

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PADA PT. NEW VILLA
GREEN PADAT KARYA INDAH JALAN PADAT KARYA LOA BAKUNG
KOTA SAMARINDA (PERUMAHAN UNIT TERBATAS)**

Aldila Wijayanti Putri

Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum

Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Samarinda, Indonesia

ABSTRAK

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam diri manusia, baik sebagai satu kesatuan dengan sesama lingkungan alamnya. Hubungan alam ini merupakan tempat berada dan sekaligus sarana yang menghidupi dan menyediakan bahan-bahan yang dibutuhkan untuk kepemilikan Properti sebagaimana di atur dalam UUD 1945 dalam bab X, yaitu Termasuk Dalam Hak Asasi Manusia telah mengatur yang berkaitan dengan kepemilikan properti yang termuat di dalam pasal 27 Ayat 1 yang berbunyi: “setiap warga negara indonesia berhak untuk beban bergerak, berpindah dan bertempat tinggal dalam wilayah Negara Republik Indonesia”. Pasal yang berbunyi: “setiap orang berhak bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”. Makhluk sosial manusia selalu berhubungan dengan manusia lainnya, interaksi yang terjalin dalam komunikasi tersebut tidak hanya berdimensi kemanusiaan dan sosial budaya, namun juga menyangkut aspek hukum, termasuk Hukum Perdata.

Penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan dikarenakan yang berupa data sekunder seperti perundang-undangan dan buku-buku

literatur, dalam penelitian ini cara mengakses dan penelitiannya banyak mengambil dari bahan pustaka, yakni bahan yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, atau pengertian baru tentang fakta yang di ketahui maupun mengenai gagasan, dalam hal ini mencakup buku, jurnal, disertasi atau tesis dan bahan hukum yang lainnya, Penelitian bahan hukum normatif ini sepenuhnya menggunakan bahan hukum premier dan bahan hukum sekunder.

Pengembangan biasanya mempunyai beberapa pertimbangan dalam menentukan harga untuk menjual rumah tersebut seperti lokasi rumah yang letaknya strategis, mempunyai arsitek dan tenaga kerja yang ahli dalam pembangunan rumah, dapat menyelesaikan pembangunan rumah dengan tepat seperti yang disepakati. Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) ditegaskan bahwa, pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku dalam perjanjian mengenai memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa.

ABSTRACT

Housing as one of the basic needs in humans, both as a unit with fellow natural environment. This natural relationship is the place to be and at the same time the means that support and provide the materials needed for property ownership as regulated in the 1945 Constitution in chapter X, which is included in Human Rights which has regulated those relating to property ownership as contained in Article 27 Paragraph 1 which reads: "every citizen has the right to move, move and reside in the territory of the Republic of Indonesia". Article which reads: "everyone has the right to live and live a decent life". Human social beings are always in contact with other humans, the interactions that only occur in communication do not have human and socio-cultural dimensions, but also involve legal aspects, including Civil Law.

In this research, the type of research used is normative legal research or library law research because it is in the form of secondary data such as legislation and literature books, in this study the method of accessing and research is mostly taken from library materials, namely materials that contain scientific knowledge. new or up-to-date, or new understandings of known facts or ideas, in this case including books, journals, dissertations or theses and other legal materials. This normative legal research material fully uses primary legal materials and secondary legal materials.

Development usually has several considerations in determining the price to sell the house, such as the location of the house which is strategically located, having architects and workers who are

experts in house construction, being able to complete the construction of the house exactly as agreed.

Article 18 paragraph (1) of the consumer protection law states that business actors are prohibited from including standard clauses in agreements regarding giving rights to business actors to reduce the benefits of services or reduce the assets and assets of consumers who are the object of buying and selling services.

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam diri manusia, baik sebagai satu kesatuan dengan sesama lingkungan alamnya. Hubungan alam ini merupakan tempat berada dan sekaligus sarana yang menghidupi dan menyediakan bahan-bahan yang dibutuhkan untuk kepemilikan Properti sebagaimana di atur dalam UUD 1945 dalam bab X, yaitu Termasuk Dalam Hak Asasi Manusia telah mengatur yang

berkaitan dengan kepemilikan properti yang termuat di dalam pasal 27 Ayat 1 yang berbunyi: “setiap warga negara indonesia berhak untuk beban bergerak, berpindah dan bertempat tinggal dalam wilayah Negara Republik Indonesia”. Pasal yang berbunyi: “setiap orang berhak bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”. “Makhluk sosial manusia selalu berhubungan dengan manusia lainnya, interaksi yang terjalin dalam komunikasi tersebut tidak hanya berdimensi kemanusiaan dan sosial budaya, namun juga menyangkut aspek hukum, termasuk Hukum Perdata”¹.

Bentuk perjanjian atau kontrak yang isinya telah dibakukan dan dituangkan dalam

bentuk formulir yang dikenal perjanjian baku. Perjanjian baku inilah yang banyak digunakan didalam praktek perjanjian jual beli, “kontrak baku pada masa sekarang ini banyak diminati oleh pelaku usaha perdagangan dan bisnis. Tujuan dibuatnya kontrak baku ini adalah untuk memberikan kemudahan (kepraktisan) bagi para pihak yang bersangkutan. Kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh satu pihak dalam perjanjian tersebut, bahkan perjanjian sudah ditangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data formulir tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, pihak lain tidak punya kesempatan untuk melakukan negosiasi atau mengubah klausula

¹ Andhika Wijaya, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Surabaya, 2017, hal. 3.

yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut sehingga kontrak baku terlihat sangat berat sebelah”², adapun hal-hal yang menyebabkan kontrak baku hanya menguntungkan pihak penjual, karena kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak dalam hal ini pihak calon pembeli untuk melakukan tawar-menawar, sehingga pihak yang kepadanya diberikan kontrak jual beli rumah tersebut tidak banyak memiliki kesempatan untuk mengetahui isi dari kontrak jual beli rumah tersebut, apalagi terdapat klausul dalam kontrak jual beli rumah yang ditulis dengan huruf-huruf yang sangat kecil dan sulit untuk dimengerti.

Proses pembangunan pengembangan kerap kali melakukan kelalaian. Kelalaian tersebut disebut dengan wanprestasi, misalnya bahan-bahan yang digunakan untuk membuat rumah tidak sesuai dengan harga rumah yang dijual, menggunakan bahan-bahan yang tidak berkualitas hal ini pun dapat merugikan konsumen, hal-hal tersebut diatas pada akhirnya melahirkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

Setiap perjanjian semestinya memenuhi keempat syarat sah perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi keempat syarat tersebut mempunyai kemungkinan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat pertama atau syarat

² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 76.

subjektif maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan, sementara itu, perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

B. Perumusan dan Pembatasan

Masalah

Berdasarkan alasan pemilihan judul di atas, maka permasalahan yang akan dibahas ialah sebagai berikut :

1. Bagaimana harga rumah memiliki rasa keadilan bagi pihak penjual dan pihak pembeli ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi pembeli yang melakukan wanprestasi?

C. Maksud dan Tujuan Penulisan

Adapun maksud penulisan dalam skripsi ini adalah : Secara

Teoritis, penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam bidang ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata terkait dengan perjanjian jual-beli rumah dan perlindungan hukum bagi pembeli. Secara Praktis, hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi para pembaca baik kalangan akademis maupun masyarakat mengenai perjanjian jual-beli rumah dan perlindungan hukum bagi pembeli.

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui harga yang patut untuk pembelian rumah yang memiliki rasa keadilan bagi pihak penjual dan pihak pembeli.

b. Untuk mengetahui
Perlindungan hukum yang
didapat bagi pembeli yang
wanprestasi

PEMBAHASAN

A. Harga Rumah Memiliki Rasa Keadilan Bagi Pihak Penjual Dan Pihak Pembeli

Meningkatnya
perkembangan pembangunan
perumahan yang dibangun oleh
pengembang, membuat
masyarakat mempunyai banyak
pilihan. Pilihan terhadap rumah
yang tersedia lebih banyak dengan
kualitas dan harga yang bervariasi
yang dapat disesuaikan dengan
kebutuhan dan kemampuan
konsumen itu sendiri. Konsumen
diberikan penawaran yang
menarik seperti adanya potongan
harga khusus dan/atau adanya
hadiah-hadiah yang menarik

lainnya. Cara penyediaan rumah
yang dilakukan oleh pengembang
juga beragam, seperti adanya
rumah yang telah tersedia terlebih
dahulu, sehingga calon pembeli
dapat memilih rumah yang telah
tersedia lebih dahulu sesuai
dengan keinginan mereka,
sedangkan bagi rumah yang
belum dibangun maka dibuat
perjanjian terlebih dahulu yang
dilakukan antara pengembang dan
konsumen mengenai lokasi dan
tipe atau bentuk rumah yang
sesuai konsumen inginkan.

Pembeli diikat dengan
perjanjian jual beli secara bawah
tangan dengan objek
perjanjiannya berupa tanah
beserta rumah yang akan
dibangun di atasnya. Perjanjian ini
belum berisikan perpindahan hak
kepemilikan yang nantinya akan

dilakukan setelah para pihak telah melaksanakan kewajiban dan menerima haknya, yang ditandai dengan serah terima rumah yang telah selesai dibangun oleh pengembang dan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

“Dalam mempertimbangkan harga beli rumah yang mempunyai rasa keadilan bagi kedua belah pihak, pengembang biasanya mempunyai beberapa pertimbangan dalam menentukan harga untuk menjual rumah tersebut seperti lokasi rumah tersebut letaknya strategis, mempunyai arsitek dan tenaga kerja yang ahli dalam pembangunan rumah tersebut, dapat menyelesaikan pembangunan rumah tersebut diselesaikan tepat seperti yang disepakati”³.

Perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian baku, sehingga pembeli tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi terlebih dahulu, baik

itu mengenai harga rumah maupun isi dari perjanjian, dalam membeli rumah, pembeli tidak bisa dengan cepat memutuskan untuk membeli rumah, pembeli akan melakukan diskusi terlebih dahulu dengan orang lain dan tak jarang membutuhkan waktu yang sangat lama sebelum akhirnya membeli rumah tersebut.

“Membeli rumah bukanlah persoalan yang mudah dan simple, untuk itulah pembeli sering kali harus dihadapkan dengan banyak pertimbangan ketika membeli rumah, seperti adanya kesadaran kebutuhan dalam dirinya, harga rumah yang harus disesuaikan dengan kemampuan mereka, lokasi yaitu bagaimana kemudahan akses serta arah pengembangan daerah tersebut nantinya, macam dan

³ Wawancara dengan Ibu Nilla Selaku Sekretaris PT. Terang Jaya Abadi Palembang pada tanggal 10 Januari pukul 10.00 WIB

ketersediaan fasilitas, kualitas bangunan, keadaan lingkungan, desain rumah dan masih banyak lagi pertimbangan lain”⁴.

konsumen dihadapkan pada berbagai pertimbangan dalam memutuskan pembelian rumah, untuk itu pemahaman mengenai pertimbangan konsumen harus terus-menerus dilakukan, hal ini dimaksudkan agar dapat diketahui faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan pembelian serta karakteristik konsumen yang mana yang saling mempengaruhi konsumen. Sehingga, pihak pengembang kedepannya dapat memperbaiki manajemnya dan berakhir pada peningkatan volume penjualan, tetapi yang

paling penting pemasaran mencapai puncaknya yaitu memuaskan kebutuhan dan keinginan konsumen.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Melakukan Wanprestasi

Dalam hal terjadinya keadaan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur maka terbitlah hak kreditur untuk menuntut pembatalan kontrak dan ganti rugi dalam bentuk antara lain :

1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian
2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi
3. Membayar ganti rugi
4. Membatalkan perjanjian

Perlindungan hukum adalah sesuatu yang diberikan kepada subyek hukum dalam

⁴ Wawancara dengan Ibu Nilla Selaku sekretaris PT. Terang Jaya Abadi Palembang pada tanggal 13 Januari pukul 10.00 WIB

bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun bersifat represif serta dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan perlindungan kepentingan bagi setiap orang dalam hal ini baik kreditur maupun debitur karena menentukan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh yang berisi hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak dan berlaku bagi pihak-pihak yang bersepakat serta menentukan bagaimana cara penyelesaiannya sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri.

Pada hakikatnya dalam hal debitur wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata dapat menuntut ganti rugi

kerugian atas kelalaian yang dilakukan oleh debitur dan berlaku untuk semua perikatan dalam perjanjian timbal balik (bilateral) wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim. Dalam hal resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi. Akibat hukum bagi debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi dapat menimbulkan hak bagi kreditur yaitu :

1. Menuntut pemulihan perikatan;
2. Menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan tersebut bersifat timbal balik, menurut pembatalan perikatan;
3. Menuntut ganti rugi;

4. Menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan berupa ganti rugi.

Akibat hukum yang ibul dari wanprestasi dapat juga disebabkan karena keadaan memaksa yaitu salah satu alasan pembeda untuk membebaskan seseorang dari kewajiban untuk mengganti kerugian. Menurut Undang-Undang KUH Perdata Ada 3 (tiga) hal yang harus dipatuhi untuk keadaan memaksa.

1. Tidak memenuhi prestasi
2. Ada sebab yang terletak diluar kesehatan debitur

Faktor penyebab tidak terduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Penyelesaian hukum positif di Indonesia menyediakan beberapa alternatif yang dapat

ditempuh atas kreditur dalam mengambil pelunasan kembali atas piutang yang mengalami kemacetan dalam pengembaliannya yaitu baik penyelesaian sengketa melalui litigasi maupun non litigasi. Mengenai cara alternatif bisa dilakukan dengan cara penyelesaian sengketa non litigasi yang dimiliki Indonesia antara lain adalah negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Harga rumah memiliki rasa keadilan bagi pihak penjual dan pihak pembeli adalah pengembang mempunyai beberapa pertimbangan dalam menentukan harga untuk menjual rumah yang dapat disesuaikan dengan

kemampuan konsumen, sedangkan konsumen dihadapkan pada berbagai pertimbangan dalam memutuskan pembelian rumah, pemahaman mengenai pertimbangan konsumen harus terus-menerus dilakukan guna dapat mengetahui faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian sehingga terciptanya kepuasan kebutuhan dan keinginan konsumen.

C. Perlindungan Hukum bagi pembeli yang melakukan wanprestasi adalah merupakan suatu sarana untuk menciptakan perlindungan kepentingan bagi setiap orang serta menentukan bagaimana cara

penyelesaiannya sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Dalam penyelesaiannya hukum positif di Indonesia menyediakan beberapa alternatif yang dapat ditempuh baik itu dengan cara penyelesaian sengketa melalui litigasi maupun non litigasi yang dimiliki Indoneisa antara lain dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

D. Saran

i. Seharusnya dalam melakukan perjanjian jual beli rumah pihak pengembang menjelaskan secara keseluruhan mengenai isi perjanjian tersebut kepada konsumen, sebelum konsumen

menyetujui isi dari perjanjian tersebut agar timbul keseimbangan, kesetaraan, dan kedudukan kedua belah pihak dan dalam melaksanakan penjualan pembangunan rumah sesuai dengan perjanjian, maka sebaiknya dalam proses pembangunan rumah tersebut perlu adanya pengawasan dari pemerintah agar pembeli merasa tidak dirugikan.

E. Sebaiknya dalam menyelesaikan sengketa yang timbul sebagai akibat debitur wanprestasi, hendaknya diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama antara pihak kreditur dan debitur. *Overmacht* sebagai suatu

keadaan yang tidak terduga maka apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur akibat *overmacht* hendaknya kreditur memeriksa dahulu keadaan debitur sebelum melakukan tindakan hukum guna diharapkan kreditur dapat bertindak dengan bijak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku Bacaan

- Abdulkadir Muhammad, (1992), *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Agus Yudha Hernoko, (2004), *Hukum Perjanjian dalam Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Surabaya
- Andhika Wijaya, (2017), *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Surabaya
- Budiman Sinaga, (2005), *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekertaris*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

- Daeng Naj, (2005), *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- J. Satrio, (2012), *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- , (2005), *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, (1994), *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung
- Munir Fuandy, (2003), *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Richard Burton Simatupang, (2003), *Aspek Hukum Dalam Bisnis : cet ke 2*, Rineka Cipta, Jakarta
- Salim, (2002), *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (cetakan ke 9)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sri Gambir Melati Hatta, (2002), *Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung
- Sultan Remy Sjahdein, (1993), *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bank Indonesia, Jakarta
- Zulfam, (2013), *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta
- , (2017), *Panduan Penulisan Hukum : Edisi Revisi 2017*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Samarinda
- B. Peraturan Perundang - Undangan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman
- C. Sumber Lain**
- <https://www.hukumonline.com/klidik/perindungan-konsumen> (Diakses pada tanggal 19 Maret 2022 pukul 12.16 WITA)
- <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi->

lt62174878376c7 (Diakses pada tanggal 19 Maret 2022 pukul 20.00 WITA)

<https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>
(Diakses pada tanggal 22 Maret 2022 pukul 22.29 WITA)

<https://www.dslalawfirm.com/id/perlindungan-konsumen/>
(Diakses pada tanggal 25 Maret 2022 pukul 21.34 WITA)

<http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/606/1/SKRIPSI435-1704298248.pdf> (Diakses pada tanggal 24 Maret 2022 pukul 10.14 WITA)

<http://repository.unair.ac.id/95583/3/3.%20BAB%20I.pdf>
(Diakses pada tanggal 24 Maret 2022 pukul 20.18 WITA)