

PERLINDUNGAN PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI *PRE PROJECT SELLING*

Prisya Nadia

Magister Ilmu Hukum, Universitas Trisakti
prisyakimor@gmail.com

Abstract: *This study discusses the legal responsibility of housing developers for the Binding Sale and Purchase Agreement that has been made by housing developers and buyers with the pre-project selling method whose object has not been built or is still in the form of a site plan, as well as legal protection for buyers. The research was conducted using normative research methods and using case, legislative and conceptual approaches. The results of the study show that the responsibility of housing developers who do not carry out the content of the agreed agreement can be subject to criminal sanctions of imprisonment or fines for housing developers who do not follow according to the SOP (Standard Operating Procedure) and can be subject to administrative sanctions in the form of revocation of business licenses, consumers because they are not found out and it is the duty of housing developers to provide true information to consumers. Aggrieved buyers can sue the housing developer to the civil court to get legal protection.*

Keywords: *Legal Responsibility, Pre-Project Selling, Legal Protection*

Abstrak: Penelitian ini membahas mengenai tanggung jawab hukum dari pengembang perumahan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat oleh pengembang perumahan dan pembeli dengan metode pre project selling yang obyeknya belum dibangun atau masih berupa site plan, serta perlindungan hukumnya bagi pembeli. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode penelitian normatif dan menggunakan pendekatan kasus, perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab pengembang perumahan yang tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati dapat dikenakan sanksi pidana penjara atau denda bagi pengembang perumahan yang tidak mengikuti sesuai SOP (*Standart Operating Procedur*) dan dapat dikenai sanksi administratif berupa Pencabutan izin usaha, konsumen karena tidak ketahuannya dan sudah menjadi tugas dari pengembang perumahan untuk memberikan keterangan yang sebenar-benarnya terhadap konsumen. Pembeli yang dirugikan dapat menggugat pihak pengembang perumahan ke lembaga pengadilan perdata agar mendapat perlindungan hukum.

Kata Kunci: *Tanggung Jawab Hukum, Pre-Project Selling, Perlindungan Hukum*

A. Pendahuluan

Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2505 K/Pdt/2021; mengenai permasalahan pembelian rumah susun yang dibeli oleh Dicky A sebagai pembeli unit apartemen City Land yang dibangun oleh PT. Simpang Lima Diraja. Proyek City Land milik Simpang Lima Diraja tersebut masih terkendala karena belum melakukan pengajuan permohonan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta belum turunnya ijin AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) dari Pemerintah Kota Semarang. DA membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun pada City Land Apartment type 2BR seluas 47,85 m². DA selaku pembeli telah melunasi unit apartemen tersebut, dan telah membayar lunas harga unit sebesar Rp. 1.441.500.000,- atas pembayaran tersebut dan sebagai bentuk persetujuan antara DA dan pengembang perumahan nuntuk saling mengikat maka dibuatlah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 007/II/SLD/A/2017-14 Februari 2017 yang didaftarkan pada Notaris/PPAT Lilien Dhanarwati,S.H di Semarang, DA dijanjikan oleh pengembang perumahan untuk penyelesaian pembangunan dan serah terima secara fisik dilakukan bertahap yang selambat-lambatnya akan diberikan pada 30 Juni 2021, namun DA belum menerima unit tersebut dan sampai saat ini tidak ada progress pembangunan atas obyek yang telah dibeli. Karena telah terjadi pembayaran dan jatuh tempo sehingga telah dapat ditagih. Atas contoh kasus yang telah di uraikan di atas, sehingga timbul permasalahan yang dapat merugikan pihak konsumen yang sudah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli namun sudah melebihi waktu serah terima bangunan, dikarenakan perizinan tempat lokasi belum tuntas. Serta selanjutnya diketahui bahwa IMB belum dapat dikeluarkan oleh instansi berwenang karena ada Sertipikat HGB yang dijaminan kepada PT. Bank Kesejahteraan Ekonomi sehingga tanah yang akan dibangun di blokir oleh pihak bank sebagai jaminan hutang.

Pre project selling ini antara pengembang perumahan dengan pembeli telah terikat hubungan hukum, karena adanya suatu perjanjian. *Pre Project Selling* yaitu suatu cara atau strategi penjualan bangunan atau rumah susun dimana keadaan rumah susun tersebut masih berupa site plan, atau masih dalam tahap dibangun, dengan menggunakan strategi penjualan seperti ini maka pengembang bisa mendapatkan modal diawal dengan mudah untuk dapat menjalankan bisnis karena pengembang akan melakukan pembangunan setelah mendapat dana dari uang muka pembeli dan tanpa membayar bunga. Kemudian antara pihak pengembang perumahan dan pembeli diikat dalam suatu Perjanjian, yaitu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang merupakan suatu kesepakatan antara pengembang perumahan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pengembang perumahan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat dihadapan notaris.

Suatu perjanjian dapat dikatakan dapat melindungi proses hubungan hukum antara para pihak apabila dibuat secara sah. Perjanjian tersebut harus memenuhi syarat mengenai sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu: 1) Kesepakatan, 2) Kecakapan, 3) Suatu hal tertentu (Objek tertentu), dan 4) Kausa halal. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif mengenai subjek atau orangnya sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Salah satu yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya objek yang diperjanjikan, karena apabila dalam suatu perjanjian tidak terdapat objek yang diperjanjikan maka perjanjian itu batal demi hukum.

Syarat melakukan PPJB juga di atur dalam Pasal 42 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman: “Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: 1) Status kepemilikan tanah; 2) Hal yang diperjanjikan; 3) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk; 4) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan 5) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Pasal tersebut menjelaskan apabila PPJB dapat dilakukan jika pengembang perumahan memiliki status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan (objek perjanjian), kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20%. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli yang sebenarnya

terpenuhi. Sebagai contoh, seringkali calon pembeli yang sudah membuat PPJB merasa dirugikan karena pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB dikarenakan kelalaian pengembang perumahan.

Bagaimana tanggung jawab hukum pengembang perumahan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan sistem pre project selling dalam perkara Putusan Nomor 2505 K/Pdt/2021? Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli satuan rumah susun dengan system pre project selling apabila pengembang perumahan tidak dapat melanjutkan pembangunan satuan rumah susun ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999? Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk membuat penulisan dengan judul “Perlindungan Pembeli Satuan Rumah Susun atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pre Project Selling”

B. Metodologi Penelitian

Jenis penelitian hukum dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Jenis data yang penulis gunakan pada penelitian ini yaitu data sekunder. Data sekunder atau yang biasa disebut dengan data kepustakaan ini adalah data yang didapatkan dari hasil penelitian kepustakaan. Bahan hukum penelitian yang digunakan adalah Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, Serta Bahan Hukum Tersier. analisis data yang dipergunakan penulis ialah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini akan diuraikan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis, jelas dan rinci sehingga dapat diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan dengan cara deduktif untuk menjawab rumusan permasalahan dalam penelitian ini terkait tanggung jawab pengembang perumahan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan akibat perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dan konsumen, sehingga mampu memberi perlindungan dan keadilan bagi konsumen dimasa mendatang.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Tanggung Jawab Hukum Pengembang perumahan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sistem Pre Project Selling

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara; yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, dan mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian, untuk mengganti kerugian tersebut. Adapun yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Hans Kelsen menyatakan bahwa tanggung jawab hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas Tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Hans Kelsen juga menguraikan bahwa;”Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari, walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan. Menurut Mariam Darus Badrulzaman; Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut, selanjutnya dikatakan bahwa pasal ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh undang-undang.

Menurut hukum perdata jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III tentang Perikatan. Jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdato adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsesualisme dalam asas hukum perjanjian, perjanjian jual beli itu sudah tercipta pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, maka tercapainya perjanjian jual beli. Proses peralihan hak atas barang tersebut dilakukan secara terang dan tunai. Terang arti nya perjanjian jual beli tersebut dilakukan secara terbuka. Sedangkan tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (cash).

Persyaratan dalam peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun terbagi atas 2 (dua) macam: Syarat Materiil, yang menentukan sah atau tidak nya jual beli tanah. Antara lain adalah;

1. Penjual ialah orang yang berhak dan berwenang menjual hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun, seseorang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau selain sertipikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya apabila sudah dewasa dan cakap hukum, dan apabila penjualnya dalam pengampunan, maka diwakili oleh pengampunya. Serta apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa haruslah menunjukkan surat kuasa notariil. Jual beli tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Yang berarti sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
2. Pembeli ialah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun yang dibelinya. Hal ini berdasarkan pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya.
3. Tanah yang akan diperjual belikan tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: a) Hak Milik, b) Hak Guna Usah, c) Hak Guna Bangunan, d) Hak Pakai

Syarat Formil, Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun, apabila persyaratan materiil telah terpenuhi, maka dibuatkan dengan akta jual beli dihadapan PPAT.

Pre Project Selling merupakan strategi penjualan properti yang masih berada dalam tahap perencanaan pembangunan. Dimana pengembang perumahan memasarkan propertinya dengan model informasi saja, yang masih berbentuk konsep proyek properti seperti gambar, denah atau site plan. Yang kemudian antara pihak pengembang perumahan dan pembeli diikat dalam suatu Perjanjian, yaitu PPJB. Perjanjian pengikatan jual beli, merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III BW, serta adanya asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Menurut hukum yang berlaku sistem penjualan seperti ini tidak dilarang, dan diperkenankan merujuk pada ketentuan dari pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu “pengembang perumahan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. PPJB diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian

Pendahuluan Jual Beli Rumah. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan permulaan atau perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban. Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi. Dalam PPJB penjual dapat dinyatakan wanprestasi apabila penjual tidak segera menyerahkan barang yang dijualnya.

Yang menjadi subjek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah pihak yang mengadakan perjanjian antara pengembang perumahan dengan pembeli. Pengembang perumahan dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 3 Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menjelaskan, pengembang perumahan dalam sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terdiri atas orang perseorangan dan/atau badan hukum. Perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: a) Status kepemilikan tanah; b) Hal yang diperjanjikan; c) Persetujuan Bangunan Gedung; d) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum; dan e) Keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).” Yang mana pasal tersebut menjelaskan bahwa PPJB dapat dilakukan jika pengembang perumahan memiliki status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan (objek perjanjian), persetujuan bangunan gedung, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20%. Dan apabila pengembang perumahan tidak dapat memenuhi syarat-syarat tersebut maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat dilakukan.

Secara khusus pengaturan tentang adanya penjualan rumah susun atau apartment dengan menggunakan sistem Pre Project Selling, Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa:

1. “Pengembang perumahan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan
2. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat satu pengembang perumahan sekurang-kurangnya harus memiliki: a) Kepastian peruntukan ruang, b) Kepastian hak atas tanah, c) Kepastian status penguasaan rumah susun, d) Perizinan pembangunan rumah susun, dan e) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
3. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pengembang perumahan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.”

Pengembang perumahan harus memperhatikan ketentuan pasal diatas, agar tidak merugikan pembeli, berdasarkan pasal diatas maka jelas bahwa pengembang perumahan tidak dapat memasarkan suatu produk rumah susun apabila belum memiliki perizinan pembangunan rumah susun atau yang disebut izin mendirikan bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan dalam melakukan kegiatan membangun dalam rangka pemanfaatan ruang dan penataan bangunan sesuai dengan peruntukannya. Hukum perizinan merupakan hukum administrasi negara. Perizinan merupakan suatu perbuatan hukum yang diberikan oleh instansi pemerintah yang berwenang dalam bentuk penetapan karena perizinan tersebut merupakan bagian dari administrasi negara dengan adanya penetapan atau keputusan yang tergolong penetapan positif artinya dapat memberikan keuntungan bagi suatu instansi, badan, perusahaan atau perorangan.

Mengenai Hak dan Kewajiban para pihak terkait PPJB di jelaskan di dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Hak dan kewajiban pengembang perumahan dijelaskan sebagai berikut;

1. Hak pengembang perumahan paling sedikit memuat: a) Menerima pembayaran Rumah, b) Hak lainnya yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau sesuai kesepakatan.
2. Kewajiban pengembang perumahan paling sedikit memuat :
 - a) Melakukan pembangunan Rumah sesuai rencana tapak (site plan) dan perizinan.
 - b) Menyelesaikan pembangunan Rumah secara tepat waktu.
 - c) Menginformasikan kemajuan pembangunan kepada pembeli.
 - d) Menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai perizinan dan menyerahkan kepada Pemerintah Daerah.
 - e) Memberikan kesempatan kepada pembeli untuk mempelajari PPJB.
 - f) Memberikan penjelasan dan informasi yang jelas kepada pembeli mengenai isi PPJB.
 - g) Khusus untuk Sarusun: 1) Memfasilitasi dan mensosialisasikan pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; 2) Melakukan pengelolaan selama masa transisi sebelum terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun dalam pembangunan Rumah Susun; 3) Menjelaskan mengenai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Terdapat aturan larangan bagi pelaku usaha (pengembang perumahan) adalah sebagai berikut;

- a. “Dilarang mengingkari kewajibannya untuk memenuhi ketersediaan rumah susun sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (2) UURS, dan apabila dilanggar maka pelaku usaha dapat dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp. 20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) (Pasal 97 jo Pasal 109 UURS)
- b. Dilarang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana diuraikan dalam Pasal 43 ayat (2) UURS dan apabila dilanggar maka pelaku usaha akan dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) (Pasal 98 jo 110 UURS)
- c. Larangan bagi pengembang perumahan untuk tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan PPJB seperti diatur dalam Pasal 43 ayat (2) jo Pasal 42 ayat (2) UURS, peraturan ini tertuang dalam Pasal 155 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, apabila melanggar ketentuan tersebut maka dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).”

Ketidaksesuaian antara apa yang telah dijanjikan oleh PT. Simpang Lima Diraja sebagai pengembang perumahan dengan realitas yang ada, dimana pembangunan belum sama sekali dibangun dan masih menjadi lahan parkir dikarenakan pengembang perumahan belum memiliki IMB, seringkali dari pihak pembeli tidak mengetahui perijinan

pembangunan apa saja yang harus dilengkapi oleh pengembang perumahan, sedangkan Dicky Arianto telah membayar lunas dan uang tersebut sudah masuk ke pengembang perumahan menjadi dasar permasalahan dalam gugatan yang diajukan oleh pembeli satuan rumah susun ini.

2. Perlindungan Hukum terhadap pembeli satuan rumah susun dengan sistem Pre Project Selling

Perlindungan hukum menurut Soerjono Soekanto adalah segenap upaya pemerintah dalam memberikan pemenuhan hak, rasa aman, dan nyaman kepada masyarakat, dalam hal ini dilakukannya restitusi, kompensasi, dan bantuan hukum lainnya, dan negara berkewajiban untuk menjamin perlindungan hukum bagi setiap warga negaranya. Menurut Satjipto Rahardjo mengartikan bahwa perlindungan hukum sebagai Upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut, sebagaimana memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain guna memberikan perlindungan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Selanjutnya Philipus M. Hadjon dengan menitik beratkan pada “Tindakan pemerintah” juga membedakan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif.

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.
2. Sarana Perlindungan Hukum Represif. hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas subjek hukum. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Perlindungan Hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya. Bagi konsumen yang mengalami kerugian pada perjanjian jual beli tersebut selain dengan ditempuh adanya penyelesaian melalui badan arbitrase, juga dapat melalui lembaga peradilan. Lembaga peradilan ini dengan mengajukan permohonan gugatan kepada pengadilan. Penyelesaian ini ditempuh dengan adanya persidangan dan pembuktian adanya pihak konsumen yang dirugikan. Pada kenyataannya dengan tidak seimbang kedudukan antara perusahaan perumahan dan konsumen, sehingga konsumen yang lebih banyak mengalami kerugian dalam hal perjanjian jual beli. Mengenai perbuatan yang tidak halal diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

Pasal 1365 KUHPerdara mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan karena kesalahannya merugikan orang lain, untuk memberikan ganti rugi.

Kerugian yang disebabkan oleh suatu perbuatan melawan hukum, haruslah di pertanggung jawabkan, tanggung jawab pelaku perbuatan melawan hukum yang mempunyai unsur kesalahan dikenal dengan istilah *schuuldaansprakelijkheid* (tanggung jawab kesalahan). Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) mengatur tanggung jawab pelaku usaha yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) yang menjelaskan bahwa Pelaku usaha bertanggung jawab atas kerugian dan kerusakan konsumen yang disebabkan karena mengkonsumsi barang atau jasa yang telah dihasilkan atau diperdagangkan, serta Pasal 19 ayat (2) mengatur tentang tata cara ganti rugi yang dapat ditempuh oleh pelaku usaha, yaitu pengembalian uang, penggantian barang dan/atau jasa dan pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku, Penulis berpendapat ganti kerugian ini haruslah setara nilainya dengan apa yang sudah dikeluarkan oleh konsumen karena tidak sesuai dengan kesepakatan dan harapannya saat perjanjian itu dibuat oleh kedua belah pihak.

Permasalahan yang dihadapi pembeli dalam transaksi properti khususnya rumah susun terkait mutu bangunan, pelayanan serta jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Dalam transaksi satuan rumah susun yang dilaksanakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pada akhirnya menjadi tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan pengembang perumahan belum memenuhi persyaratan untuk membangun rumah susun tersebut menjadi hal yang harus diperhatikan terutama hal yang menyangkut perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun yang dirugikan tersebut. Perlindungan hukum bagi konsumen menurut UU Perlindungan Konsumen adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar pembeli dapat terlindungi hak-haknya secara hukum, sebagai upaya untuk melindungi kepentingan dan hak konsumen haruslah dilakukan melalui perangkat hukum yang diharapkan mampu untuk menciptakan norma dari hukum perlindungan konsumen itu sendiri.

Dalam hal terjadi pelanggaran terhadap hak konsumen atau pembeli maka dapat melaporkan atau mengadukan kepada lembaga yang berwenang. Sesuai dengan Pasal 46 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, "Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh; a) Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan; b) Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama; dan c) Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbadan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut ialah untuk keperluan yang berkaitan dengan kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya; d) Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

Sesuai dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen; Kewajiban pelaku usaha adalah: 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; d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku; e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan; f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.”

D. Penutup

Pengembang perumahan telah melakukan kesalahan karena telah membuat PPJB yang sebelum terpenuhinya persyaratan terkait dengan 20% (dua puluh persen) keterbangunan rumah susun, sehingga pembeli dirugikan atas PPJB tersebut, dan pada akhirnya PPJB itu tidak sah dan Batal Demi Hukum, menjadikan pengembang perumahan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga haruslah bertanggung jawab serta melakukan ganti rugi kepada pembeli yaitu Dicky Arianto, pengembang perumahan juga dapat dikenakan sanksi pidana penjara dan denda. Terkait dengan PPJB yang telah dibuat namun sama sekali tidak memenuhi ketentuan 20% keterbangunan Gedung, PPJB tersebut tidaklah memenuhi ketentuan dan seharusnya PPJB tidak boleh dilakukan sama sekali. Konsumen yang mengalami kerugian pada perjanjian jual beli tersebut selain dengan ditempuh adanya penyelesaian melalui badan arbitrase, juga dapat melalui lembaga peradilan. Lembaga peradilan ini dengan mengajukan permohonan gugatan kepada pengadilan. Penyelesaian ini ditempuh dengan adanya persidangan dan pembuktian adanya pihak konsumen yang dirugikan. Konsumen yang dirugikan berhak untuk mengajukan pengaduan dan berhak menerima ganti rugi dari pelaku usaha, demikian pula sebaliknya, karena sebagai pelaku usaha wajib memberikan ganti rugi secara adil kepada konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) mengatur tanggung jawab pelaku usaha yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) yang menjelaskan bahwa Pelaku usaha bertanggung jawab atas kerugian dan kerusakan konsumen yang disebabkan karena mengkonsumsi barang atau jasa yang telah dihasilkan atau diperdagangkan, serta Pasal 19 ayat (2) mengatur tentang tata cara ganti rugi yang dapat ditempuh oleh pelaku usaha, yaitu pengembalian uang, penggantian barang dan/atau jasa dan pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku.

Daftar Pustaka

- Ahmad Rais Karnawan, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2018.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Arisaputra, Andika, dan Elfrida Ratnawati Gultom. “Tanggung Jawab Developer yang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II).” *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)* 4, no. 6 (2022): 11643– 11650.
<https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/10307>.
- Data Update, *Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2020*, <https://www-worldometers-info>, diakses pada tanggal 17 Maret 2025.
- Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, *Buku Data PKPP Provinsi Jawa Tengah Tahun 2022*.
- Elfrida Ratnawati, *Legal Compliance On The Road As The Effort To Overcome Jakarta’s Traffic Congestion*, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 19, Nomor 3, 2020.
- Elfrida Ratnawati, *Pelabuhan Indonesia sebagai penyumbang devisa negara dalam perspektif hukum bisnis*, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 19, Nomor 3, 2017.

- Elfrida Ratnawati, *The Impacts of Government Policy on Covid-19 to Airlines Liability: A Case Study in Indonesia*, *Jambura Law Review*, Volume 3, Number 1, 2017.
- Gunanegara. *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*, Cetakan I, Jakarta: Tatanusa, 2018.
- H. Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Bandung: Alfabeta, 2017.
- Hananto Prasetyo, 2017, *Pembaharuan Hukum Berbasis Nilai Keadilan*, *Jurnal Pembaharuan Hukum* Vol. 4 No. 1, ISSN 2355-0481, Semarang
- Idik Saeful Bahri, *Perlindungan Upah Bagi Pekerja Badan Usaha Milik Desa*, Yogyakarta: Bahasa Rakyat, 2020.
- Irwan Gomulja dan Habib Adjie, “Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling”, *Law and Justice*, Vol 9, Nomor 1 Juni 2020.
- Laurensius Arliman S, Elfrida Ratnawati, Aida Abdul Razak, *Legal Guarantees for Persons with Disabilities to Secure Decent Work: A Human Rights Perspective from Indonesia*, Volume 8, Nomor 2, *Jurnal Wawasan Yuridika*, 2024.
- Laurensius Arliman S, *Peranan Metodologi Penelitian Hukum di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia*, *Soumatera Law Review*, Volume 1, Nomor 1, 2018.
- Lintang Yudhantaka, 2017, *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling*, *Yuridika* Vol. 32 No. 1, ISSN 0215-840X, Surabaya.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata-Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1983.
- Miranti, A, 2010, *Tinjauan Yuridis Mengenai transaksi jual beli Satuan Rumah Susun melalui sistem Pre Project Selling*. Tesis. Program S2 Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Susun.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Statistik Indonesia, *Statistical Yearbook Of Indonesia 2024*, <https://www.bps.go.id/id/publication/2024> diakses pada tanggal 17 Maret 2025.
- Subekti, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020. Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
- Triyanto, *Perlindungan Hukum terhadap konsumen atas perjanjian pendahuluan jual beli atas satuan rumah susun yang dipasarkan dengan cara Pre Project Selling*, *Res Judicata*, Volume 1, Nomor 1 Juni 2018.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Wahyu Kuncoro, *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015.