

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUD NRI 1945, setiap warga negara berhak untuk hidup sejahtera, baik secara materi maupun spiritual, memiliki tempat tinggal yang layak, dan menikmati lingkungan yang sehat. Hal ini dikarenakan perumahan dianggap sebagai kebutuhan dasar manusia. Pemerintah mengatur pembangunan perumahan dan permukiman melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan (selanjutnya disebut dengan UU Nomor 1 Tahun 2011) yang bertujuan untuk memberikan pedoman dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Dengan adanya perencanaan pembangunan ekonomi yang baik, diharapkan tercipta pola hidup bermasyarakat yang berkualitas, sehingga terwujud kenyamanan dalam interaksi sosial. Rumah dan fasilitasnya menjadi salah satu kebutuhan pokok manusia, bahkan seringkali dijadikan sebagai indikator kesuksesan dan aset untuk pengembangan usaha serta peningkatan nilai ekonomi pemiliknya. Namun, tingginya laju pembangunan, pertumbuhan populasi, harga rumah yang mahal, dan keterbatasan lahan menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan untuk memiliki rumah layak huni.¹

Bisnis properti yang berkembang pesat seringkali menimbulkan masalah yang merugikan konsumen. Meskipun dalam transaksi jual beli,

¹ Helfira Citra, Sry Wahyuni, and Yulia Risa, "Pengaruh Kepercayaan Konsumen Terhadap Developer Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan," *Ensiklopedia Social Review* 2, no. 2 (2020): 111–118.

penjual memiliki kewajiban untuk menjamin keamanan dan ketenangan penguasaan properti serta memastikan tidak adanya cacat tersembunyi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Dalam praktik umum di Indonesia, perolehan rumah sering kali terjadi melalui perjanjian jual beli antara konsumen dan developer. Konsumen adalah pembeli yang ingin memenuhi kebutuhan tempat tinggal, sementara developer adalah pihak yang menyediakan properti. Namun, hubungan antara kedua pihak ini tidak selalu berjalan mulus. Seringkali muncul permasalahan yang berujung pada sengketa, yang memerlukan perhatian lebih dari segi hukum dan perlindungan kedua belah pihak. Menurut laporan Badan Perlindungan Konsumen Nasional, lembaga yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK), keluhan terkait pelanggaran hak konsumen mencapai 80 kasus pada tahun 2024.²

Permasalahan dalam industri perumahan di Indonesia dapat diamati dari berbagai tahapan. Pada tahap sebelum pembangunan atau transaksi, sering terjadi pelanggaran hak konsumen, seperti ketidakjelasan status lahan properti yang dijual oleh developer dan praktik pemasaran yang tidak sesuai dengan peraturan hukum. Selama proses pembangunan, pelanggaran hak konsumen seringkali berkaitan dengan lemahnya perjanjian jual beli antara developer, konsumen, dan pihak bank. Setelah transaksi selesai, pelanggaran hak

² Siti Nur Aisyah et al., “Tanggung Jawab Developer Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Pengadaan Perumahan,” *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan* | E-ISSN: XXXX-XXX 1, no. 1 (2024): 51–54.

konsumen berlanjut, terutama terkait sengketa mengenai kualitas unit rumah, serta ketidaksesuaian antara perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli.³ Akibat hukum dari tindakan wanprestasi (tidak terpenuhinya prestasi) adalah timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi." Selain itu, "kerugian yang dialami pembeli perumahan juga seringkali disebabkan oleh perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).⁴

Salah satu kasus yang dikaji adalah kasus yang ada di dalam Putusan No. 1087/Pdt.G/2024/PN.Sby, yang berhubungan dengan perlindungan konsumen terkait perbuatan developer yang melanggar hukum. Dalam kasus ini, konsumen menggugat sebuah PT karena tidak memenuhi klausul perjanjian yang telah dijanjikan. Yang dimaksud dengan klausul perjanjian ialah bahwa jika penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran pembelian tanah dan bangunan tertanggal 02 september 2021 dan telah dibuktikan dengan kuitansi No. 058 dan dengan dilakukannya pelunasan sebagaimana yang telah disepakati maka serah terima tanah dan bangunan akan dilakukan pada 01 April 2023, tetapi, faktanya hingga lewat tertanggal 01 April 2023 penggugat tidak kunjung menyerahkan tanah dan bangunanya. Padahal Tanah dan Bangunan sudah dibayar lunas oleh Penggugat, yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Proyek Perumahan Beverly Avenue

³ Gaby Monica, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus Di Perum Perumnas Regional I)" (Universitas Medan Area, 022). hlm.5

⁴ Sugianto and Nurbaedah, "Pertanggungjawaban Developer Atas Wanprestasi Perjanjian Pembelian Rumah Ditinjau Dari Undang-Undang No. 1 Tahun 011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman," *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum* 14, no. 1 (2025): 1–13.

yang sudah disepakati dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat. Kasus ini menjadi penting karena tidak hanya memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga memberikan pemahaman terkait tindakan tidak memenuhi klausul perjanjian. Dalam sebuah perjanjian, idealnya kedua belah pihak menunjukkan niat baik. Bagi developer perumahan, niat baik ini diwujudkan dengan memenuhi kewajiban kepada konsumen sesuai waktu dan kesepakatan yang telah dibuat. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak.⁵ Dalam hal wanprestasi yang terjadi adalah konsumen/pembeli telah memenuhi prestasinya dengan membayarkan sejumlah harga yang telah disepakati akan tetapi ketika telah dilakukan pembayaran pelunasan oleh penggugat pihak tergugat tidak kunjung memberikan tanah dan bangunan yang telah disepakati dalam klausul perjanjian. yang mengakibatkan kerugian terhadap penggugat. Seperti yang diketahui tidak dipenuhinya suatu perikatan telah diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara karena tidak dipenuhinya suatu perikatan yang telah disepakati dalam klausul perjanjian, sehingga dalam peristiwa diatas dapat diketahui bahwa pihak tergugat telah melakukan wanprestasi. Namun dalam Putusan Pengadilan Negeri dengan No.1087/Pdt.G/2024/PN.Sby, Majelis Hakim memutuskan bahwa PT. Anyar Citra Huni telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum.

⁵ Muhammad Rizki Ramadani, “Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang” (Universitas Jember, 022). Hlm.5

Berkaitan dengan itu, perlu dilakukan penelitian bagaimana KUHPerdata mengkualifikasi perbuatan developer yang tidak memenuhi perjanjian berupa penyerahan tanah dan bangunan yang sudah dibayar lunas oleh pembeli dan apakah tepat putusan hakim No.1087/Pdt.G/2024/PN.Sby yang mengabulkan perbuatan developer yang tidak memenuhi perjanjian berupa penyerahan tanah dan bangunan yang sudah dibayar lunas oleh pembeli sebagai perbuatan melanggar hukum. Penelitian ini penting untuk menjamin kepastian hukum bagi konsumen yang mengalami kerugian akibat developer tidak memenuhi klausul perjanjian berupa penyerahan tanah dan bangunan kepada konsumen.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana KUHPerdata mengkualifikasi perbuatan developer yang tidak melaksanakan klausul perjanjian berupa penyerahan tanah dan bangunan yang sudah dibayar lunas oleh pembeli?
2. Apakah tepat amar putusan hakim No.1087/Pdt.G/2024/PN.Sby yang mengabulkan perbuatan developer yang tidak melaksanakan klausul perjanjian berupa penyerahan tanah dan bangunan yang sudah dibayar lunas oleh pembeli sebagai perbuatan melanggar hukum?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Mengkaji kualifikasi KUHPerdata terhadap perbuatan developer yang tidak melaksanakan klausul perjanjian berupa penyerahan tanah dan bangunan yang sudah dibayar lunas oleh pembeli.
2. Menganalisis tepat atau tidaknya putusan hakim yang mengabulkan perbuatan developer yang tidak melaksanakan klausul perjanjian berupa penyerahan

tanah dan bangunan yang sudah dibayar lunas oleh pembeli sebagai perbuatan melanggar hukum.

1.4. Kegunaan Penelitian

1.4.1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum, terhadap hukum perjanjian.

Penelitian ini dapat menjadi pijakan bagi peneliti berikutnya, khususnya yang konsen terhadap hukum perjanjian.

1.4.2. Kegunaan Praktis.

1. Bagi Hakim, penelitian ini menjadi bahan pertimbangan dalam penyelesaian sengketa perjanjian itu sebagai Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
2. Bagi pembuat undang-undang, penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi pembuatan hukum perjanjian.

1.5. Keaslian Penelitian

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan Dengan Tugas Akhir Yang Diusulkan
1.	Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang	Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dengan tidak dipenuhinya prestasi oleh pengembang/developer. Bagaimana tanggung jawab pengembang/developer	wanprestasi	Pada penelitian sebelumnya penulis berfokus pada Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dengan tidak dipenuhinya prestasi, Bagaimana tanggung jawab pengembang/developer

	(M. Rizki Ramadani, Sripsi, Fakultas Hukum, Universitas Jember 2022,) ⁶	pers terhadap hak–hak konsumen perumahan? Bagaimana penyelesaian sengketa jika terjadi permasalahan antara konsumen perumahan dengan pengembang/developer ?		ers terhadap hak–hak konsumen perumahan dan penyelesaian sengketa jika terjadi permasalahan antara konsumen perumahan dengan pengembang/developers. Sedangkan TA yang diusulkan berfokus pada Apakah tepat amar putusan hakim yang mengabulkan pengingkaran perjanjian jual beli perumahan sebagai perbuatan melanggar hukum (PMH) dan Apakah terdapat perbedaan implikasi hukum bagi konsumen atas tindakan debitur yang dikualifikasi oleh hakim sebagai wanprestasi dengan perbuatan yang dikualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum.
2.	Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota	Bagaimana mekanisme transaksi jual beli melalui developer? Bagaimana hambatan dalam proses jual beli rumah melalui developer di Kota Medan? Bagaimana perlindungan hukum	wanprestasi	Pada penelitian sebelumnya penulis berfokus pada Bagaimana mekanisme transaksi jual beli melalui developer, Bagaimana hambatan dalam proses jual beli rumah melalui developer di Kota

⁶ Ibid.

	Medan. (Studi Kasus di Perum Perumnas Regional I) (Gaby Monica, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, 2022) ⁷	terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam jual beli rumah melalui developer di Kota Medan?		Medan dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam jual beli rumah melalui developer di Kota Medan. Sedangkan TA yang diusulkan berfokus pada Apakah tepat amar putusan hakim yang mengabulkan pengingkaran perjanjian jual beli perumahan sebagai perbuatan melanggar hukum (PMH) dan Apakah terdapat perbedaan implikasi hukum bagi konsumen atas tindakan debitur yang dikualifikasi oleh hakim sebagai wanprestasi dengan perbuatan yang dikualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum.
3.	Tanggung Jawab Wanprestasi Dalam Perjanjian Kepemilikan Rumah Pada Putusan Tinggi Pengadilan Yogyakarta	Bagaimana tanggungjawab developer perumahan akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor	wanprestasi	Pada penelitian sebelumnya penulis berfokus pada Pada penelitian sebelumnya penulis berfokus dalam perjanjian kepemilikan rumah pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 122/Pdt./2017/PT. Yyk dan Apakah

⁷ Gaby Monica, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus Di Perum Perumnas Regional 1)” (Universitas Medan Area, 2022).

	a Nomor 122/ PDT/ 017/PT. YYK. (Ahamd Mudasir, Skripsi Fakultas Hukum Universitas , Semarang, 2020) ⁸	122/Pdt./2017/PT. Yyk ? Apakah tanggungjawab developer perumahan akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 122/Pdt./2017/PT. Yyk. sudah mencerminkan perlindungan hukum terhadap konsumen?	tanggungjawab developer perumahan akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan rumah pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 122/Pdt./2017/PT. Yyk. sudah mencerminkan perlindungan hukum terhadap konsumen. Sedangkan TA yang diusulkan berfokus pada Apakah tepat amar putusan hakim yang mengabulkan pengingkaran perjanjian jual beli perumahan sebagai perbuatan melanggar hukum (PMH) dan Apakah terdapat perbedaan implikasi hukum bagi konsumen atas tindakan debitur yang dikualifikasi oleh hakim sebagai wanprestasi dengan perbuatan yang dikualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum.
--	--	---	--

Sumber: Bahan Hukum Sekunder Diolah, 2025

⁸ Ahmad Mudasir, “Tanggung Jawab Wanprestasi Dalam Perjanjian Kepemilikan Rumah Pada Putusan Tinggi Pengadilan Yogyakarta Nomor 122/ PDT/ 2017/PT. YYK.” (Universitas MSeamang, 2020).hlm.9-10

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian karya ilmiah ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, yang berarti fokus utamanya adalah pada peraturan perundang-undangan dan putusan Pengadilan. Putusan Pengadilan yang relevan untuk penelitian hukum ini adalah keputusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap atau *inkracht*.⁹

a. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini, meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) melibatkan penelaahan mendalam terhadap Undang-undang dan peraturan yang relevan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti.¹⁰ Pendekatan kasus (*Case Approach*) menganalisis putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap yang relevan dengan isu penelitian. Pertimbangan hakim dalam putusan tersebut dikaji untuk memperdalam analisis dan menemukan solusi atas masalah penelitian.¹¹ Putusan yang digunakan dalam penelitian adalah Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1087/Pdt.G/2024/PN Sby

1.6.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yang berfokus pada bahan hukum primer dan sekunder. Proses

⁹ Muhammad Rizki Ramadani, “Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang” (Universitas Jember, 022).hlm.8

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Mukti Fajar ND and Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Penelitian Hukum Empiris*, Yogyakarta. *Pensil Komunika*, vol. 1 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).hlm 136

penelusuran bahan-bahan hukum ini melibatkan kegiatan membaca dan menganalisis secara kritis untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam.

Bahan hukum primer terdiri atas catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan Perundang-undangan atau Putusan-Putusan Hakim.¹² Antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1087/Pdt.G/2024/PN.Sby

Bahan hukum sekunder, yaitu segala publikasi non-resmi mengenai hukum, termasuk buku dan teks hukum, kamus hukum, jurnal hukum, serta analisis terhadap putusan Pengadilan.¹³

1.6.4. Metode Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan preskriptif, artinya berdasarkan temuan penelitian yang telah diperoleh, peneliti memberikan argumentasi dan penilaian hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menentukan apa yang seharusnya menjadi kebenaran atau kesalahan menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti.¹⁴

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian HUKUM* (Jakarta: KENCANA, 2005).hlm.139

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Mukti Fajar and Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).hlm.132.