

IMPLIKASI HUKUM TENTANG PERJANJIAN BAKU (*STANDARD CONTRACT*) DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN¹

Oleh :

Michell Angly Marlina Oroh²

Diva A. E. Rombot³

Willda Assa⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan Perjanjian Baku dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan dan untuk mengetahui implikasi hukum terhadap perjanjian baku apabila pelaku usaha melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli perumahan. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan pada praktiknya, konsep penyalahgunaan keadaan terlihat dalam karakter surat perjanjian. Perjanjian yang ditentukan sepihak oleh bank atau kreditor, berbentuk formulir Kontrak yang sudah jadi atau serta mengandung syarat pengalihan tanggung jawab. Dalam konteks perjanjian kredit rumah, konsumen atau debitur berada dalam posisi lemah. Sementara pihak pengembang dan bank pemberi kredit kuat secara ekonomi dan psikologis. Developer termasuk bank sebagai pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang. Terhadap pengetahuan konsumen tentang Undang-Undang perlindungan konsumen yang melindungi hak-hak mereka. 2. Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Hal tersebut dapat diprasangkakan kepada Developer dalam hal terdapat unsur kerugian kepada orang lain yang dilakukan oleh developer dengan memberikan informasi tidak benar melalui media masa, brosur, reklame atau media-media lain. Informasi tersebut bisa membuat konsumen salah dalam memilih barang yang diinginkan.

Kata Kunci : *standard contract, perjanjian jual beli perumahan*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di zaman sekarang ini memiliki sebuah tempat tinggal tetap atau rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar yang sangat penting dalam kehidupan manusia di era sekarang. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat 1 juga menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan⁵. Namun, realitanya tidak semua rakyat Indonesia bisa dengan mudah memiliki rumah untuk menjadi tempat tinggal tetap mereka. Banyak hal yang menjadi faktor kendala seseorang bisa mendirikan atau memiliki rumah sendiri seperti, kekurangan dari segi ekonomi dan finansial, tidak ada ketersediaan tanah, ataupun tidak ada izin untuk mendirikan bangunan. Tuntutan bagi masyarakat yang tinggal di daerah perkotaan yang penduduknya banyak dan terus mengalami peningkatan populasi penduduk menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan rumah tinggal tetap. Faktor peningkatan populasi penduduk yang terus meningkat setiap harinya juga yang mengakibatkan pemerintah kesulitan untuk memenuhi kebutuhan rumah masyarakat karena terbatasnya anggaran dan lahan yang dapat dikembangkan untuk membuat perumahan masyarakat.

Berdasarkan kenyataan bahwa pemerintah tidak dapat sepenuhnya menyediakan perumahan bagi semua masyarakat, maka pemerintah pun memberikan kebijakan kesempatan untuk pihak swasta untuk turut serta mengambil peran dalam pembangunan perumahan untuk masyarakat. Kebijakan ini bertujuan supaya pihak swasta juga dapat mengambil peran dalam memenuhi kebutuhan masyarakat khususnya dalam hal ini yaitu perumahan. Pembangunan yang pesat yang dilakukan oleh pihak swasta membuat masyarakat memiliki banyak pilihan. Masyarakat atau konsumen mendapatkan pilihan dengan kualitas dan harga yang lebih bervariasi yang dapat disesuaikan dengan kemampuan dan kebutuhan calon pembeli. Pihak *developer* memberikan penawaran yang menarik tentang produk rumah yang sedang mereka kembangkan dengan adanya potongan harga ataupun bonus-bonus tambahan dari penawaran mereka.

Bisnis properti adalah bisnis yang bergerak dibidang kepemilikan aset, contohnya tanah dan bangunan, termasuk sarana dan prasarananya yang ada di dalamnya sebagai satu kesatuan⁶.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101735

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁵ Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat 1

⁶ <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-jitu-memulai-bisnis-properti-tanpa-modal>

Cara penyediaan rumah oleh setiap *developer* berbeda-beda, yaitu yang rumahnya sudah tersedia terlebih dahulu, dan konsumen tinggal memilih rumah mana yang akan dibeli, dan ada juga yang rumah belum dibangun atau masih dalam proses pembangunan mengakibatkan pembelian secara pesan dahulu dengan menggunakan perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) merupakan perjanjian pendahuluan yang dipakai untuk mengadakan perjanjian lain. Perjanjian pendahuluan ini sebenarnya tidak diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 42 Ayat 1 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan bahwa “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”⁷.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁸. Suatu perjanjian menghasilkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan. Menurut Pasal 1234 KUHPerdata perikatan ditujukan untuk:⁹

1. Untuk memberikan sesuatu
2. Untuk berbuat sesuatu
3. Untuk tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian jual beli rumah harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Adanya kata sepakat
2. Cakap
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Perjanjian jual beli rumah terdapat klausula-klausula yang harus dipenuhi oleh pihak *developer* dan konsumen, dan biasanya berbentuk perjanjian baku yang telah disiapkan oleh pihak *developer*. Klausula baku mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 Ayat 10 tentang Perlindungan Konsumen yaitu “Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha

yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.”¹⁰ Dampak dari perjanjian baku tersebut yaitu munculnya hubungan hukum dalam bentuk perikatan antara pihak *developer* dengan pihak konsumen. Pihak *developer* sebagai pihak yang membuat perjanjian baku tersebut seringkali mempunyai kedudukan yang lebih kuat dibandingkan dengan kedudukan konsumen. Indikasi kerugian bagi konsumen dikarenakan konsumen tidak diberikan pilihan selain hanya menerima atau menolak semua ketentuan dan syarat yang sudah diberikan oleh pihak *developer*. Seperti sudah pasrah atau karena faktor kurangnya informasi dan pengetahuan mengenai perjanjian baku jual beli rumah dan apa saja yang sebenarnya menjadi hak-hak konsumen, banyak konsumen di Indonesia selalu bersikap pasrah dan tidak berusaha untuk mendapatkan hak-hak mereka dan hanya mengikuti semua keputusan dan syarat-syarat yang sudah dibuat oleh pihak *developer*.

Perjanjian baku sebenarnya sangat berguna dalam memperlancar proses transaksi khususnya dalam hal transaksi jual beli, namun dalam prakteknya di dalam perjanjian baku tersebut terdapat klausula-klausula baku yang dilarang. Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebenarnya sudah memuat larangan tentang transaksi yang menggunakan klausula baku dalam sebuah perjanjian baku yang terdapat pada Pasal 18.

Setiap perjanjian jual beli harus berdasarkan pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 09/Kpts/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang menegaskan beberapa ketentuan pokok yang harus dicantumkan dalam perjanjian jual beli rumah oleh *developer*, seperti¹¹:

1. Uraian subjek dan objek perjanjian
2. Kewajiban penjual
3. Jaminan penjual
4. Kewajiban pembeli
5. Serah terima bangunan
6. Pemeliharaan bangunan
7. Pengalihan hak
8. Ketentuan pembatalan pengikatan
9. Akta jual beli
10. Penyelesaian perselisihan

Keputusan Menteri tersebut dibuat supaya para pihak *developer* pada saat membuat

20815#:~:text=Bisnis%20properti%20adalah%20bisnis%20yang,sangat%20menjanjikan%20secara%20jangka%20panjang. Di akses pada Selasa 26 September 2023. Pukul 21.18

⁷ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 42 Ayat 1 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

⁸ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁹ Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 Ayat 10 tentang Perlindungan Konsumen

¹¹ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1998 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

perjanjian jual beli juga memperhatikan kewajiban untuk melindungi kepentingan konsumen.

Peraturan lainnya juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 134 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan bahwa “setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang di perjanjikan”¹². Permasalahan dari pihak *developer* yang seringkali tidak mematuhi peraturan perundang-undangan serta kurangnya pengawasan pemerintah terhadap perilaku pelaku usaha mengakibatkan hak-hak konsumen semakin terabaikan. Jika konsumen dirugikan, tidak ada jaminan bahwa konsumen akan mendapatkan ganti rugi yang setimpal bahkan bisa saja konsumen tidak akan mendapatkan ganti rugi dalam bentuk apapun.

Masalah yang sering muncul dalam jual beli rumah antara lain :

1. Keterlambatan serah terima rumah
2. Rumah yang belum selesai di bangun padahal sudah lewat waktu yang dijanjikan
3. Status tanah dan bangunan yang tidak sesuai
4. Kondisi hasil fisik rumah yang tidak sama dengan yang dijanjikan
5. Ketidakjelasan izin mendirikan bangunan dari pihak *developer*
6. Ketidakjelasan hak milik dan hak guna bangunan

Walaupun sudah terbukti bahwa pihak *developer* merugikan konsumen dan melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang sudah diberlakukan, tetapi masih banyak pihak konsumen yang memilih untuk mendiamkan hal tersebut dan hanya menerima dengan pasrah. Wanprestasi sebagaimana yang tertulis dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”¹³

Ketika salah satu pihak sudah melakukan wanprestasi, akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi yaitu ¹⁴:

1. Debitur wajib membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara)

2. Dalam perikatan timbal balik, kreditur dapat menuntut pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara)
3. Peralihan resiko (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara)
4. Membayar biaya perkara, apabila sempat diperkarakan di depan hakim.

Jika terjadi wanprestasi dari pihak *developer* terhadap pihak konsumen maka konsumen dapat menuntut pihak *developer* yang dapat berupa pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi, pembayaran ganti rugi. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 pasal 4 huruf G menyatakan bahwa “konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak seperti sebagaimana mestinya”¹⁵.

Dilansir dari Radar Bangsa.co.id, contoh kasus pihak *developer* yang membuat perjanjian baku yang tidak sesuai dengan ketentuan pencantuman klausula baku yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam hal ini pihak *developer* Tikung Alam Raya, Lamongan mengabaikan kewajiban untuk memenuhi fasilitas umum salah satunya tentang kebutuhan air bersih di rumah konsumennya yang mengakibatkan konsumen yang sudah tinggal di perumahan tersebut terpaksa harus mengeluarkan biaya ekstra untuk membuat sumur resapan. Melalui contoh kasus ini, bisa dilihat bahwa konsumen dari perumahan Tikung Alam Raya menjadi korban dari pengabaian kewajiban pihak *developer* yang melanggar ketentuan pencantuman klausula baku yang diatur dalam Pasal 18 Ayat 1a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang tertulis “menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan perjanjian baku dalam perjanjian jual beli perumahan?
2. Bagaimana implikasi hukum terhadap perjanjian baku apabila pelaku usaha melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli perumahan?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif.

¹² Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 pasal 134 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

¹³ Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 pasal 4 Huruf G

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pejanjian Baku Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan

Rumah merupakan satu unit bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sekaligus sarana pembinaan keluarga. Definisi rumah dapat dibagi menjadi dua yaitu rumah sebagai kata benda dimana rumah sebagai tempat tinggal dan komoditi serta rumah sebagai kata kerja yaitu sebagai suatu proses aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan atau selama proses penghuniannya.

Rumah sebagai komoditi dimaksudkan bahwa bangunan rumah beserta sertifikatnya dapat dijadikan suatu jaminan, sehingga besar pengaruh komoditi rumah dapat dilihat dari luas, kelengkapan fasilitas, lokasi dan konstruksi bangunan. Dilihat dari sudut pandang ekonomi, rumah sebagai suatu komoditas yaitu rumah dapat diperlakukan sebagai investasi jangka panjang bagi pemiliknya, karena rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung dan beraktivitas tetapi juga dapat mendatangkan keuntungan untuk disewakan atau diperjualbelikan.

Rumah sebagai salah satu kepemilikan barang yang berharga sekaligus menjadi aset investasi, mengingat harga jual tiap tahunnya mengalami kenaikan yang cukup tinggi. Selain itu, memiliki rumah dianggap lebih efisien dibandingkan harus membayar uang sewa tiap bulan atau tiap tahun tanpa status kepemilikan.

Persentase tertinggi rumah tangga yang menempati rumah dengan status kepemilikan milik sendiri dan memperoleh rumah dengan membeli dari pengembang atau bukan pengembang dengan cara membeli melalui angsuran KPR terdapat pada rumah tangga dengan status ekonomi tertinggi (kuintil 5) sebesar 42,85 persen.¹⁶

Selain memperhatikan syarat kelayakan, perumahan dan permukiman juga harus memenuhi standar kualitas kesehatan. Intervensi pemerintah pada perumahan yang sehat merupakan kesempatan besar untuk mencegah penyakit dan mengurangi risiko kesehatan pada masa yang akan datang. Untuk membantu merealisasikan keinginan masyarakat terhadap kepemilikan rumah, pemerintah melalui bank BUMN telah menerapkan sistem Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

Program KPR pertama kali dimandatkan pemerintah kepada Bank Tabungan Negara

(BTN) melalui Surat Menteri Keuangan nomor B-49/MK/I/1974.¹⁷ Tahun 1974 menjadi sebuah tonggak sejarah dimana ditunjuknya Bank BTN oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat.

Sejalan dengan tugas tersebut, realisasi KPR pertama di Indonesia terjadi pada tanggal 10 Desember 1976 yang dilaksanakan di Tanah Mas Kota Semarang oleh Bank BTN dengan menyalurkan kredit perumahan. Inilah saat pertama kali istilah KPR diperkenalkan di Indonesia.¹⁸ Beberapa bank milik negara saat ini telah menerima dan melayani pengajuan KPR dari masyarakat.

KPR (disebut juga Kredit Pemilikan Rumah) adalah produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau properti. Hingga saat ini KPR di Indonesia masih disediakan oleh perbankan, meskipun sudah ada beberapa perusahaan pembiayaan (*leasing*) yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder pembiayaan perumahan. Dengan KPR, masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah, namun cukup menyediakan dana sebesar uang muka saja dan sisanya dapat diangsur setiap bulan selama jangka waktu KPR.

Sistem KPR dinilai lebih efisien dibandingkan sistem menabung mengingat harga properti semakin melejit dengan cepat. Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), program KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR memungkinkan masyarakat membeli, membangun, atau merenovasi rumah dengan cara mencicil tiap bulan selama jangka waktu tertentu.

Proses Pembelian Rumah, Syarat Pengajuan KPR Syarat umum pengajuan KPR hampir sama di tiap bank yang meliputi:

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI) Berusia 21 Tahun atau lebih dan cakap untuk melakukan tindakan hukum,
- 2) Berstatus karyawan tetap, pengusaha, atau profesional
- 3) Ketika kredit lunas usia kreditur tidak lebih dari 55 tahun, atau 65 tahun untuk pensiunan
- 4) Mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang menunjang
- 5) Tidak memiliki kredit yang bermasalah

¹⁶ Data di kutip dari laporan terbuka BPS tahun 2023, Ririn Kuncaraning, Mayang sari, Rizqi Nafi' Syari'ati, Statistik perumahan dan pemukiman, Penerbit Badan Pusat Statistik, Jakarta, 2023

¹⁷ <https://bisnisindonesia.id/article/kiprah-bank-btn-selama-46-tahun-membiayai-kpr-perumahan-rakyat>

¹⁸ *Ibid*

- 6) Memberikan NPWP untuk kredit lebih dari Rp 100.000.000 atau SPT Pasal 21 Form AI untuk jumlah Kredit lebih dari Rp 50.000.000 dan kurang dari Rp 100.000.000.

Memiliki rumah merupakan impian semua orang, dan ketika konsumen dapat membeli secara kredit dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Namun, ternyata, untuk membeli rumah dengan KPR pun bukanlah hal mudah, karena konsumen dikondisikan untuk menerima apa yang disediakan oleh pengembang dan bank pemberi KPR yaitu kontrak baku. Konsumen sering tidak menyadarinya dan hanya berpikir yang penting mempunyai rumah.

Berikut beberapa hal terkait kerugian konsumen KPR:

Uang muka

Uang muka untuk memilih rumah yang akan dibeli, konsumen mempertimbangkan faktor lokasi rumah, luas rumah, layout rumah, fasilitas di sekitar rumah dan tentu saja harga rumah. Setelah memutuskan rumah yang akan dibeli, konsumen harus membayar tanda jadi dan sudah harus menyiapkan uang muka. Dulu, uang muka minimum yang diminta ialah 20% dari nilai rumah. Kemudian, 1-2 tahun yang lalu banyak pengembang bahkan hanya meminta uang muka minimum 10%.

Bank

Konsumen setelah membayar uang muka, selanjutnya proses pengajuan KPR dimulai. Posisi konsumen disini tidak lagi mempunyai hak untuk memilih bank yang digunakan. Padahal, konsumen dapat mempertimbangkan suku bunga KPR yang ditawarkan dan pelayanannya dalam memilih bank untuk KPR. Konsumen akan dirugikan apabila bank yang menjadi rekanan pengembang memberikan suku bunga KPR yang tinggi dibandingkan bank lain.

Selain itu, apabila konsumen bukan nasabah bank rekanan pengembang, maka konsumen harus menjadi nasabah bank tersebut terlebih dulu. Ini berarti bank yang diuntungkan, bukan konsumen. Selain itu, apabila di kemudian hari timbul masalah antara bank dengan konsumen, maka pengembang bersikap tidak peduli, seakan akan lupa bahwa itu adalah bank pilihan pengembang.

Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau

berdasarkan Undang-Undang lainnya.¹⁹ Ketika pengajuan KPR disetujui oleh bank, maka konsumen melakukan akad kredit dengan bank yang disaksikan oleh notaris. Tentu saja, notaris yang dimaksud ialah notaris yang menjadi rekanan bank. Di sini pun konsumen tidak mempunyai hak memilih notaris yang diinginkan, padahal biaya notaris ditanggung oleh konsumen.

Bank hanya mau menggunakan jasa dari notaris tertentu saja, sehingga notaris yang lainnya merasa kesulitan dan tidak diberi kesempatan untuk memberikan jasanya. Bank bisa saja memberikan kriteria-kriteria tertentu selama tidak menutup kesempatan dari para notaris lainnya. Misalnya, notaris bisa menjamin ketepatan waktu, kinerja pelayanan, atau biaya jasa.

Tapi dalam praktiknya, memang bank biasanya menjaga kerahasiaan dokumen, sehingga bank hanya menunjuk notaris yang telah memiliki 'hubungan baik' dengan bank yang bersangkutan. Sehingga dapat disimpulkan, sulitnya akses notaris karena tidak memiliki 'koneksi' dengan bank termasuk dalam konteks persaingan usaha.

Isi perjanjian kontrak Saat melakukan akad kredit, konsumen disodori perjanjian yang sebelumnya tidak dapat dipelajari dulu oleh konsumen yang berupa kontrak baku. Tentu saja menjadi sebuah keberuntungan, jika saat menandatangani akad kredit konsumen sempat membaca secara teliti isi perjanjian. Banyak lembar yang harus ditanda tangani dan ini membuat konsumen kerap tidak dapat membaca secara teliti. Selain itu, isi perjanjian tak dapat diubah karena sudah format baku dari bank.

Bagi yang pernah atau akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tentunya tak asing dengan beberapa syarat dan ketentuan yang diajukan oleh pihak Bank pemberi kredit maupun pihak pengembang perumahan (*developer*). Sebut saja misalnya ketentuan tentang dapat berubahnya suku bunga kredit sewaktu-waktu. beberapa ketentuan yang disodorkan pihak bank maupun *developer* kerap menjerat masyarakat selaku konsumen perumahan termasuk bank dapat menghapus subsidi bagi konsumen rumah FLPP serta menyita rumah bagi konsumen subsidi maupun konsumen Non subsidi.

Tak jarang para konsumen yang belakangan merasa 'tertipu' dengan ulah pengembang dan bank. Pengembang/*developer* memiliki trik untuk memikat calon konsumen. Biasanya pihak pengembang berlomba-lomba menuliskan beragam fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti jalan umum, Bandara, Dekat Pusat Kota, sekolah,

¹⁹ Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

rumah ibadah, kolam renang dan lain-lain. Tapi tak dijelaskan dalam brosur itu siapa yang bertanggung jawab untuk membangun fasilitas itu. Akhirnya tak jarang menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

Pihak *developer* sendiri tak jarang kita mendapati ketentuan di dalam brosur yang menyebutkan 'informasi dan spesifikasi bangunan yang ada dalam gambar ini, tak mengikat dan dapat berubah sewaktu-waktu'. Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah mengatur secara tegas larangan terhadap pelaku usaha membuat iklan yang mengelabui konsumen. Sebaliknya, pelaku usaha berkewajiban memberikan informasi yang jelas dan utuh atas produknya kepada konsumen. Jika konsumen dirugikan, maka konsumen berhak mendapat ganti rugi.

Asuransi

Di samping notaris yang ditentukan oleh bank, konsumen juga harus memiliki asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, yang tentu saja, menggunakan perusahaan asuransi rekanan bank. Sekali lagi, konsumen tidak memiliki hak menentukan perusahaan asuransi yang diinginkan. Selain tidak dapat memilih perusahaan asuransi yang diinginkan, konsumen tidak mendapat perhitungan pasti mengenai asuransi yang dibayarnya.

Sebelum membeli rumah baru, proteksi asuransi merupakan salah satu hal penting dalam kalkulasi budget sesuai dengan pendapatan setiap bulan, di samping untuk memilih unit dengan harga yang tepat dan mempersiapkan uang muka atau down payment. Perlu mempersiapkan asuransi properti untuk melindungi aset yang kita miliki agar hidup jauh lebih nyaman dan tenang.

Saat menanda tangani akad kredit, konsumen juga harus menyiapkan sejumlah uang untuk biaya administrasi, notaris, asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan biaya provisi. Bahkan, untuk biaya meterai dibebankan kepada konsumen. Memang, ada pengembang yang mengatakan bahwa konsumen dibebaskan dari biaya-biaya di atas. Tetapi, itu sebenarnya sudah dimasukkan ke dalam harga jual rumah.

Serah Terima

Setelah menanda tangani akad kredit, pengembang akan menjanjikan waktu serah terima kunci atau kapan rumah jadi. Pada umumnya, jarang pengembang dapat memenuhi janji penyerahan kunci ke konsumen tepat waktu. Biasanya pengembang mundur dari waktu yang dijanjikan, bahkan mundur setahun dari waktu yang dijanjikan. Apabila konsumen menanyakan

kapan serah terima kunci, maka pengembang akan memberikan berbagai macam alasan teknis.

Ketika membeli rumah yang baru selesai dibangun, konsumen biasanya akan memperoleh garansi rumah dari Developer Perumahan. Durasi garansi yang diberikan pengembang berbeda-beda. Rumah subsidi memberikan 100 hari, atau 1-3 bulan, dan bagi rumah non subsidi atau komersil bahkan sampai 1 tahun. Garansi ini diberikan kepada pembeli sebagai ganti rugi perbaikan apabila terdapat kerusakan rumah akibat kelalaian konstruksi. Kerusakan bisa berupa kebocoran, tembok atau lantai yang miring, sentuhan akhir yang kurang rapi, dan lain-lain. Sesuai ketentuan yang diberikan pengembang.

Denda

Mirisnya, sejak konsumen menanda tangani akad kredit, setiap bulan konsumen mulai membayar angsuran KPR. Apabila konsumen terlambat membayar angsuran KPR, konsumen akan dikenakan denda. Tetapi, saat pengembang terlambat melakukan serah terima kunci, konsumen tidak mendapat kompensasi apapun. Tentunya, dalam kondisi itu, masih untung apabila pihak pengembang tidak menghindar.

Kualitas bangunan

Belum lagi kewajiban membayar PBB meskipun rumah belum selesai dibangun. Pada saat serah terima kunci, konsumen akan memeriksa kualitas bangunan. Apabila konsumen menemukan hal yang tidak sesuai dengan brosur atau yang dijanjikan pengembang, konsumen tidak dapat menuntut. Ini sesuai dengan yang tertulis brosur atau bagian dari brosur ini merupakan alat bantu pemasaran dan penjualan, namun bukan merupakan dari kontrak jual beli.

B. Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Baku Apabila Pelaku Usaha Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan

Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 45 ayat 1, setiap konsumen yang dirugikan bisa menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum.

Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 45 ayat 2: "Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa".

Berdasarkan ketentuan ini, bisa dikatakan bahwa ada dua bentuk penyelesaian sengketa konsumen yaitu melalui jalur pengadilan ataupun diluar jalur pengadilan. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.²⁰

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.²¹

Pada Prosesnya Wanprestasi yang terjadi antara pihak terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmach adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Akibat adanya wanprestasi ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut.

- 1) Perikatan tetap ada. Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- 2) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- 3) Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- 4) Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik.²²

Dalam ilmu hukum, dikenal beberapa asas hukum terhadap suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- 1) Asas perjanjian/kontrak sebagai hukum mengatur, merupakan peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum. Dalam hal ini para pihak dalam suatu kontrak.
- 2) Asas kebebasan berkontrak, hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam suatu kontrak para pihak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.
- 3) Asas Fakta Sunt Servanda, adalah janji itu mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.
- 4) Asas konsensual, bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulispun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis.
- 5) Asas obligatoir, yaitu jika suatu kontrak sudah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata.

Asas-asas tersebut di atas merupakan asas yang timbul sebagai akibat dari terjadinya suatu perjanjian. Dalam suatu kontrak asas tersebut secara tidak langsung pasti muncul karena hakekat dari suatu kontrak adalah timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu maka semua asas tersebut di atas muncul sebagai akibat dari terjadinya suatu kontrak atau perjanjian.

²⁰ Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), hlm 146

²¹ Ahmadi Miru, Sakka Pati, Hukum Perikatan, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm 12

²² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1989), hlm 307

Selanjutnya ada pula beberapa syarat untuk perjanjian yang berlaku umum tetapi diatur di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:²³

1. Perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian itu dengan sukarela dan tanpa paksaan, serta dengan iktikad yang benar-benar mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati.
2. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, artinya isi dari perjanjian tidak dibenarkan bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, tidak boleh bertentangan dengan kondisi yang ada dalam masyarakat.
3. Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan, artinya perjanjian yang telah disepakati harus mengikuti asas yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat, tidak boleh melanggar hak-hak masyarakat.
4. Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum, artinya kontrak yang dibuat tersebut tidak dibenarkan bertentangan dengan kepentingan yang ada dalam masyarakat, tidak boleh menimbulkan kerugian dalam masyarakat.

Pengaturan mengenai perumahan diatur terutama dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (“UU 1/2011”). Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU 1/2011, yang dimaksud dengan perumahan adalah sebagai berikut:

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”

Dari definisi perumahan diatas, sudah dapat diketahui bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Walaupun perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas beberapa hal, salah satunya yaitu ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Tingginya permintaan akan rumah, biaya sewa rumah dan mahalannya harga rumah nonsubsidi memaksa para masyarakat untuk mencari alternatif tempat tinggal, sehingga tawaran menggiurkan dari para *developer* nakal

membuat para masyarakat tertarik sehingga terjebak dalam permainan yang dilakukan oleh para *developer* nakal tersebut dan akhirnya merugikan para masyarakat sebagai konsumen.

Developer perumahan selaku para pelaku usaha dapat dijerat dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia, sebagai suatu bentuk upaya Perlindungan Konsumen yang difasilitasi oleh Negara. Adapun sanksi hukum bagi *developer* nakal sebagaimana diuraikan di atas, dapat berupa sanksi Perdata dan/ atau Pidana.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPer”), *developer* senyatanya dapatlah diprasangkakan melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Hal tersebut dapat diprasangkakan kepada *developer* dalam hal terdapat unsur kerugian kepada orang lain yang dilakukan oleh *developer* dengan memberikan informasi tidak benar melalui media masa, brosur, reklame atau media-media lain. Informasi tersebut bisa membuat konsumen salah dalam memilih barang yang diinginkan.

Pelanggaran Pidana

Developer dapat pula dijerat dengan Pasal 9 ayat (1) poin K Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut “UUK”) yang berbunyi, “Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklan-kan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti”.

Bagi pelaku usaha yang masih melanggar ketentuan pasal 9 tersebut dapat dipidana dengan pasal 62 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen yang menyatakan “Pelaku Usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 8, pasal 9, pasal 10, pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)”.²⁴

Dalam pelanggaran yang termasuk dalam pasal 62 dapat dikenakan hukuman penjara atau

²³ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 16

²⁴ Lihat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen

denda materil dan imateril serta hukuman tambahan. Untuk hukuman tambahan, dijelaskan dalam pasal 63 yaitu, “Terhadap sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62, dapat dijatuhkan hukuman tambahan, berupa:

- 1) perampasan barang tertentu;
- 2) pengumuman keputusan hakim;
- 3) pembayaran ganti rugi;
- 4) perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen;
- 5) kewajiban penarikan barang dari peredaran; atau
- 6) pencabutan izin usaha.

Selain hukuman penjara pada Pasal 62 UU K, dapat pula digunakan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) untuk menghukum badan (hukuman penjara). Isi dari Pasal 378 tersebut berbunyi,

“barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuai kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun”.

Terhadap hal diatas, “rangkaiannya kebohongan” merupakan unsur yang sangat cocok untuk memprasmakan bahwa *developer* perumahan yang memberikan informasi tidak benar tersebut menipu konsumen. Apabila telah terjadi sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen maka pihak konsumen dapat menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi maupun penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut “BPSK”), pelaku usaha dan konsumen akan membuat kesepakatan mengenai besaran ganti-rugi atau kesepakatan lainnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak merasa keberatan terhadap kesepakatan atau kesepakatan tersebut dilanggar maka sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui jalur litigasi melalui peradilan umum.

Peradilan umum bisa masuk pada proses pidana maupun perdata, karena adanya kerugian yang timbul dari penyebaran informasi tidak benar. Proses pidana dan perdata pada kasus ini bisa berjalan beriringan karena tidak ada pembuktian terlebih dahulu pada kasus perdata.

Untuk menghindari terjadinya sengketa, ada baiknya bagi konsumen untuk mengecek reputasi *developer* terlebih dahulu, apakah *developer* terkait pernah memiliki riwayat terkait sengketa

dengan konsumen atau tidak dan *developer* tersebut tercatat sebagai *developer* bermasalah atau tidak sehingga konsumen tidak mengalami kerugian dikemudian hari. Apabila konsumen mengalami kerugian maka konsumen berhak menuntut ganti-rugi atas kerugian yang dialami oleh konsumen melalui BPSK maupun lingkup peradilan umum.

Kreditur lalai

Dalam kasus perum Tikung alam raya Pihak *developer* Tikung Alam Raya, Lamongan mengabaikan kewajiban untuk memenuhi fasilitas umum salah satunya tentang kebutuhan air bersih di rumah konsumennya yang mengakibatkan konsumen yang sudah tinggal di perumahan tersebut terpaksa harus mengeluarkan biaya ekstra untuk membuat sumur resapan.

Merujuk kasus diatas, konsumen atau pihak terkait lainnya berhak mengajukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) bagi Konsumen yang masih kredit terhadap *developer* apabila *developer* wanprestasi. Upaya yang dapat dilakukan agar setidaknya mendapatkan pertanggungjawaban lain dari *developer* atas pembelian rumah dan pembangunannya yang mangkrak serta terbengkalai, termasuk tidak adanya fasilitas air bersih dirumah konsumen. Menurut Pasal 50 angka 14 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 134 Undang-Undang 1/2011 mengatur setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar.

Selanjutnya *developer* dalam hal ini merujuk Pasal 17 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (“PP 14/2016”) menjelaskan standar sarana perumahan paling sedikit meliputi ruang terbuka hijau dan sarana umum. Sarana umum sendiri maksudnya adalah penyediaan sarana paling sedikit meliputi rumah ibadah, taman tempat bermain anak-anak, tempat olahraga, dan papan penunjuk jalan.

Pihak *developer* apabila sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai dengan promosi maupun ketentuan sebagaimana yang di sebutkan dalam Undang-undang, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa:

- 1) peringatan tertulis;
- 2) pembatasan kegiatan pembangunan;

- 3) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- 4) penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- 5) penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
- 6) kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- 7) membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
- 8) pembatasan kegiatan usaha;
- 9) pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung;
- 10) pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung;
- 11) pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- 12) perintah pembongkaran bangunan rumah;
- 13) pembekuan Perizinan Berusaha;
- 14) pencabutan Perizinan Berusaha;
- 15) pengawasan;
- 16) pembatalan Perizinan Berusaha;
- 17) kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- 18) pencabutan insentif;
- 19) pengenaan denda administratif; dan/atau
- 20) penutupan lokasi.

Pihak *developer* dapat dijerat pidana jika mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan, dan/atau lingkungan berdasarkan Pasal 50 angka 16 UU Cipta Kerja yang mengubah Pasal 151 UU 1/2011 yang berbunyi sebagai berikut:²⁵

Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang membangun perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 yang mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan, dan/atau lingkungan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5 miliar.

Konsumen dapat menempuh upaya hukum pembatalan Perdamaian atas PKPU yang sudah dilaksanakan. Apabila upaya pembatalan dikabulkan oleh Pengadilan Niaga, maka *developer* dapat diputus pailit dan dari proses kepailitan tersebut diharapkan konsumen masih dimungkinkan untuk mendapat pengembalian uang dari hasil pemberesan harta pailit nantinya.

Konsumen harus jeli dalam membeli perumahan agar tidak menimbulkan kerugian di masa yang akan datang karena rumah merupakan

Investasi jangka panjang dimana setiap tahun harga tanah dan rumah semakin naik.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan pada praktiknya, konsep penyalahgunaan keadaan terlihat dalam karakter surat perjanjian. Perjanjian yang ditentukan sepihak oleh bank atau kreditor, berbentuk formulir Kontrak yang sudah jadi atau serta mengandung syarat pengalihan tanggung jawab. Dalam konteks perjanjian kredit rumah, konsumen atau debitur berada dalam posisi lemah. Sementara pihak pengembang dan bank pemberi kredit kuat secara ekonomi dan psikologis. Developer termasuk bank sebagai pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang. Terhadap pengetahuan konsumen tentang Undang-Undang perlindungan konsumen yang melindungi hak-hak mereka.
2. Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Hal tersebut dapat diprasangkakan kepada Developer dalam hal terdapat unsur kerugian kepada orang lain yang dilakukan oleh *developer* dengan memberikan informasi tidak benar melalui media masa, brosur, reklame atau media-media lain. Informasi tersebut bisa membuat konsumen salah dalam memilih barang yang diinginkan.

B. Saran

1. Konsumen harus jeli dalam membeli perumahan agar tidak menimbulkan kerugian di masa yang akan datang karena rumah merupakan Investasi jangka panjang dimana setiap tahun harga tanah dan rumah semakin naik. Konsumen wajib mengetahui ciri-ciri *developer* bodong yang bisa saja menipu dengan memberikan promosi yang terlalu berlebihan. Dalam memilih rumah konsumen pembeli harus mempeajari reputasi *developer*. Dengan mengetahui reputasinya, konsumen dapat mempertimbangkan dan menilai apakah *developer* tersebut dapat bertanggung jawab apabila nanti terjadi masalah di kemudian hari.

²⁵ Undang-Undang Cipta Kerja atau Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

2. Developer perumahan selaku para pelaku usaha dapat dijerat dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia, sebagai suatu bentuk upaya Perlindungan Konsumen yang difasilitasi oleh Negara. secara hukum seseorang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi (cidera janji) apabila tidak memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, memenuhi prestasi tidak sebagaimana semestinya, serta melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Penyelesaian wanprestasi selain melalui jalur litigasi atau jalur hukum juga dapat ditempuh dalam non litigasi yaitu penyelesaian perkara di luar pengadilan melalui lembaga penyelesaian sengketa konsumen atau penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian wanprestasi selain melalui jalur litigasi atau jalur hukum juga dapat ditempuh dalam non litigasi yaitu penyelesaian perkara di luar pengadilan melalui lembaga penyelesaian sengketa konsumen atau penyelesaian sengketa alternatif.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Badruzaman D. Mariam, 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung:Alumni.
- Badruzaman M. Darus, 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Hatta Sri Gambir Melati, 2000. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Irwansyah, S.H, M.H., 2020 *Penelitian Hukum : Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta : Mirra Buana Media.
- Miru Ahmadi & Yudo Sutarman, 2005, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Abdulkadir, 2006. *Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Muhammad Abdulkadir, 2010. *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT Alumni.
- Munir Fuady, 2002. *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1989. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Ririn Kuncaraning, Mayang sari, Rizqi Nafi' Syari'ati, 2023. *Statistik Perumahan Dan Pemukiman*, Jakarta: Penerbit Badan Pusat Statistik.
- Sjahdeini Sultan Remy, 2009. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Soekanto Soerjono dan Mahmudi Sri, 1979, *Peranan dan Penggunaan Keputusan di dalam Penelitian Hukum*, Jakarta: Pusat Dokumen Universitas Indonesia.
- Subekti, 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing.
- Sutendi Adrian, 2008. *Tanggung Jawab Produk dan Tinjauan Hukum Publik dan Perdata*, Bogor: Ghalia Indonesia.

Sumber Undang-Undang

- Undang-Undang Cipta Kerja atau Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 995/KPTS/M/2021 Tentang Batasan Penghasilan Tertentu, Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Masa Subsidi, Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Luas Tanah, Batasan Luas Lantai, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Dan Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka

Jurnal, Internet dan Sumber Lainnya

- <https://bisnisindonesia.id/article/kiprah-bank-btn-selama-46-tahun-membiayai-kpr-perumahan-rakyat>
- <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/>

Pinjaman -Bangunan/KPR-BTN-Subsidi

<https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-jitu-memulai-bisnis-properti-tanpa-modal>

- M Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak” *Jurnal SUHUF*, vol. 26, no. 1, Mei 2014
- Suhartini Andewi, “Jurnal Pendidikan Belajar Tuntas: Latar Belakang, Tujuan, dan Implikasi” *Jurnal Lentera Pendidikan*, vol. 10, no. 1, Juni.2007
- Yudha Hadian Nur, Ratna Anita Carolina, “Klausula Baku Dalam Bidang Perumahan”, *Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan* Vol.4, No.1, Juli.2010