

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.¹

Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana *private*, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.²

¹Anna Ningsih, Pemukiman Kembali, “*Alternatif Ganti Kerugian bagi Masyarakat Korban Penggusuran*”, Jurnal Hukum, volume XXXII No.3, 2013, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm.42.

²Eman Ramelan, “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/ Strata Title/ Rumah susun komersial*”, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hlm.34.

Kebutuhan akan rumah dapat dilihat sebagai perwujudan dari hukum konstitusi di Indonesia khususnya dalam Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar 1945 bahwa “setiap manusia berhak hidup sejahtera lahir maupun batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama”. Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang, karena hal itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang berkembang bersamaan dengan peningkatan penduduk diperlukan penanganan serta perencanaan yang baik dengan keterlibatan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Dari hal tersebut perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat hunian yang nyaman.³

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Perumahan yaitu kumpulan rumah sebagai perumahan, baik pedesaan maupun perkotaan, yang dibangun berdasarkan infrastruktur, fasilitas dan lembaga publik sebagaimana hasil dari upaya mengimplementasikan perumahan yang terjangkau. Perumahan adalah kebutuhan dasar manusia untuk penghuni, bisnis, kantor.⁴ Perkembangan bisnis properti di Indonesia semakin hari semakin pesat. Beberapa perusahaan properti terus mengaggas strategi untuk

³ Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. , “*Hukum Perumahan*”, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.2.

⁴ Yudha Andrianto, Dwi Sisbiantoro, “*Upaya Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Developer (PT. Anugerah Agung Pratama)*”, *Jurnal Hukum Tata Negara Administrasi Dan Pidana*, Vol 1. No. 1, 2022, Universitas Islam Kadiri, Kediri, hlm.76.

memasarkan produk mereka, karena ini properti merupakan bisnis yang menguntungkan dan pasti dibutuhkan oleh semua orang karena berkaitan dengan kebutuhan dasar setiap orang.⁵

Merujuk pada Pasal 1 angka 1 dari Undang-Undang No. 8 tentang Perlindungan Konsumen tahun 1999 mengatakan bahwa Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah semua upaya untuk memastikan keamanan hukum perlindungan konsumen. Pada beberapa kasus yang terjadi, konsumen biasanya tidak memiliki kemampuan dalam mempertahankan hak mereka dengan alasan rendahnya tingkat kesadaran konsumen atas hak mereka. Penyebab hal tersebut terjadi ialah dikarenakan rendahnya pemahaman konsumen mengenai aspek hukum yang berlaku serta dalam hal perlingan konsumen mereka belum mampu mengatasi masalah secara optimal disebabkan minimnya tingkat pengetahuan konsumen itu sendiri. Dalam kondisi yang tidak seimbang ini, dimana pihak konsumen dalam keadaan lemah dan membutuhkan perlindungan secara hukum. Hubungan pembeli dan pelaku usaha harus dijamin hak, kewajiban serta tanggung jawab kedua pihak agar sama sama diuntungkan.⁶

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/*good intention*”. Selain itu dalam Pasal 7 huruf A Undang-Undang Perlindungan Konsumen

⁵ Rohini, P., “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan (Studi Kasus: Pengaduan Para Pembeli Perumahan BII Residence Ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta*”, 2022, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, hlm.5.

⁶ Suharnoko, “*Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*”, Prenada Media, Jakarta, 2014, hlm.125.

mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Namun tetap saja di dalam prakteknya, konsumen tetap menjadi pihak yang dirugikan. Pada umumnya konsumen dalam melakukan pembelian perumahan tersebut kurang memperhatikan persyaratan legal dan administrasi dalam pembangunan perumahan tersebut.⁷

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah “suatu perjanjian, yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik kebendaan kepada pihak lain dengan membayar harga barang atas apa yang telah dijanjikan”. Dalam perjanjian jual beli rumah yang dilaksanakan akan menimbulkan hak serta kewajiban oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian jual beli rumah yang akan mengikat masing-masing pihak yang melakukan perjanjian. Pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah tertuang dalam isi perjanjian. Apabila salah satu pihak abai dalam melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dapat menuntut atas kesalahannya.⁸

Seseorang dapat dikatakan lalai atau wanprestasi apabila sama sekali tidak memenuhi kewajiban perjanjian atau kewajiban yang

⁷ Rani Shafira, Jeane Neltje Saly, “*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Pembuatan Wanprestasi Oleh Developer / Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*”, Jurnal Hukum Adigama, Vol.2. No.1, 2019. Universitas Tarumanegara, Jakarta, hlm.5.

⁸ Lavinia Ester Rumuy, “*Pertanggungjawaban Perdata Pengembang Atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah*”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2020, Palembang, hlm.4.

dilaksanakan tidak sesuai.⁹ Konsekuensi yuridis dari perbuatan wanprestasi tersebut adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang telah membuatnya rugi, yaitu pihak yang melakukan wanprestasi.¹⁰

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa konsumen memiliki hak untuk memperoleh kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak seperti seharusnya. Berdasarkan penelitian awal, ditemukan beberapa bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pengusaha properti di wilayah hukum di Kabupaten Kudus.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis pada kasus yang terjadi di Kabupaten Kudus ditemukan konsumen perumahan Graha Alka yang terletak di Desa Gamong, Kecamatan Kaliwungu merasa dirugikan atas kejadian sertifikat perumahan yang seharusnya menjadi hak bagi konsumen dijadikan agunan bank oleh pihak pengembang PT. Nagaraja Nusantara Energi. Total kerugian ditaksir mencapai miliaran rupiah. Bermula dari pihak PT. Nagaraja Nusantara Energi yang menawarkan perumahan bernama Graha Alka di Desa Gamong dengan harga murah, lokasi yang strategis dan tidak ada sengketa apapun. Namun, saat mereka telah melakukan *down payment*/pelunasan pembayaran

⁹ NA Sinaga, N Darwis, “*Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*”, Jurnal Mitra Manajemen, 2020, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Surya Darma, Jakarta, hlm.44.

¹⁰ Lavinia Ester Umuy, *Op. Cit.*, hlm.6.

mereka justru baru mengetahui bahwa keberadaan rumah yang mereka beli telah menjadi jaminan hutang dan sudah masuk dalam lelang.¹¹

PT. Nagaraja Nusantara Energi merupakan perusahaan pengembang perumahan yang berlokasi di Desa Bulungcangkring RT 001 RW 002, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus. Sebelumnya diketahui bahwa proses pembangunan perumahan Graha Alka sempat mengalami kendala kekurangan dana hingga akhirnya PT. Nagaraja Nusantara Energi melakukan peminjaman dana secara kredit pada PT. BPR Gunung Rizki Pusaka Utama dengan agunan berupa 68 SHGB untuk perumahan dan 2 SHGB untuk jalan. Setelah pencairan dana dilakukan diketahui bahwa pembayaran angsuran sempat mengalami keterlambatan jatuh tempo hingga akhirnya PT. Nagaraja Nusantara Energi melakukan top up dengan total pinjaman Rp. 6.400.000.000 (enam miliar empat ratus juta rupiah) dan perpanjangan jatuh tempo pada tanggal 26 Januari 2022. Setelah pencairan dana ini ada penebusan satu sertifikat (SHGB 019) dengan nilai penebusan Rp. 111.500.000, sejak bulan pertama PT. Nagaraja Nusantara Energi hanya membayar satu kali angsuran hingga sampai saat ini melewati jatuh tempo dan tidak ada pelunasan hingga akhirnya pada tanggal 19 Juli 2022 menerima surat perihal pra lelang. Pelelangan ini

¹¹ Yuliadi Muhammad, “*Merasa Ditipu Pengembang Rame-Rame Konsumen Perumahan Di Kudus Lapor APH*”, <https://isknews.com/merasa-ditipu-pengembang-rame-rame-konsumen-perumahan-di-kudus-ini-lapor-aph/>, diakses pada 15 April 2023

didasarkan karena tidak selesainya pembayaran pinjaman kredit oleh PT. Nagaraja Nusantara Energi.¹²

Penyerahan sertifikat yang dijanjikan oleh pengembang kepada pembeli belum terlaksana sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Permasalahan yang terjadi adalah walaupun sudah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak pengembang/pengembang selaku penjual dan pihak pembeli rumah, tetapi pelaksanaan dari perjanjian tersebut tidak dapat dipenuhi oleh pihak pengembang. Hak pembeli untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah rumah tidak dipenuhi sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan oleh kedua belah pihak.¹³

Bagi para pihak yang terlibat dalam penjualan rumah secara kredit maupun tunai akan mendapat perlindungan hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan jual beli perumahan. Sesuai dengan Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual Beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, akan tetapi permasalahan hukum akan menjadi lebih rumit dan merugikan konsumen jika pihak pengembang melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian jual beli dan perjanjian kepemilikan rumah yang telah di sepakati dan ditandatangani sebelumnya.

¹² Putusan Pengadilan Negeri Kudus 34/Pdt.G/2022/PN Kds hlm. 23-30

¹³ Abel Agustian, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi", Jurnal Recital Review, Vol.2. No.2, 2020. Universitas Jambi, Jambi, hlm.87

Berdasarkan hal tersebut PT. Nagaraja Nusantara Energi selaku pengembang dari Perumahan Graha Alka melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah tercantum dalam PPJB antara PT. Nagaraja Nusantara Energi dan konsumen perumahan sehubungan dengan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Perlindungan Konsumen Perumahan Dalam Hal Pengembang Wanprestasi Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”**.

B. Rumusan Masalah

Bedasarkan latar belakang masalah tersebut yang menjadi masalah dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimanakah kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara konsumen perumahan Graha Alka dengan pengembang perumahan ditinjau menurut ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan KUHPerdata?
2. Bagaimana perlindungan hukum konsumen perumahan dalam hal terjadi wanprestasi dalam akta PPJB antara konsumen dan pengembang menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan KUHPerdata?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan untuk membahas permasalahan tersebut memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara konsumen perumahan Graha Alka dengan pengembang perumahan ditinjau menurut ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan KUHPerdara.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum konsumen perumahan dalam hal terjadi wanprestasi dalam akta PPJB antara konsumen dan pengembang menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan KUHPerdara.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan hukum perlindungan konsumen.

2. Manfaat Praktis

- a. Menambah wawasan dalam masalah perlindungan hukum bagi konsumen perumahan di Kabupaten Kudus.
- b. Memberikan masukan bagi PT. Nagaraja Nusantara Energi sebagai pihak pengembang, yang terkait dengan masalah perlindungan hukum bagi konsumen perumahan di Kabupaten Kudus.

E. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab yang saling berkaitan guna menjelaskan isi skripsi secara menyeluruh ke dalam penelitian yang

sistematis dan terstruktur. Sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, menjelaskan mengenai tinjauan pustaka yang terdiri dari kajian teoritis yang menjadi acuan untuk melakukan pembahasan terhadap pokok permasalahan, yang terdiri dari sub-sub bab yakni tentang konsumen, perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli (PJB) dan akta jual beli (AJB), jual beli rumah, dan wanprestasi.

BAB III METODE PENELITIAN, menjelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan oleh penulis. Penulis menggunakan metode penelitian yuridis-normatif. Selanjutnya spesifikasi penelitian yang digunakan penulis yaitu deskriptif analitis melalui metode pengumpulan data berupa data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sehingga dalam pengolahan data penulis menggunakan metode analisis kualitatif dengan melakukan analisis teori atau konsep terhadap peraturan perundang-undangan terkait yang diperoleh kemudian ditafsirkan sehingga dapat menjawab permasalahan yang ada.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, menjelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang merupakan inti dari skripsi ini yang meliputi tinjauan perlindungan konsumen perumahan

dalam hal pengembang wanpresasi atas akta perjanjian pengikatan jual beli menurut undang-undang perlindungan konsumen dan kitab undang-undang hukum perdata.

BAB V PENUTUP, menjelaskan mengenai kesimpulan dari analisis bab-bab sebelumnya secara sistematis. Berdasarkan kesimpulan ini, penulis akan memberikan rekomendasi yang diharapkan dapat bermanfaat bagi para pihak terkait penulisan.

