



**PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS WANPRESTASI PENGEMBANG
PERUMAHAN DALAM PPJB: STUDI PUTUSAN
210/PDT.G/2023/PN.AMB.**

An nas Suastika Velia^{*}, Yuli Prasetyo Adhi, Rahandy Rizki Prananda
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : annassuastikavelia@students.undip.ac.id,

Abstrak

Pengembang perumahan bersubsidi seharusnya berperan dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh hunian layak. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang pengembang justru melakukan wanprestasi, seperti menarik pungutan biaya tambahan secara sepihak dan menyerahkan rumah dalam kondisi cacat. Penelitian ini mengkaji akibat hukum wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta bentuk perlindungan hukum bagi konsumen. Dengan menggunakan metode yuridis normatif, penelitian ini bersumber dari data sekunder dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik *pre-project selling* sering kali menimbulkan permasalahan hukum akibat wanprestasi pengembang. Tindakan sepihak dalam mengubah kewajiban yang telah disepakati jelas merugikan konsumen. Dalam hal ini, konsumen dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Meskipun terdapat instrumen perlindungan hukum, kenyataannya wanprestasi tetap marak terjadi. Hal ini disebabkan oleh ketidakseimbangan posisi antara pengembang dan konsumen, serta kurangnya pemahaman konsumen terhadap hak-haknya. Namun, beberapa putusan pengadilan, seperti Putusan No. 210/Pdt.G/2023/PN.Amb, menunjukkan bahwa konsumen memiliki peluang untuk memenangkan gugatan apabila mampu membuktikan kesalahan pengembang berdasarkan konsep *product liability*.

Kata kunci : Wanprestasi; Pre-Project Selling; Perlindungan Konsumen; Pengembang Perumahan.

Abstract

Subsidized housing developers should play a role in helping low-income people to obtain decent housing. However, in practice, developers often default, such as unilaterally charging additional fees and handing over houses in defective conditions. This study examines the legal consequences of default on the Sales and Purchase Agreement (PPJB) and the form of legal protection for consumers. Using the normative legal method, this study is based on secondary data and analyzed qualitatively. The results of the study indicate that pre-project selling practices often cause legal problems due to developer default. Unilateral actions in changing agreed obligations are clearly detrimental to consumers. In this case, consumers can file a default lawsuit based on Article 19 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Although there are legal protection instruments, in reality defaults are still common. This is due to the imbalance in position between developers and consumers, as well as consumers' lack of understanding of their rights. However, several court decisions, such as Decision No. 210/Pdt.G/2023/PN.Amb, shows that consumers have the opportunity to win a lawsuit if they are able to prove the developer's fault based on the concept of product liability.

Keywords : Default; Pre-Project Selling; Consumer Protection; Housing Developer.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang fundamental dan memiliki peran yang sangat signifikan dalam menunjang kualitas hidup. Rumah berfungsi sebagai pusat kegiatan manusia yang menunjang berbagai aktivitas sehari-hari. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai wadah aktivitas, tetapi juga sebagai tempat berlindung yang memberikan rasa aman dan nyaman bagi setiap individu. Rumah lebih dari sekedar bangunan, namun merupakan fondasi yang kompleks bagi tercapainya kehidupan yang sejahtera dan bermutu.

Situasi ini telah mendorong para pengembang untuk memperluas bisnis mereka ke sektor perumahan, dengan tujuan menyediakan hunian yang berkualitas tinggi serta memenuhi standar keamanan dan kenyamanan yang diharapkan oleh konsumen. Dengan demikian, sektor perumahan tidak hanya menjadi ladang bisnis yang menjanjikan, tetapi juga berkontribusi signifikan terhadap peningkatan kualitas hidup masyarakat.

Sehingga Pada kondisi ini konsumen bisa melaksanakan pembelian dengan metode indent atau unit perumahan dengan membayar beberapa uang muka sebagai jaminan. Uang muka ini berfungsi untuk menunjukkan keseriusan konsumen dalam melakukan pembelian dan memberikan jaminan kepada pengembang, serta dicantumkan pada perjanjian pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk meminimalisir potensi perselisihan dikemudian hari serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.¹

Dalam hal ini pengembang perumahan diharapkan tetap memenuhi kewajibannya, yaitu meneruskan pembangunan unit perumahan hingga diterbitkannya Akta Jual Beli (AJB) sebagai landasan perpindahan hak milik unit perumahan dari pengembang ke konsumen. Dengan demikian, penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum serta-merta menjadikan konsumen sebagai pemilik sah unit rumah yang dibeli. Konsumen harus menunggu hingga semua proses selesai dan AJB diterbitkan untuk mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan unit rumah tersebut. Dengan cara ini, baik konsumen maupun pengembang perumahan memiliki perlindungan hukum yang jelas pada saat transaksi.²

Pada kenyataannya wanprestasi yang dilakukan pengembang perumahan bukanlah hal yang jarang ditemui, melainkan kasus seperti ini sering terjadi di berbagai wilayah. Salah satu kasus yang terjadi akibat wanprestasi dilakukan oleh PT. Lestari Pembangunan Jaya terhadap konsumennya. PT. Lestari Pembangunan Jaya digugat oleh beberapa konsumennya karena rumah yang tidak layak huni dan meminta pembayaran lainnya yang tidak termasuk dalam

¹ Firas Sofiani Falihah, R.Suharto, and Siti MalikatunBadriyah, "TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG APARTEMEN GREEN PRAMUKA CITY DI JAKARTA (STUDI KASUS JUAL-BELI APARTEMEN)," *Diponegoro Law Journal* 6, no. 1 (2016): 5.

² Ibid.

PPJB, dan digugat ke pengadilan negeri ambon pada tahun 2023.³ Guna menuntut ganti kerugian yang dialami para penggugat. Kasus tersebut adalah salah satu contoh wanprestasi pengembang perumahan yang terjadi karena tidak terpenuhinya hak dan kewajiban yang tercantum dalam PPJB, yang seharusnya memberikan keuntungan bagi konsumen dan pengembang.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum wanprestasi pengembangan perumahan terhadap keberlangsungan PPJB?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi dilakukan oleh pengembang perumahan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah di perumahan?

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis, yaitu studi yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau menganalisis serta mencoba menarik kesimpulan yang bukan merupakan kesimpulan umum.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan atau dokumentasi, yakni dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Wanprestasi Pengembangan Perumahan Terhadap Keberlangsungan PPJB.

Dalam upaya mewujudkan rencana kepemilikan rumah, masyarakat memiliki beragam strategi. Data menunjukkan bahwa menabung menjadi strategi paling diminati. Selain itu, Sebagian masyarakat memilih untuk mempersiapkan kepemilikan tanah terlebih dahulu. Namun masih terdapat sejumlah masyarakat yang belum mengambil langkah pasti meskipun sudah memiliki keinginan untuk memiliki rumah, Kondisi ini mencerminkan adanya kesenjangan antara keinginan dan tindakan dalam perencanaan kepemilikan rumah.⁴

PPJB merupakan praktik umum dalam jual beli properti, namun juga berpotensi menimbulkan perselisihan antara pengembang dan konsumen. Untuk mengatasi hal tersebut, pemerintah berupaya melindungi konsumen

³ Petrus Rahanserang, Fildo De Lima, Manuel Kaya, Abraham M O Sabandar VS PT Lestari Pembangunan Jaya, Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Amb, Pengadilan Negeri Ambon, 27 Desember 2023.

⁴ Ririn Kuncaraning Sari, Mayang Sari, and Rizqi Nafi' Syari'ati, *Statistik Perumahan Dan Permukiman 2022* (Jakarta: Badan Pusat Statistik, Jakarta – Indonesia, 2022).

melalui berbagai peraturan yang dirancang agar dapat memberikan perlindungan yang efektif terhadap hak-hak mereka.⁵

Meskipun telah ada peraturan yang mengatur, wanprestasi oleh pengembang perumahan masih menjadi masalah yang sering terjadi. Dalam situasi ini, konsumen yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang mereka alami akibat wanprestasi tersebut.⁶ Terdapat 4 bentuk wanprestasi:⁷

1. Tidak memenuhi prestasi.
2. Tidak sempurna memenuhi prestasi.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Penerapan konsep *product liability* dalam kasus wanprestasi perumahan memiliki dampak positif dan negatif. Di satu sisi, konsep ini memberikan perlindungan yang kuat bagi konsumen dan mendorong pengembang untuk lebih bertanggung jawab. Namun, di sisi lain, konsumen seringkali menghadapi kesulitan dalam pembuktian. Meskipun demikian, secara keseluruhan, penerapan *product liability* berpotensi menciptakan pasar properti yang lebih adil dan transparan.⁸

Konsumen memiliki hak untuk menuntut ganti rugi ke pengadilan jika pengembang perumahan melakukan wanprestasi. Landasan hukum bagi tuntutan ini terdapat dalam Pasal 1236 KUH Perdata, yang mengatur hak konsumen untuk memperoleh ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang.⁹

1. Membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan;
Mencakup penggantian biaya, kerugian, dan/atau bunga, sesuai dengan ketentuan Pasal 1241 KUHPerdata menjelaskan bahwa:
“Bila perikatan itu tidak dilaksanakan, kreditur juga boleh dikuasakan untuk melaksanakan sendiri perikatan itu atas biaya debitur”
Batasan dalam mengajukan klaim ganti rugi oleh pihak yang mengalami kerugian:
a) Ganti rugi yang mencakup biaya, kerugian, dan/atau bunga harus dapat diperkirakan pada saat perjanjian disepakati oleh para pihak. Sebagaimana dijelaskan di Pasal 1247 KUHPerdata bahwa:

⁵ Denok Tri Ambiwidjajanti, “Urgensi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Satuan Rumah Susun Menurut Permen Pupr No. 11/Prt/M/2019,” *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan* 18, no. 3 (2021): 770.

⁶ Rizki Tri Anugrah Bhakti, “Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam,” *Jurnal Cahaya Keadilan* 7, no. 1 (2019): 237.

⁷ Niru Anita Sinaga and Nurlaly Darwis, “Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian,” *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020): 51.

⁸ Rudolf S. Mamengko, “Product Liability Dan Profesional Liability Di Indonesia,” *Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 9 (2016): 1–9.

⁹ Johannes Gunawan and Bernadette M. Waluyo, *Perjanjian Baku Masalah Dan Solusi* (Jakarta: GIZ/PROTECT, 2021).

“Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian dan bunga, yang diharapkan atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diaddakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukannya”

- b) Apabila suatu wanprestasi terjadi akibat adanya unsur penipuan, maka tuntutan ganti rugi yang dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan dibatasi pada biaya, kerugian, dan/atau bunga yang memiliki hubungan sebab akibat yang langsung dengan kegagalan pihak yang wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1248KUHPer:

“Bahkan jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu”

2. Perjanjian batal demi hukum; Sebagaimana tercantum pada Pasal 1266 KUHPerdata:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbul balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikuiian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajibannya, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan”.

Pembatalan perjanjian bertujuan untuk menghapuskan segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut, sehingga kedudukan hukum para pihak dapat dikembalikan seperti keadaan sebelum mereka terikat dalam suatu perjanjian.

3. Pengalihan Resiko;

Mulai saat terjadinya pelanggaran perjanjian, seluruh resiko kerugian yang timbul menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan wanprestasi dan dialihkan kepada pihak yang dirugikan. Hal ini diatur dalam Pasal 1237 KUHPerdata peralihan resiko dijelaskan:

“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”

4. Membayar biaya perkara;

Jika pengadilan memutuskan bahwa suatu pihak telah melanggar perjanjian, maka pihak tersebut diwajibkan untuk menanggung semua biaya yang timbul dalam proses persidangan. Hal ini sesuai dengan prinsip hukum yang menyatakan bahwa yang kalah dalam perkara wajib

membayar biaya perkara. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 181 ayat (1) HIR:

"Barang siapa, yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara. Akan tetapi semua atau sebagian biaya perkara itu dapat diperhitungkan antara: laki isteri, keluarga sedara dalam turunan yang lurus, saudara laki-laki dan saudara perempuan atau keluarga semenda, lagi pula jika dua belah pihak masing-masing dikalahkan dalam beberapa hal"

Wanprestasi yang dilakukan oleh pelaku usaha dapat menyebabkan kerugian bagi konsumen, baik secara materiil maupun immateriil. Kerugian materiil, seperti kehilangan uang atau barang, hal tersebut relatif mudah dihitung. Namun, kerugian immaterial, seperti rasa malu atau sakit hati, jauh lebih sulit untuk diukur. Hoffman-Drion mengklasifikasikan kerugian menjadi tiga jenis utama:¹⁰

1. Kerugian sebagai pengurangan harta kekayaan;
2. Kerugian sebagai kerusakan terhadap kebendaan berwujud si penderita memiliki kepentingan; dan
3. Kerugian immaterial yang menimbulkan perasaan tidak menyenangkan bagi seseorang.

Pengadilan telah memutuskan bahwa pengembang perumahan bersalah atas wanprestasi dan wajib membayar ganti rugi kepada konsumen yang dirugikan. Selain itu, untuk memastikan putusan tersebut dilaksanakan, pengadilan juga menetapkan sanksi uang paksa sebagai langkah hukum yang mengikat pengembang agar memenuhi kewajibannya.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Dirugikan Akibat Wanprestasi Dilakukan Oleh Pengembang Perumahan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Di Perumahan.

Hak warga negara untuk memiliki tempat tinggal yang layak dijamin oleh undang-undang, salah satunya melalui perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) untuk rumah yang masih dalam tahap pembangunan. PPJB merupakan perjanjian antara calon pembeli dan penjual yang disepakati sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Meskipun tidak secara khusus diatur dalam KUH Perdata, keberadaan PPJB tetap diakui dalam hukum karena sesuai dengan sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata.¹¹

Penggunaan perjanjian baku dalam PPJB, khususnya dalam transaksi jual beli properti, menimbulkan berbagai permasalahan. Meskipun perjanjian baku lazim digunakan untuk efisiensi, penerapannya sering kali menciptakan ketidakseimbangan antara pengembang dan konsumen. Dalam hal ini,

¹⁰ Y. Sari Murti Widiyastuti, *Asas - Asas Pertanggungjawaban Perdata* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020).

¹¹ Arini Alvita, "Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun," *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 90.

pengembang memiliki posisi yang lebih kuat, sehingga perlindungan hukum bagi konsumen menjadi lemah.¹² Praktik penyusunan perjanjian baku mencerminkan ketidakseimbangan hubungan kekuasaan antara para pihak yang terlibat. Karakteristik utama dari perjanjian baku meliputi:¹³

- a) Semua syarat dan ketentuan dalam perjanjian baku ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang dominan, tanpa adanya ruang untuk negosiasi bagi pihak yang lebih lemah.
- b) Perjanjian baku disusun dalam bentuk standar yang telah dicetak dan siap digunakan, tanpa adanya penyesuaian terhadap kebutuhan individual masing-masing pihak
- c) Syarat-syarat yang tercantum dalam perjanjian baku bersifat final dan mengikat, sehingga tidak dapat dinegosiasikan atau diubah oleh salah satu pihak.
- d) Pihak yang lebih lemah hanya memiliki dua opsi yang sangat terbatas, yaitu menerima seluruh syarat yang diajukan atau menolak perjanjian tersebut.
- e) Adanya kebutuhan mendesak yang mendorong pihak yang lebih lemah untuk menerima syarat-syarat yang tidak menguntungkan, meskipun secara rasional tidak disetujui.

Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen melarang klausul eksonerasi dalam perjanjian baku karena merugikan konsumen dan melanggar asas kebebasan berkontrak. Klausul ini membebaskan pengembang dari tanggung jawab, sehingga menciptakan ketidakadilan bagi konsumen yang posisinya lebih lemah. Praktik ini semakin merugikan konsumen karena pengembang memiliki posisi dominan dalam proses perjanjian¹⁴ PPJB seringkali disusun dengan menggunakan perjanjian baku yang minim ruang negosiasi bagi konsumen. Hal ini disebabkan karena pengembang perumahan memiliki posisi lebih kuat, umumnya pengembang perumahan telah menetapkan ketentuan-ketentuan baku dalam PPJB.

Kondisi ini berimplikasi pada tergerusnya asas kebebasan berkontrak, dimana idealnya sebuah perjanjian lahir dari kesepakatan dan perundingan yang seimbang antara pengembang perumahan dan konsumen. Dengan kata lain, PPJB cenderung menjadi instrumen sepihak yang mengabaikan prinsip persetujuan dalam penyusunan kontrak.¹⁵

Ketidakseimbangan kekuatan antara pengembang dan konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan mencerminkan dominasi pengembang yang

¹² Samson Suryanto, Prasetyo Rijadi, and W. Danang Widoyoko., "Perlindungan Hukum Pembeli Properti Yang Menggunakan Klausula Baku Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Sistem Pre-Project Selling," *Anima Legis* 1, no. 1 (2022): 45.

¹³ Iwan Erar Joesoef, *Hukum Perjanjian: Asas, Teori, & Praktik* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022).

¹⁴ Zakiyah, "Klausula Eksonerasi Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen," *Al-Adl: Jurnal Hukum* 9, no. 3 (2018): 445–47.

¹⁵ Fauzie Yusuf Hasibuan, *PRA KONTRAKTUAL DALAM HUKUM PERDATA INDONESIA Suatu Telaah Kritis Dan Solusi* (Jakarta: CV. Alungdan Mandiri, 2020).

bertentangan dengan prinsip kesetaraan dan keadilan dalam hukum perjanjian. Tindakan pengembang yang memanfaatkan kondisi mendesak konsumen dapat dianggap sebagai eksploitasi melalui penyalahgunaan keadaan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen.¹⁶

Ketidakseimbangan kekuatan antara pengembang dan konsumen dalam transaksi jual beli rumah tercermin dalam tindakan pengembang yang secara sepihak menaikkan harga, meminta tambahan pembayaran yang tidak sesuai dengan PPJB, serta menetapkan angsuran bulanan di luar kesepakatan. Akibatnya, konsumen dirugikan dan terpaksa membayar kewajiban yang tidak seharusnya. PPJB, yang seharusnya menjadi bukti hubungan hukum antara pengembang dan konsumen serta melindungi hak konsumen, justru tidak dijalankan sebagaimana mestinya. Dalam kasus ini, pengembang tidak memenuhi kewajibannya, sehingga berpotensi merugikan konsumen.¹⁷

Untuk mengatasi permasalahan kerugian, konsumen di Indonesia memiliki perlindungan hukum yang kuat melalui dua dasar hukum yang saling melengkapi, yaitu KUHP dan Undang – Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Penerbitan Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 menjadi bukti nyata komitmen negara dalam menyusun sistem hukum yang terpadu untuk menjaga dan menjamin hak-hak konsumen.¹⁸

Pasal 1 UUPK mendefinisikan perlindungan konsumen:

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

Perlindungan konsumen sangat penting dalam perekonomian yang sehat. Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dibuat untuk melindungi hak – hak konsumen ditengah perkembangan ekonomi dan teknologi yang pesat. UUPK bertujuan agar konsumen tidak dirugikan oleh pelaku usaha. Meskipun globalisasi membuka banyak peluang usaha, hal ini juga bisa membuat konsumen berada diposisi yang lemah karena kurangnya kekuatan.

UUPK hadir untuk menyeimbangkan hal tersebut, menjamin keterbukaan informasi dan mencegah konsumen dieksploitasi. Dalam jual beli rumah di perumahan, UUPK melindungi konsumen yang terikat PPJB dengan mengatur hak dan kewajiban pelaku usaha dan konsumen, mencegah perjanjian yang merugikan dan memastikan rumah yang dibangun sesuai standar PPJB.¹⁹ Untuk memastikan pemenuhan hak-hak tersebut, UUPK menyediakan dua mekanisme penyelesaian sengketa, yaitu melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Ketentuan terkait kedua mekanisme ini diatur secara rinci dalam Pasal 45 ayat

¹⁶ Sheilla Lizty, Kurnia Warman, and Anton Rosari, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jual Beli Perumahan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Di Kota Medan,” *UNES Law Review* 6, no. 3 (2024): 8787.

¹⁷ Lintang Yudhantaka, “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling,” *Yuridika* 32, no. 1 (2017): 84–94.

¹⁸ Yessy Kusumadewi and Grace Sharon, *HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN* (Yogyakarta: LEMBAGA FATIMAH AZZAHRAH, 2022).

¹⁹ Abd. Haris Hamid, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Makassar: CV. SAH MEDIA, 2017).

(1) dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen.

Pemerintah telah menetapkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai instrumen perlindungan hukum preventif untuk melindungi hak-hak konsumen. Undang-undang ini dirancang untuk menciptakan iklim usaha yang kondusif sekaligus mendorong pertumbuhan perusahaan yang berdaya saing tinggi melalui penyediaan barang berkualitas. Selain itu, regulasi ini bertujuan untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen dengan menumbuhkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, dan kemampuan konsumen dalam menghadapi dinamika pasar.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga diharapkan dapat mendorong rasa tanggungjawab di kalangan pelaku usaha agar menghindari tindakan yang merugikan konsumen.²⁰ Namun demikian, dalam pelaksanaannya masih sering ditemukan praktik pelaku usaha yang memanfaatkan keadaan mendesak konsumen sebagai bentuk eksploitasi melalui penyalahgunaan kondisi (*Misbruik van omstandigheden*). Hal ini terjadi karena ketentuan dalam UUPK lebih menitikberatkan pada aspek substansi melalui klausul - klausula baku daripada pada perjanjian secara keseluruhan, yang pada akibatnya membuka peluang bagi pelaku usaha untuk memanfaatkan kesempatan tersebut untuk mengabaikan kewajiban mereka terhadap konsumen.²¹

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) hadir untuk melindungi hak konsumen dan menjamin keadilan dalam hubungan antara konsumen dan pelaku usaha. Pasal 6 dan 7 UUPK secara rinci mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga memastikan keseimbangan dalam transaksi. Jika pelaku usaha melanggar ketentuan dan merugikan konsumen, konsumen berhak menuntut ganti rugi. Dengan demikian, UUPK memastikan bahwa konsumen memiliki perlindungan hukum dan hak-haknya tetap terpenuhi.²²

Berbagai bentuk perlindungan hukum tersedia bagi konsumen dalam transaksi jual beli perumahan, baik melalui KUH Perdata, UU No. 1 Tahun 2011, UUPK, maupun Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021. Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa konsumen masih sering dirugikan akibat ketidakseimbangan kekuatan dengan pengembang serta kurangnya pemahaman mengenai isi perjanjian. Oleh karena itu, penting bagi konsumen untuk lebih sadar dan proaktif dalam melindungi hak-hak mereka.²³

²⁰ Desta Adinda Rahmadhani, "PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN TERHADAP MARAKNYA MONOPOLI BISNIS," *Siyasah Jurnal Hukum Tatanegara* 2, no. 1 (2022): 17.

²¹ Dede Agus, "Perlindungan Konsumen Atas Penggunaan Perjanjian Baku Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," *Nurani Hukum* 1, no. 1 (2018): 79.

²² Yessy Kusumadewi and Grace Sharon, *HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN*, 71–72.

²³ Nadila Manda Sari, Bambang Sugeng Ariadi Subagyo, and Zachry Vandawati Chumaida, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Kerugian Konsumen Akibat Kerusakan Produk," *Perspektif* 29, no. 1 (2024): 26.

Meskipun terdapat berbagai perlindungan hukum bagi konsumen, kelemahan seperti beban pembuktian yang berat dan kesenjangan sosial ekonomi sering kali membuat perlindungan tersebut tidak efektif sepenuhnya. Akibatnya, ketidakseimbangan dalam proses hukum tetap terjadi, yang pada akhirnya merugikan konsumen.²⁴

Di era modern, konsep *strict liability* menjadi semakin penting seiring dengan kemajuan teknologi dan munculnya jenis kerugian baru yang sulit diprediksi. Konsep ini menekankan bahwa pihak yang menjalankan kegiatan berisiko tinggi tetap bertanggung jawab tanpa perlu pembuktian kesalahan. Dengan demikian, *strict liability* tidak hanya menciptakan keadilan bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga mendorong upaya pencegahan risiko secara lebih efektif.²⁵

Namun, memiliki sejumlah kendala seperti:²⁶

1. Pembatasan waktu untuk mengajukan gugatan seringkali menyulitkan konsumen dalam menempuh jalur hukum;
2. Persyaratan pemberitahuan yang rumit dapat menjadi penghalang bagi konsumen dalam menuntut haknya;
3. Pelaku usaha kerap menggunakan berbagai argumen untuk membantah tuntutan konsumen, sehingga mempersulit proses penyelesaian sengketa;
4. Perlindungan konsumen sering kali bergantung pada adanya hubungan kontrak formal, baik langsung maupun tidak langsung, yang dapat merugikan konsumen yang tidak termasuk dalam skema kontrak tersebut.

Dalam kasus wanprestasi antara pengembang perumahan, PT. Lestari Pembangunan Jaya, dan konsumen, pengadilan memenangkan konsumen berdasarkan konsep *strict liability*. Konsep ini membuat pengembang tetap bertanggung jawab atas kerugian konsumen tanpa perlu adanya pembuktian kesalahan. Penerapan *strict liability* bertujuan untuk melindungi konsumen, yang sering kali tidak memiliki pengetahuan dan kemampuan yang cukup untuk menilai kualitas serta keamanan produk properti yang kompleks.²⁷

Perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi jual beli properti semakin diperhatikan, sebagaimana terlihat dalam contoh kasus di Ambon dan tren positif Indeks Perumahan sebagai indikatornya. Meskipun demikian, upaya ini harus terus dioptimalkan agar perlindungan hukum dapat diimplementasikan secara efektif, sehingga konsumen terhindar dari praktik-praktik yang merugikan.²⁸ Perlindungan konsumen dalam transaksi perumahan

²⁴ Liya Sukma, "Pertanggungjawaban Produk (Product Liability) Sebagai Salah Satu Alternatif Perlindungan Konsumen," *Dialogia Iuridica* 7, no. 2 (2016): 35.

²⁵ Sodikin, "Perkembangan Konsep Strict Liability Sebagai Pertanggungjawaban Perdata Dalam Sengketa Lingkungan Di Era Globalisasi," *Al-Qisth Law Review* 5, no. 2 (2022): 266–75.

²⁶ Yessy Kusumadewi and Grace Sharon, *HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN*, 98.

²⁷ Ibid., 81.

²⁸ *Indonesia - Indeks Perumahan | 2018-2024 Data*, diakses pada Rabu, 08 Januari 2025 pukul 14:55 WIB, <https://id.tradingeconomics.com/indonesia/housing-index>

merupakan aspek penting yang harus diperhatikan, namun implementasinya masih menghadapi berbagai tantangan.

Meskipun telah dilakukan upaya untuk meningkatkan perlindungan konsumen dan menyelesaikan sengketa secara damai melalui mediasi, efektivitasnya masih bergantung pada sinergi antara regulasi dan implementasi. Oleh karena itu, diperlukan kerjasama yang lebih baik agar praktik transaksi jual beli rumah dapat berjalan secara adil dan berkeadilan.²⁹ Jika upaya musyawarah dalam sengketa antara konsumen dan pengembang perumahan tidak berhasil, konsumen berhak membawa masalah tersebut ke pengadilan sebagai langkah terakhir.

Tindakan ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak konsumen tetap terlindungi dan kerugian yang mereka alami dapat dipulihkan sesuai dengan hukum yang berlaku.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian

dan pembahasan tersebut maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik *pre-project selling* di Indonesia memiliki masalah hukum terkait wanprestasi oleh pengembang, yang dapat mengubah atau tidak memenuhi kewajiban dalam kontrak sehingga merugikan konsumen. Kerugian ini harus dibuktikan melalui gugatan di pengadilan berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pengembang bertanggung jawab atas kerugian konsumen jika terbukti ada kesalahan pembangunan atau penyalahgunaan wewenang.
2. Wanprestasi pengembang perumahan sering terjadi meskipun ada landasan hukum yang melindungi konsumen. Hal ini disebabkan ketidakseimbangan posisi, perjanjian baku yang minim negosiasi, kurangnya pemahaman konsumen, dan sulitnya pembuktian. Namun, Putusan Nomor 210/Pdt.g/2023/Pn.Amb menunjukkan konsumen berpeluang menang jika dapat membuktikan adanya kesalahan pengembang.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abd. Haris Hamid. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Makassar: CV. SAH MEDIA, 2017.

Fauzie Yusuf Hasibuan. *PRA KONTRAKTUAL DALAM HUKUM PERDATA INDONESIA Suatu Telaah Kritis Dan Solusi*. Jakarta: CV. Alungadan Mandiri, 2020.

²⁹ SELAMA TAHUN 2022, 20.861 PERKARA BERHASIL DIDAMAIKAN MELALUI PROSES MEDIASI, diakses pada Rabu, 22 Januari 2025 pukul 20:42 WIB, <https://www.mahkamahagung.go.id/id/berita/5669/selama-tahun-2022-20861-perkara-berhasil-didamaikan-melalui-proses-mediasi>

Iwan Erar Joesoef. *Hukum Perjanjian: Asas, Teori, & Praktik*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022.

Johannes Gunawan, and Bernadette M. Waluyo. *Perjanjian Baku Masalah Dan Solusi*. Jakarta: GIZ/PROTECT, 2021.

Ririn Kuncaraning Sari, Mayang Sari, and Rizqi Nafi' Syari'ati. *Statistik Perumahan Dan Permukiman 2022*. Jakarta: Badan Pusat Statistik, Jakarta – Indonesia, 2022.

Y. Sari Murti Widiyastuti. *Asas - Asas Pertanggungjawaban Perdata*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020.

Yessy Kusumadewi, and Grace Sharon. *HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN*. Yogyakarta: LEMBAGA FATIMAH AZZAHRAH, 2022.

B. Jurnal

Dede Agus. “Perlindungan Konsumen Atas Penggunaan Perjanjian Baku Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.” *Nurani Hukum* 1, no. 1 (2018): 79.

Desta Adinda Rahmadhani. “PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN TERHADAP MARAKNYA MONOPOLI BISNIS.” *Siyasah Jurnal Hukum Tatanegara* 2, no. 1 (2022): 17.

Denok Tri Ambiwidjayanti, “Urgensi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Satuan Rumah Susun Menurut Permen Pupr No. 11/Prt/M/2019,” *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan* 18, no. 3 (2021): 770.

Firas Sofiani Falihah, R.Suharto, and Siti MalikatunBadriyah, “TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG APARTEMEN GREEN PRAMUKA CITY DI JAKARTA (STUDI KASUS JUAL-BELI APARTEMEN),” *Diponegoro Law Journal* 6, no. 1 (2016): 5.

Niru Anita Sinaga, and Nurlely Darwis. “Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian.” *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020): 51–52.

Rizki Tri Anugrah Bhakti, “Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam,” *Jurnal Cahaya Keadilan* 7, no. 1 (2019): 237.

Rudolf S. Mamengko. “Product Liability Dan Profesional Liability Di Indonesia.” *Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 9 (2016): 1–9.

Samson Suryanto, Prasetijo Rijadi, and W. Danang Widoyoko. “Perlindungan Hukum Pembeli Properti Yang Menggunakan Klausula Baku Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Sistem Pre-Project Selling.” *Anima Legis* 1, no. 1 (2022): 45



Sheilla Lizty, Kurnia Warman, and Anton Rosari. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jual Beli Perumahan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Di Kota Medan.” *UNES Law Review* 6, no. 3 (2024): 8787.

C. Peraturan dan Keputusan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 210/Pdt.G/2023/PN.Amb.

D. Internet

Indonesia - Indeks Perumahan | 2018-2024 Data, diakses pada Rabu, 08 Januari 2025 pukul 14:55 WIB, <https://id.tradingeconomics.com/indonesia/housing-index>

SELAMA TAHUN 2022, 20.861 PERKARA BERHASIL DIDAMAIKAN MELALUI PROSES MEDIASI, diakses pada Rabu, 22 Januari 2025 pukul 20:42 WIB, <https://www.mahkamahagung.go.id/id/berita/5669/selama-tahun-2022-20861-perkara-berhasil-didamaikan-melalui-proses-mediasi>