan menyampaikan alasan pada pertengahan tahun 2014 bahwa PT Kwala Gunung belum melakukan penyesuaian anggaran dasar berdasarkan Pasal 157 ayat (3) dan ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU Perseroan Terbatas). Selanjutnya, pada tahun 2015 setelah dilakukan penyesuaian anggaran dasar, PT Kharisma Bhakti Sejahtera kembali menyampaikan persyaratan bahwa PT Kwala Gunung terlebih dahulu harus melengkapi dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) dan membayar biaya penyimpanan sertifikat sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk setiap bulannya terhitung sejak tanggal 22 November 2016.

Pada awalnya, PT Kwala Gunung menolak untuk memenuhi persyaratan penandatanganan PPJB, karena dokumen PPJB merupakan syarat yang secara hukum tidak mungkin lagi untuk dipenuhi, karena PPJB merupakan dokumen hukum yang semestinya diadakan dan ditandatangani di awal kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli, bukan diadakan dan ditandatangani setelah pembeli membayar lunas seluruh angsuran harga pembelian yang telah disepakati. Penandatanganan PPJB tersebut juga pada dasarnya telah disepakati dan

tertuang dalam angka 7 dari syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan surat pemesanan tertanggal 29 Januari 2011, sehingga seharusnya PPJB diadakan dan ditandatangani pada hari yang sama dengan tanggal surat pemesanan, dan PT Kwala Gunung menganggap bahwa PT Kharisma Bhakti Sejahtera merupakan pihak yang paling berkepentingan untuk menandatangani PPJB tersebut. Adapun bunyi angka 7 dari syarat-syarat dan ketentuan surat pemesanan adalah sebagai berikut:

“Pemesan wajib menandatangani PPJB dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan (perjanjian standar yang berlaku) di Proyek Green Permata. Apabila Pemesan tidak menandatangani PPJB pada hari yang sama dengan tanggal Surat Pemesanan (SP) atau dalam jangka waktu lain yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh Penerima Pesanan karena sebab atau alasan apapun, maka Penerima Pesanan berhak tapi tidak berkewajiban dan sepanjang perlu merupakan Kuasa yang diberikan oleh Pemesan kepada Penerima Pesanan (dengan melepaskan ketentuan Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) untuk menandatangani PPJB maupun surat/perjanjian lainnya yang berkaitan dengan segala akibat dan resiko merupakan beban dan tanggung jawab Pemesan”

Selanjutnya, berdasarkan informasi yang diperoleh penulis dari kuasa hukum PT Kwala Gunung yakni Firma Hukum Damanik, Zuhriati & Rekan atau yang biasa disebut/dikenal dengan DNZ Law Firm terkait permasalahan ini. Kuasa hukum PT Kwala Gunung menyatakan bahwa PT Kwala Gunung dan PT Kharisma Bhakti Sejahtera telah melakukan penandatanganan PPJB, meskipun penandatanganan tersebut dilakukan setelah angsuran pembelian dibayar lunas. Namun, hingga kini PT.

Kharisma Bhakti Sejahtera belum melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui AJB.<sup>9</sup>

Selain itu, persyaratan yang diajukan PT Kharisma Bhakti Sejahtera agar PT Kwala Gunung membayar biaya penyimpanan sertifikat sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk setiap bulannya terhitung sejak tanggal 22 November 2016 tersebut akan berpotensi merugikan PT Kwala Gunung selaku konsumen, padahal keterlambatan proses pensertifikatan (peralihan hak dan balik nama) ke atas nama PT Kwala Gunung terhadap 2 (dua) unit rumah tersebut bukan disebabkan kesalahan PT Kwala Gunung tetapi akibat kesalahan PT Kharisma Bhakti Sejahtera, sehingga akhirnya PT Kwala Gunung menolak permintaan agar menanda tangani Akta Jual Beli pada waktu yang ditetapkan.

Atas gugatan yang diajukan oleh PT Kwala Gunung terhadap PT Kharisma Bhakti Sejahtera, Pengadilan Negeri Medan memutus dalam Putusan No. 359/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Mdn bahwa

Mengadili:

1. Menyatakan permohonan keberatan Pemohon tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 473.500,00 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus rupiah).

Adapun pertimbangan hukum permohonan keberatan dari PT Kwala Gunung tidak dapat diterima adalah “permohonan keberatan dari PT Kwala Gunung telah melampaui tenggang waktu 14 (empat belas) hari

---

<sup>9</sup> Wawancara kepada Kuasa Hukum PT Kwala Gunung yakni Firma Hukum Damanik, Zuhriati & Rekan (DNZ Law Firm), pada tanggal 31 Oktober 2021, Pukul 18.00 WITA.

kerja mengajukan keberatan atas putusan BPSK Kota Medan Nomor:033/Arbitrase/2019/BPSK Mdn pada Pengadilan Negeri Medan sehingga menurut majelis hakim bahwa keberatan Pemohon tidak memenuhi syarat formal sebagaimana yang ditentukan dalam Perma No.01 tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)”.

Selanjutnya, PT Kwala Gunung mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Mahkamah Agung memutus dalam Putusan No. 565 K/Pdt.Sus-BPSK/2020 dengan putusan

Mengadili:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Perseroan Terbatas (PT) Kwala Gunung, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 359/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Mdn tanggal 23 September 2019 yang membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 033/Arbitrase/2019/BPSK-MDN tanggal 2 Mei 2019.

Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Berdasarkan putusan Kasasi tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa Mahkamah Agung hanya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan yang menguatkan Putusan BPSK Medan, sedangkan permohonan untuk tuntutan atau *petitum* dari PT Kwala Gunung tidak dikabulkan oleh Hakim Agung pada tingkat kasasi. Adapun *petitum* dalam permohonan kasasi dari PT Kwala Gunung adalah sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menerima keberatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
2. Membatalkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Kota Medan (Tergugat I) Nomor 033/PEN/2019/BPSK.MDN, tanggal 2 Mei 2019;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat/Konsumen untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat (PT. Kharisma Bhakti Sejahtera) merupakan Pelaku Usaha yang beriktikad buruk, dan telah melanggar ketentuan Pasal 7 huruf a dan huruf c, Pasal 8 ayat (1) huruf f, dan Pasal 16 Undang Undang Perlindungan Konsumen Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
3. Menghukum Tergugat (PT. Kharisma Bhakti Sejahtera) untuk menyampaikan permohonan maaf kepada Penggugat melalui 3 (tiga) media massa cetak nasional terbitan Jakarta selama 3 (tiga) hari berturut-turut;
4. Menghukum Tergugat I (PT. Kharisma Bhakti Sejahtera) untuk membayar denda sebesar Rp6.282.320,00 (enam juta dua ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus dua puluh rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat/Konsumen atas keterlambatan Tergugat I menyerahkan:
  - a 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Green Permata, Jalan Acacia, Nomor Urut 2, tipe Cassowary, dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, dan luas bangunan 151 m<sup>2</sup>, serta harga pembelian senilai Rp1.616.667.000,00 (satu miliar enam ratus enam belas juta enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) dengan cara pembayaran angsuran biasa 30x, sesuai dengan Surat Pemesanan, Nomor 0000000038, Jalan/Nomor Unit: T1/ACA/02, tanggal 29 Januari 2011; dan
  - b 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Green Permata, Jalan Magnolia, Nomor Urut 12, tipe Cassowary, dengan luas tanah 136 m<sup>2</sup>, dan luas bangunan 150 m<sup>2</sup>, serta harga pembelian senilai Rp1.524.493.000,00 (satu miliar lima ratus dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) dengan cara pembayaran angsuran biasa 30x, sesuai dengan Surat Pemesanan, Nomor 0000000039, Jalan/Nomor Unit: T1/MAG/12, tanggal 29 Januari 2011; yang dihitung sejak tanggal 6 Januari 2014, dan hingga tanggal 5 Januari 2019 denda yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut adalah sebesar



Rp11.308.176.000,00 (sebelas miliar tiga ratus delapan juta seratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat (PT. Kharisma Bhakti Sejahtera) untuk:
  - a. Melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya meliputi wilayah Kota Jakarta Selatan menurut syarat dan tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan (bukan syarat dan tata cara yang ditentukan sepihak oleh Tergugat); dan
  - b. Menyerahkan kunci-kunci kedua rumah tersebut tanpa syarat dan ketentuan apa pun kepada Penggugat.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis akan melakukan penelitian terkait perlindungan konsumen dalam pembelian rumah pada perusahaan developer. Adapun judul yang akan diteliti oleh penulis adalah “Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Perusahaan Developer Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah”.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, adapun rumusan masalah yang dalam penelitian skripsi ini antara lain:

1. Apakah tanggung jawab hukum perusahaan developer kepada konsumen perumahan atas perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan?
2. Apakah bentuk perlindungan hukum konsumen perumahan atas wanprestasi perusahaan *developer* dalam memenuhi kewajiban serah terima berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah masalah di atas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian skripsi ini antara lain:

1. Untuk mengetahui dan memahami tanggung jawab hukum perusahaan developer kepada konsumen perumahan atas perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan.
2. Untuk mengetahui dan memahami bentuk perlindungan hukum konsumen perumahan atas wanprestasi perusahaan *developer* dalam memenuhi kewajiban serah terima berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan.

### D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

#### 1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah acuan bagi pengembangan penelitian terkait hukum perdata, khususnya perlindungan hukum konsumen terhadap dalam transaksi perumahan.

#### 2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi para pihak yang terkait perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan.

## **E. Keaslian Penelitian**

Keaslian penelitian ini memuat uraian yang berbeda dengan hasil karya-karya oleh penulis terdahulu yang telah lebih dulu membuat penelitian karya ilmiah. Berkaitan dengan tema judul skripsi yang penulis teliti, maka penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian lain sebagai pembanding dari penelitian yang penulis lakukan yakni antara lain:

1. Tulisan ini berupa skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Jember tahun 2011, atas nama Lia Wahyu Lestari, dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Atas Kerugian Akibat Penerbitan Brosur Perumahan Oleh Pengembang Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Adapun permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah: (1) apa akibat hukum dari penerbitan brosur perumahan oleh pelaku usaha; (2) apa bentuk tanggung jawab pelaku usaha atas penerbitan brosur perumahan yang merugikan konsumen perumahan; (3) apa upaya yang ditempuh oleh konsumen perumahan yang dirugikan akibat penerbitan brosur perumahan yang tidak dipenuhi oleh pelaku usaha.

Adapun hasil penelitian dalam skripsi ini yang pertama adalah bahwa adalah akibat hukum dari penerbitan brosur perumahan oleh pelaku usaha dapat dilihat dari dua sisi, yaitu brosur perumahan merupakan bagian dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau tidak

menjadi bagian dari PPJB. Brosur perumahan yang menjadi bagian dari PPJB, akibat hukumnya mengikat kedua belah pihak seperti halnya undang-undang (pasal 1338 Burgerlijk Weetboek), apabila tidak dipenuhi dapat dikatakan wanprestasi dan bagi brosur perumahan yang mengandung unsur penipuan, maka PPJB dapat dibatalkan (pasal 1328 Burgerlijk Weetboek). Brosur perumahan tidak menjadi bagian dari PPJB, akibat hukumnya terdapat di pasal 8 ayat (4) dan pasal 17 ayat (2) UUPK, apabila brosur perumahan memenuhi kriteria penipuan dan menimbulkan kerugian bagi konsumen perumahan, terdapat dalam pasal 1365 Burgerlijk Weetboek. Kedua, tanggung jawab yang melekat pada pengembang sebagai pelaku usaha penerbit brosur perumahan yang merugikan konsumen perumahan adalah tanggung jawab kontrak (*contractualliability*), tanggung jawab produk (*product liability*), tanggung jawab pidana (*criminal liability*), dan tanggung jawab informasi. Ketiga, upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan yang dirugikan akibat penerbitan brosur perumahan adalah melalui penyelesaian sengketa di Pengadilan maupun di luar Pengadilan, juga dapat dilakukan penyelesaian melalui jalur administrasi. Di Pengadilan dengan cara mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, sedangkan upaya di luar Pengadilan dengan penyelesaian damai antara para pihak atau mengadu ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

2. Tulisan ini berupa skripsi pada Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, tahun 2017 atas nama Wildan Habibi dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman. Adapun permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah: (1) Bagaimana proses jual beli perumahan di Kabupaten Sleman; dan (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen terhadap pemenuhan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum pada industri perumahan di Kabupaten Sleman.

Adapun hasil penelitian dalam skripsi ini adalah bahwa terdapat aturan-aturan hukum yang mengharuskan pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan dan permukiman banyak tidak diketemukan aturan dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum. Adapun pengelolaan oleh Pemda belum maksimal dikarenakan masih banyaknya developer yang belum menyerahkan fasos dan fasumnya sehingga merugikan konsumen.

3. Tulisan ini berupa skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2018 atas nama Febriyan Widiatmoko, dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pada Proses Jual Beli Perumahan Subsidi Secara Kredit Di Wilayah Karanganyar. Adapun permasalahan yang dibahas dalam skripsi tersebut adalah: (1) masalah yang sering dihadapi oleh

konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar; (2) bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar; dan (3) bagaimana penyelesaian permasalahan yang timbul dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar.

Adapun hasil penelitian bahwa (1) Masalah yang dihadapi oleh konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di Wilayah Karanganyar yaitu adanya perbedaan antara standar kualitas rumah pada brosur dan keadaan sebenarnya, tidak terdapat fasilitas umum yang layak dan memenuhi standar, dan yang tidak kalah penting ada tidak seimbangannya perjanjian jual beli antara pengembang/developer dengan konsumen. Terdapat pembatasan pertanggungjawaban dari pihak pengembang/developer terhadap konsumen. Konsumen yang umumnya adalah orang awam terhadap aspek hukum, khususnya pada hukum perjanjian, hanya menerima dan menyetujui apa yang diberikan oleh pengembang/developer. Sehingga aspirasi kepentingan konsumen tidak tercermin dalam perjanjian tersebut. (2) Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen yang mengatur mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha. (3) Penyelesaian

permasalahan yang timbul dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan hak konsumen. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan yaitu 1) Penyelesaian secara damai atau Proses Non-Litigasi yang dilakukan di luar pengadilan oleh pihak-pihak yang bersengketa, atau penyelesaian melalui Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK). 2) Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Litigasi. Konsumen perumahan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri di tempat kedudukan konsumen. Adapun dasar gugatan yang dapat diajukan adalah perbuatan melawan hukum, terhadap putusan pengadilan negeri tersebut, dapat diajukan banding dan kemudian kasasi, sebagaimana perkara perdata biasa.

Berbeda dengan penelitian diatas, penelitian ini difokuskan pada Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Perusahaan *Developer* Yang Lalai memenuhi Kewajiban Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah. Pada penelitian ini, penulis akan mengkaji dengan 2 (dua) pokok permasalahan yaitu: (1) Tanggung jawab hukum perusahaan developer kepada konsumen perumahan atas perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan; dan (2) Bentuk perlindungan hukum konsumen perumahan atas wanprestasi perusahaan *developer* dalam memenuhi kewajiban serah terima

berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah dilakukan pelunasan.

## F. Metode Penelitian

### 1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah penelitian normatif yang berorientasi pada bahan-bahan hukum serta dokumen yang memiliki relevansi dengan penelitian ini.

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang diterapkan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan kasus (*case approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
2. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yakni pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.<sup>10</sup>
3. Pendekatan konsep (*conceptual approach*) ialah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

---

<sup>10</sup> Peter Mahkum Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 93.



### 3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum mengikat yang terdiri dari norma atau kaidah dasar.<sup>11</sup> Adapun bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan ini terdiri dari peraturan perundang-undangan:

- 1) *Burgerlijk Wetboek*.
- 2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- 3) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- 5) Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

---

<sup>11</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 118-119.

- 7) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No. 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti naskah akademik rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, dan pendapat pakar hukum.<sup>12</sup> Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.<sup>13</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penulisan skripsi ini ialah studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan penulis dengan maksud untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mencatat, dan mengutip dari berbagai literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal, buku-buku, media masa, dan bahan hukum tertulis lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan.

---

<sup>12</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.* hlm. 119.

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.* hlm. 142.

## **5. Analisis Bahan Hukum**

Bahan yang diperoleh berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dianalisis secara sistematis, faktual dan akurat. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yg dihadapi. *Output* dari penelitian hukum adalah preskripsi yg berupa rekomendasi atau saran yg dapat atau mungkin untuk diterapkan.

**BAB II**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PERUSAHAAN DEVELOPER KEPADA  
KONSUMEN PERUMAHAN ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL  
BELI RUMAH**

**A. Perumahan**

**1. Pengertian Perumahan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) , yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.<sup>14</sup> Ketentuan Pasal 3 Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:<sup>15</sup>

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;

---

<sup>14</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>15</sup> *Ibid.*, Pasal 3.

- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

## 2. Asas-asas Penyelenggaraan Perumahan

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:<sup>16</sup>

- a. Kesejahteraan;
- b. Keadilan dan pemerataan;
- c. Kenasionalan;
- d. Keefisienan dan kemanfaatan;
- e. Keterjangkauan dan kemudahan;
- f. Kemandirian dan kebersamaan;
- g. Kemitraan;
- h. Keserasian dan keseimbangan;
- i. Keterpaduan;
- j. Kesehatan;
- k. Kelestarian dan keberlanjutan;
- l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

## 3. Penyelenggara Perumahan

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman secara garis besar penyelenggaraan rumah dan perumahan dapat dilakukan oleh:<sup>17</sup>

- a. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah misalnya berupa Perumahan yang diselenggarakan oleh Perum PERUMNAS, Perumahan Khusus Pegawai Negeri dan lain sebagainya.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, Pasal 2.

<sup>17</sup> *Ibid.*, Pasal 19.

- b. Pihak swasta/Pengembang perumahan(developer residence) perseorangan maupun perusahaan berbadan hukum.
- c. Swadaya masyarakat

## **B. Perjanjian Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.<sup>18</sup> Sedangkan menurut Pasal 1457 *Burgerlijk Weetboek*, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>19</sup>

### **2. Syarat – Syarat Sah Jual Beli**

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian.

---

<sup>18</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49.

<sup>19</sup> Pasal 1457 *Burgerlijk Weetboek*.

Syarat sah perikatan atau perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 *Burgerlijk Weetboek*, yaitu:

a. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:<sup>20</sup>

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Untuk melakukan perjanjian,

---

<sup>20</sup> Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 23.

tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam pasal 433 BW:

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Selain itu dalam pasal 1330 BW diatur bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- 1) Anak yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:<sup>21</sup>

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
- 4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

---

<sup>21</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 69.



d. Suatu Sebab yang Halal

Pada Pasal 1320 BW tidak dijelaskan pengertian dari kausa yang halal. Di dalam Pasal 1337 BW hanya disebutkan kausa yg terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu perjanjian, apabila tidak memenuhi syarat subjektif yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak dan kecakapan bertindak pihak-pihaknya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif perjanjian, yaitu adanya objek perjanjian dan adanya sebab yang halal, maka perjanjian itu batal dengan sendirinya demi hukum.<sup>22</sup>

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 *Burgerlijk Weetboek* disebut Syarat Subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila tidak syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 *Burgerlijk Weetboek* disebut Syarat Obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak

---

<sup>22</sup> Djaja S, Meliala, 2008, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang Dan Hukum Keluarga*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 95.

terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

Selain syarat di atas, pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu:<sup>23</sup>

- a. Unsur *esentialia*, adalah unsur perjanjian yang harus selalu ada dalam suatu perjanjian atau disebut juga unsur mutlak. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah atau merupakan syarat sahnya perjanjian. .
- b. Unsur *naturalia*, adalah unsur yang melekat pada perjanjian atau merupakan bagian dari suatu perjanjian yang tanoa disebutkan dengan tegas dianggap ada dalam perjanjian tersebut. contohnya dalam perjanjian jual beli disebutkan dengan tegas, penjual harus menjamin pembeli terhadap cacat tersembunyi.
- c. Unsur *accedentialia*, menurut pendapat Sudikno Mertokusumo adalah unsur yang harus dimuat secara tegas dalam perjanjian. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan, misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih.

### 3. Asas – Asas Dalam Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

#### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 *Burgerlijk Weetboek* yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang

---

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, 2001, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 111.

sentral dalam hukum kontrak, meskipun tidak di tuangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki pengaruh yang sangat kuat didalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III *Burgerlijk Weetboek*.<sup>24</sup>

Menurut Subekti, cara menyimpulkan kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian”. Bahwa didalam ketentuan Pasal 1338 memuat pengertian bahwa kita diperbolehkan membuat suatu perjanjian apapun dan perjanjian yang dibuat akan mengikat para pihak seperti undang-undang.<sup>25</sup> Dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Ridwan Khirandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 86.

<sup>25</sup> Agus Yudha Hernoko, 2019, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 94.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 95.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, Asas Kebebasan Berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:<sup>27</sup>

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (aanvullend, optional).

b. Asas Konsensualisme (Persetujuan Kehendak)

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) *Burgerlijk Weetboek*. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>28</sup> Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persetujuan antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

---

<sup>27</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hlm. 47.

<sup>28</sup> Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 10.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) *Burgerlijk Weetboek* dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Iktikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 *Burgerlijk Weetboek*). Iktikad baik ada dua yaitu:<sup>29</sup>

- 1) Bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

---

<sup>29</sup> Handri Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm. 45.

e. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 *Burgerlijk Weetboek*. Pada pasal 1315 *Burgerlijk Weetboek* berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Kumudian ketentuan Pasal 1340 *Burgerlijk Weetboek* yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1317 *Burgerlijk Weetboek* yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam Pasal 1318 *Burgerlijk Weetboek*, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

**C. Analisis Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Developer Kepada Konsumen Perumahan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Yang Telah Dilakukan Pelunasan**

Permasalahan jual beli rumah yang terjadi antara perusahaan *developer* PT Kharisma Bhakti Sejahtera dengan PT Kwala Gunung selaku pembeli rumah merupakan salah satu permasalahan yang sering terjadi antara pelaku usaha perumahan dengan konsumen perumahan bahkan permasalahan tersebut sampai berujung pada sengketa di Pengadilan. Pada kasus ini, konsumen perumahan yang dirugikan merupakan suatu badan hukum PT Kwala Gunung. PT Kwala Gunung membeli 2 (dua) unit rumah dan tanah dengan peruntukan hunian bagi Direktur dan Komisaris PT Kwala Gunung. Apabila ditinjau dari UUPK, PT Kwala Gunung dapat dikategorikan sebagai konsumen, karena peruntukan dari pembelian 2 (dua) unit rumah dan tanah adalah untuk hunian Direktur dan Komisaris PT Kwala Gunung, bukan untuk diperjualbelikan kembali kepada pihak lain. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka 2 UUPK bahwa “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa PT Kwala Gunung merupakan konsumen akhir, karena pembelian 2 (dua) unit rumah dan tanah adalah diperuntukkan sebagai hunian Direktur dan

Komisaris PT Kwala Gunung. Oleh karena itu, kedudukan PT Kwala Gunung adalah sah secara hukum sebagai konsumen perumahan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UUPK.

Selanjutnya, sebelum penulis menguraikan lebih lanjut terkait tanggung jawab perusahaan *developer* sebagai pelaku usaha perumahan, hal mendasar yang perlu diuraikan adalah terkait kedudukan hukum dari perusahaan *developer* sebagai pelaku usaha. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 UUPK bahwa “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.” Berdasarkan definisi tersebut, maka perusahaan *developer* dapat dimasukkan dalam kategori pelaku usaha sesuai pengertian tersebut.

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan (Permendagri No. 5 Tahun 1974) juga mengatur bahwa “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-



prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.” Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah termasuk perusahaan *developer*.

Perusahaan *developer* sebagai pelaku usaha wajib melaksanakan kewajiban-kewajiban kepada konsumen berdasarkan Pasal 7 UUPK sebagai berikut:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima dan dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Selain dibebankan kewajiban-kewajiban sebagaimana diuraikan di atas, perusahaan *developer* sebagai Pelaku usaha juga dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 UUPK. Pada prinsipnya, larangan-larangan tersebut merupakan batasan bagi pelaku usaha dalam menjalankan usahanya dalam bidang perumahan agar tidak melanggar hak-hak dari konsumen perumahan.

Berdasarkan uraian hak konsumen, kewajiban pelaku usaha dan larangan bagi pelaku usaha tersebut di atas, maka apabila hal-hal tersebut

tidak terpenuhi atau dilanggar oleh perusahaan *developer* sebagai pelaku usaha perumahan, maka demikian akan menimbulkan akibat hukum berupa tanggung jawab dari perusahaan *developer*. Selain menimbulkan akibat hukum berupa tanggung jawab dari pelaku usaha, tindakan tersebut juga menimbulkan akibat hukum berupa hak untuk menuntut dari konsumen selaku pihak yang dirugikan. Pada kasus ini, PT Kwala Gunung merupakan pihak yang dirugikan akibat PT Kharisma Bhakti Sejahtera selaku perusahaan *developer* yang belum melakukan penyerahan secara fisik maupun secara yuridis melalui suatu Akta Jual Beli.

Pada kasus ini, perusahaan *developer* PT Kharisma Bhakti Sejahtera dengan PT Kwala Gunung selaku konsumen mengalami sengketa akibat PT Kwala Gunung sampai saat ini belum menerima rumah dan tanah yang telah dibayar lunas dengan angsuran 30 kali pembayaran terhitung sejak 29 Januari 2011 dan lunas pada 5 Juli 2013 dengan bukti surat keterangan No.008/KBS/X/2014 dan Surat Keterangan No.009/KBS/X/2014 untuk 2 unit rumah dan tanah yang dibeli dari PT Kharisma Bhakti Sejahtera selaku perusahaan *developer*.

PT Kharisma Bhakti Sejahtera belum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sehingga tidak dapat dilakukan serah terima rumah dan tanah kepada PT Kwala Gunung dengan alasan “pada pertengahan tahun 2014 PT belum dapat dilangsungkan/dilaksanakan karena PT Kwala Gunung selaku badan hukum belum melakukan penyesuaian anggaran dasar sebagaimana diperintahkan Pasal 157 ayat (3) dan ayat (4) Undang

Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU Perseroan Terbatas)”.

Pada awalnya alasan tersebut mendapat protes dari PT Kwala Gunung selaku konsumen karena menganggap bahwa “pada saat PT Kwala Gunung mengajukan surat-surat pemesanan, tanggal 29 Januari 2011 PT Kharisma Bhakti Sejahtera tidak pernah menyampaikan persyaratan tersebut, PT Kharisma Bhakti Sejahtera hanya menerima pemesanan pembelian dan segala pembayaran/penyerahan uang dari Penggugat hingga seluruh harga pembelian dibayar lunas oleh PT Kwala Gunung, padahal PT Kharisma Bhakti Sejahtera seharusnya menolak pemesanan pembelian dan/atau segala pembayaran/penyerahan uang dan atau setidaknya-tidaknya menyampaikan persyaratan tersebut sebelum PT Kwala Gunung mengajukan pemesanan bukan justru sebaliknya bahwa PT Kwala Gunung belum memenuhi syarat sebagai pembeli setelah PT Kwala Gunung melunasi seluruh harga pembelian kedua unit rumah tersebut.

Menurut penulis bahwa kewajiban untuk melakukan penyesuaian anggaran dasar berdasarkan Pasal 157 ayat (3) dan ayat (4) UU Perseroan Terbatas adalah hal yang wajib bagi semua badan hukum, tanpa terkecuali. Oleh karena itu, dalam konteks ini PT Kwala Gunung tanpa diminta oleh PT Kharisma Bhakti Sejahtera melakukan penyesuaian anggaran dasar tetap wajib untuk melakukan penyesuaian, karena hal tersebut merupakan perintah dari negara melalui Pasal 157 ayat (3) UU

Perseroan Terbatas “Perseroan yang telah memperoleh status badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah berlakunya Undang-Undang ini wajib menyesuaikan anggaran dasarnya dengan ketentuan Undang-Undang ini.” Bahkan dalam keadaan tertentu, badan hukum yang tidak melakukan penyesuaian anggaran dasar setelah adanya UU Perseroan Terbatas, dapat dibubarkan dengan berdasarkan pada putusan pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 157 ayat (4) bahwa “Perseroan yang tidak menyesuaikan anggaran dasarnya dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibubarkan berdasarkan putusan pengadilan negeri atas permohonan kejaksaan atau pihak yang berkepentingan. Akan tetapi sebaliknya, PT Kharisma Bhakti Sejahtera telah menunjukkan sikap tidak profesional dan tidak beriktikad baik dalam menjalankan usaha perumahan dengan tidak menyampaikan informasi yang akurat, lengkap dan terbuka berupa persyaratan kepada calon pembeli sebelum melakukan kesepakatan untuk pembelian unit rumah, apalagi ketika persyaratan tersebut baru disampaikan setelah PT Kwala Gunung selaku pembeli unit rumah telah melakukan pelunasan angsuran selama 30 kali yang terhitung sejak 29 Januari 2011 sampai lunas pada 5 Juli 2013.

Selanjutnya, setelah PT Kwala Gunung melakukan penyesuaian anggaran dasar pada tahun 2015, PT Kharisma Bhakti Sejahtera kembali mengajukan syarat tambahan agar PT Kwala Gunung terlebih dahulu

melengkapi dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya penyimpanan sertifikat sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk setiap bulannya terhitung sejak tanggal 22 November 2016 yang dinyatakan oleh PT Kharisma Bhakti Sejahtera dalam surat-suratnya masing-masing tanggal 26 September 2016, 11 November 2016, 22 November 2016, dan 9 Oktober 2018. Atas persyaratan tersebut, PT Kwala Gunung pada awalnya menolak untuk melakukan pembuatan PPJB karena PPJB seharusnya dibuat di awal pada saat pemesanan, bukan justru ditandatangani pada saat pembeli telah membayar lunas dengan angsuran 30 kali pembayaran.

Berdasarkan hal tersebut di atas, menurut penulis, dalam kasus jual beli rumah dan tanah yang dilakukan oleh PT Kwala Gunung dengan PT Kharisma Bhakti Sejahtera, PPJB merupakan hal yang wajib dibuat antara pembeli dan penjual, karena sistem jual beli yang dilakukan adalah secara kredit atau angsuran sebanyak 30 kali. Dalam hal ini, PPJB adalah perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli tanah sebagai pengikatan di awal sebelum para pihak membuat AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada umumnya PPJB dibuat oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum menandatangani AJB di hadapan PPAT. Dalam PPJB, hal yang umumnya diatur adalah mengenai besarnya harga yang telah disepakati, cara pembayaran, kapan waktu pembayaran, dan waktu yang

disepakati para pihak untuk membuat AJB. Dalam peraturan perundang-undangan, PPJB bukanlah suatu keharusan dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Seringkali PPJB dibuat karena pembayaran atas pembelian tanah belum dilunasi oleh pembeli. Baru ketika sudah lunas, para pihak akan melanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu pembuatan AJB. Sehingga dalam PPJB, belum terjadi peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli dan PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB.<sup>30</sup>

PPJB diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (UU No. 1 Tahun 2011) bahwa:

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

Adapun yang dimaksud sebagai perjanjian pendahuluan dalam Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 bahwa “perjanjian pendahuluan jual beli

---

<sup>30</sup> Vina Septhiani Muthia, “Pelaksanaan Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Pemenuhan Sertifikat Kepemilikan Rumah Kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan”, JOM Fakultas Hukum Universitas Riau Volume VII Edisi 1 Januari – Juni 2020, hlm. 4.

adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.” Selanjutnya, peraturan yang mengatur secara detail mengenai PPJB diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (PP No. 12 Tahun 2021).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 PP No. 12 Tahun 2021 mengatur bahwa perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan Notaris. Selanjutnya, Menteri PUPR menerbitkan peraturan teknis mengenai pelaksanaan PPJB dalam jual beli rumah yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No. 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum (Permen No. 16 Tahun 2021).

Dasar pemikiran hukum dari PPJB adalah bukan perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil atau tunai. PPJB merupakan kesepakatan 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari,

yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila bangunan telah selesai, bersertifikat dan layak huni.<sup>31</sup> Hal tersebut sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 22F ayat (2) PP No. 12 Tahun 2021 bahwa:

Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:

- a. Jadwal pelaksanaan pembangunan;
- b. Jadwal penandatanganan PPJB; dan
- c. Jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima rumah.

Hal tersebut berarti bahwa tindakan dari PT Kharisma Bhakti Sejahtera adalah kesalahan fatal dan tidak prosedur karena meminta penandatanganan PPJB setelah pembeli membayar angsuran sampai lunas. Padahal seharusnya, PPJB menjadi hal yang wajib dijelaskan pada saat pemasaran rumah atau sebelum pembeli melakukan pemesanan unit rumah yang diinginkan. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 22E ayat (1) PP No. 12 Tahun 2021 bahwa “Pelaku pembangunan menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB pada saat Pemasaran.”

PPJB merupakan dasar mengikat antara calon pembeli dan calon penjual untuk sepakat bahwa objek yang diperjanjikan akan dijual oleh calon penjual dan akan dibeli oleh calon pembeli. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 22J PP No. 12 Tahun 2021 bahwa:

---

<sup>31</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, hlm. 86.



PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22A huruf b paling sedikit memuat:

- a identitas para pihak;
- b uraian objek PPJB;
- c harga Rumah dan tata cara pembayaran;
- d jaminan pelaku pembangunan;
- e hak dan kewajiban para pihak;
- f waktu serah terima bangunan;
- g pemeliharaan bangunan;
- h penggunaan bangunan;
- i pengalihan hak;
- j pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- k penyelesaian sengketa.

PPJB dibuat di hadapan Notaris dalam bentuk akta perjanjian secara sah dengan memenuhi syarat sah perjanjian yang dimaksud pada Pasal 1320 BW. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 22K ayat (3) PP No. 12 Tahun 2021 PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan Notaris.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka PT Kharisma Bhakti Sejahtera telah melakukan jual beli rumah yang cacat prosedural, karena PPJB baru dibuat setelah pembayaran angsuran 30 kali lunas dibayarkan oleh PT Kwala Gunung. Padahal berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011, tentang PPJB, PP No. 12 Tahun 2021, dan Permen No. 16 Tahun 2021 sebagaimana yang diuraikan di atas bahwa PPJB seharusnya dibuat oleh pelaku usaha perumahan di awal sebagai bentuk kesepakatan antara calon penjual dan dan calon pembeli.

Atas dasar tersebut, PT Kharisma Bhakti Sejahtera telah menimbulkan kerugian terhadap PT Kwala Gunung atas pemasaran rumah yang tidak profesional dan tidak sesuai prosedur perundang-

undangan. Oleh karena itu ditinjau dari aspek hukum perdata, PT Kharisma Bhakti Sejahtera seharusnya dibebankan tanggung jawab hukum perdata atas tindakan yang dilakukan. Akibat dari ketidakjelasan dari PPJB, mengakibatkan pembuatan AJB dan serah terima rumah menjadi tidak jelas atau tidak memiliki kepastian hukum, padahal berdasarkan Pasal 22F ayat (2) huruf c PP No. 12 Tahun 2021 yang telah diuraikan di atas bahwa PPJB juga memuat jadwal penandatanganan AJB dan serah terima rumah. Oleh karena penulis berkesimpulan bahwa sumber permasalahan utama dalam jual beli pada kasus ini adalah tidak dibuatnya PPJB oleh PT Kharisma Bhakti Sejahtera pada saat pemesanan dilakukan, padahal pembelian tersebut dilakukan secara angsuran sebaya 30 kali. Namun, justru PT Kharisma Bhakti Sejahtera hanya menerima pemesanan dan pembayaran hingga lunas tanpa melakukan PPJB.

Konsep modern tentang tanggung jawab keperdataan (*civil liability*) secara umum menyatakan bahwa unsur kesalahan pada seseorang yang menyebabkan timbulnya kerugian pada orang lain merupakan syarat mutlak bagi adanya perbuatan melawan hukum. Teori bahwa tiada tanggung jawab tanpa kesalahan (*no liability without fault*) menjadi dogma yang berlaku umum. Unsur kesengajaan dalam perbuatan melawan hukum dianggap telah ada, jika dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik

dan/atau mental atau harta benda korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai diri korban tersebut.<sup>32</sup>

BW Indonesia mengatur mengenai prinsip tanggung jawab ini berkaitan dengan masalah penyelesaian ganti kerugian dalam Pasal 1365 BW, yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, dan membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.<sup>33</sup> Pasal ini terkenal dengan pasal mengenai tanggung jawab berdasarkan atas kesalahan (*based on fault liability*), atau biasa disebut pasal perbuatan melawan hukum dengan beban pembuktian terletak pada korban sebagai penggugat. Hal ini sejalan dengan pasal 1865 BW yang menyatakan: “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.<sup>34</sup>

Selanjutnya, penulis telah menggali informasi dari kuasa hukum PT Kwala Gunung yakni Firma Hukum Damanik, Zuhriati & Rekan atau yang biasa disebut/dikenal dengan DNZ Law Firm terkait permasalahan ini. Kuasa hukum PT Kwala Gunung menyatakan bahwa PT Kwala Gunung dan PT Kharisma Bhakti Sejahtera telah melakukan PPJB, Namun Hingga

---

<sup>32</sup> Ahmad Sudiro, “Konsep Keadilan Dan System Tanggung Jawab Keperdataan Dalam Hukum Udara”, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, No. 3 Vol.19 Juli 2012, hlm. 447.

<sup>33</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetbook)*, Cetakan 41, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 346

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 475.

kini PT. Kharisma Bhakti Sejahtera belum melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui AJB.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa PT Kharisma Bhakti Sejahtera telah melakukan wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian terhadap PT Kwala Gunung. Pada kasus ini, penulis berkesimpulan bahwa PT Kharisma Bhakti Sejahtera telah merugikan PT Kwala Gunung dalam beberapa hal yakni:

1. PT Kharisma Bhakti Sejahtera tidak menjelaskan mengenai persyaratan dalam jual beli rumah pada saat pemasaran rumah, tetapi langsung menerima pesanan dan pembayaran unit dari PT Kwala Gunung.
2. Tidak menjelaskan mengenai PPJB pada saat pemasaran unit rumah kepada calon pembeli (berdasarkan dalam Pasal 22F ayat (2) PP No. 12 Tahun 2021);
3. Tidak melaksanakan PPJB pada saat awal pemesanan unit rumah oleh pembeli, padahal pembelian rumah dilakukan secara angsuran sebanyak 30 kali. Namun, melaksanakan PPJB pada saat hendak melakukan AJB atau setelah pembayaran lunas, padahal PPJB pada hakikatnya dibuat karena dasar pembelian tersebut adalah bangunan belum selesai atau pembelian dilakukan secara angsuran.
4. PPJB telah dilaksanakan namun sampai saat ini belum dilakukan AJB dan serah terima oleh PT Kharisma Bhakti Sejahtera.

Pada kasus ini, PT Kharisma Bhakti Sejahtera tidak memberikan pertanggungjawaban sebagai pelaku usaha perumahan, namun justru menimpahkan kesalahan tersebut kepada pembeli dengan berdalih bahwa PT Kwala Gunung selaku pembeli tidak bersedia menandatangani PPJB pada hari yang sama saat pemesanan yang tercantum dalam syarat pemesanan. Hal tersebut secara tidak langsung menjadi argumentasi yang membenarkan bahwa PT Kharisma Bhakti Sejahtera tidak melaksanakan penjualan unit rumah kepada konsumen dengan tidak taat pada peraturan karena menerima pembelian dari PT Kwala Gunung yang tidak menandatangani PPJB dan belum melakukan penyesuaian anggaran dasar. Tindakan PT Kharisma Bhakti Sejahtera yang tetap menerima pemesanan tanpa ada PPJB menjadi bukti bahwa orientasinya hanyalah sebatas pada penjualan rumah tanpa memperhatikan aspek hukum dalam jual beli perumahan.