

**AKIBAT HUKUM TERHADAP DEVELOPER PERUMAHAN YANG  
TIDAK SEDIAKAN SARANA, PRASANA, UTILITAS BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021 TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

*Noviedz Zulvan Afriza  
Fakultas Hukum, Jurusan Ilmu Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda. Indonesia*

**ABSTRACT**

*Housing development in Indonesia is mostly done by developers. The increasing number of developers in the housing sector certainly makes it easier for people to make their choices in choosing a house according to their respective financial capabilities. When the housing is still under construction, housing marketing can be done through a pre-sales purchase agreement (PPJB) system that must include certainty on several things, one of which is the availability of infrastructure, facilities, and public utilities. However, in practice, it will be a problem if there is a discrepancy between what is listed in the brochure or advertisement in the form of product information, with what is contained in the sale and purchase agreement signed by the consumer, especially if there is no availability of infrastructure, facilities, and public utilities. In other words, the developer is in default.*

*The problems raised in this paper are legal consequences for developers who do not provide public infrastructure, facilities, and utilities based on Government Regulation Number 12 of 2021 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas and legal remedies that consumers can take, if the developer defaults.*

*The type of research in this research is normative legal research. The approach method of this research is the approach to legislation (Statue approach). The technique of collecting legal materials used by the authors of the literature study.*

*The results of the study show that the legal consequences for developers who do not provide infrastructure, facilities, and public utilities, developers can be subject to administrative sanctions as stipulated in Article 50 number 15 of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation and the developer concerned can also be charged. criminal offense if it results in victim/damage to health, safety, and/or the environment. Based on Article 50 point 16 of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation.*

*Efforts that can be made by consumers if the developer is negligent of the contents of the PPJB. Consumers in the first step can ask the developer regarding existing problems, after that they can call or reprimand the developer. If there is no response from the developer, they can file a lawsuit to the local district court.*

**Keywords: Legal Consequences, Developer, Infrastructure and Public Utilities**

## ABSTRAK

Pembangunan perumahan di Indonesia banyak dilakukan oleh *developer*. Semakin banyaknya *developer* di bidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih rumah sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing. Ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan dapat dilakukan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli (PPJB) harus memuatkan adanya kepastian atas beberapa hal, salah satunya yaitu ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Namun didalam prakteknya, akan menjadi permasalahan apabila adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen khususnya apabila tidak ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Dalam kata lain, pihak *developer* melakukan perbuatan wanprestasi. Permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini adalah akibat hukum bagi *developer* yang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen, jika *developer* wanprestasi.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statue aproach*). Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan penulis studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan, akibat hukum bagi *developer* yang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum, *developer* dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana ketentuan di dalam Pasal 50 angka 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Pihak *developer* yang bersangkutan juga dapat dijerat pidana jika hal tersebut mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan, dan/atau lingkungan. Berdasarkan Pasal 50 angka 16 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Upaya yang dapat dilakukan konsumen jika pihak *developer* lalai terhadap isi dari PPJB. Konsumen pada langkah pertama dapat menanyakan terkait permasalahan yang ada kepada *developer*, setelah itu dapat melakukan somasi atau teguran kepada *developer*. Ketika tidak tanggapan dari *developer* maka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri daerah setempat.

**Kata Kunci : Akibat Hukum, Developer, Prasarana sarana dan Utilitas Umum**

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Rumah menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Sederhana apapun rumah yang dimiliki seorang, bisa jadi merupakan sesuatu yang paling berharga yang pernah dimilikinya.

Hak untuk bertempat tinggal sudah menjadi hak konstitusional setiap warga negara Indonesia. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa :

“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”

Adapun untuk menarik pembeli pihak *developer* melakukan sejumlah strategi pemasaran, yang tujuannya tidak lain adalah agar dapat meningkatkan jumlah pembelian. Masyarakat yang sedianya

memilih membeli rumah melalui *developer* tentunya akan mudah tertarik dengan berbagai cara penawaran yang dilakukan *developer residence* untuk memasarkan produk-produk perumahannya. “Berbagai pilihan tipe rumah, lokasi perumahan, keamanan, harga yang terjangkau dan fasilitas yang ditawarkan merupakan pemasaran yang dilakukan oleh *developer* untuk mempromosikan produknya.”<sup>1</sup>

Ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan dapat dilakukan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli (PPJB) harus memuatkan adanya kepastian atas beberapa hal, salah satunya yaitu ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Hal ini penting, sebab apabila pemasaran oleh *developer* menggunakan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanya dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan, sebagaimana tercantum di dalam Pasal 22I Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. “Suatu perjanjian perikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak.”<sup>2</sup>

1 Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Penerbit Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 12.

2 Herlien Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*,

Perjanjian tersebut biasanya lebih menguntungkan salah satu pihak yaitu pelaku usaha. “Dalam perjanjian baku, hampir semua pihak lawan tidak diberikan kesempatan untuk mengadakan *real bargaining* dengan *developer*.”<sup>3</sup> Namun didalam prakteknya, akan menjadi permasalahan apabila adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen khususnya apabila tidak ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Dalam kata lain, pihak *developer* melakukan perbuatan wanprestasi.

Berdasarkan uraian alasan pemilihan judul diatas maka penulis tertarik mengangkat masalah ini kedalam sebuah karya tulis yang berjudul **Akibat Hukum Terhadap *Developer* Perumahan Yang Tidak Sediakan Sarana, Prasana, Utilitas Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**

## **B. Perumusan Masalah dan Pembatasan Masalah**

Dari hal-hal di atas maka penulis tertarik meneliti

1. Apa akibat hukum bagi *developer* yang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum berdasarkan Peraturan

Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman?

2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen, jika *developer* wanprestasi?

## **C. Maksud dan Tujuan Penulisan**

Adapun maksud dari penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui akibat hukum bagi *developer* yang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen, jika *developer* wanprestasi

## **D. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

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.

### **2. Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan penelitian ini adalah pendekatan peraturan

perundang-undangan (*Statue aproach*).”<sup>4</sup>

### 3. Sumber Bahan Hukum

#### a. Bahan hukum primer

- 1) Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 6) Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

#### b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku hukum karena buku hukum

berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.

#### c. Bahan non hukum

Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang bersifat menunjang yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum tersier seperti kamus bahasa hukum.

### 4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Metode penelitian ini dilakukan dengan cara studi pustaka

### 5. Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum yang digunakan oleh penulis ialah metode analisis deskriptif analisis kualitatif

## E. Sistematika Penulisan

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini Penulis menguraikan pendahuluan yang berisi tentang alasan pemilihan judul, perumusan dan pembatasan masalah, maksud dan tujuan penulisan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### BAB II KERANGKA TEORITIS

Bab ini penulis menguraikan tentang kerangka pemikiran atau butir butir pendapat ataupun teori mengenai suatu permasalahan

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke 2, Kencana, Jakarta, hal 29.

yang terjadi menjadi bahan perbandingan dan menjadi pegangan teoritis, yaitu teori perlindungan hukum, tinjauan umum *developer*, tinjauan umum konsumen, tinjauan umum perjanjian.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan yang terdapat dalam perumusan masalah yaitu akibat hukum bagi *developer* yang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum dan upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen, jika *developer* wanprestasi.

### **BAB IV PENUTUP**

Bab ini Penulis menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian dan penulisan akan memberikan saran dari kesimpulan hasil penelitian sesuai dengan rumusan masalah yang diangkat.

## **KERANGKA DASAR TEORI**

### **A. Sistem *Pre Project Selling***

*Pre project selling* merupakan penjualan sebelum proyek dibangun di mana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Dalam pelaksanaannya di Indonesia dilakukan penyesuaian sehingga ada pengembang proyek yang melaksanakan *pre project selling* sebelum prasarana dan sarana dibangun, tetapi ada juga yang memasarkan setelah sarana dan prasarana tersebut telah dibangun. Konsep

pemasaran ini memang sangat menguntungkan pengembang karena relatif menolong perputaran uang pengembang. Beban investasi yang harus ditanggungnya untuk pembangunan konstruksi proyek tersebut terbantu dana pesanan dari konsumen, yang besarnya berkisar antara dua puluh persen sampai dengan tiga puluh persen. Dengan adanya pesanan ini juga dapat mempermudah perusahaan, karena pengembang tidak perlu menyediakan modal pengembangan didepan untuk biaya pembangunan yang cukup besar.

*Pre project selling* merupakan strategi pemasaran yang dilakukan oleh pengembang, dengan tujuan utama untuk mendapatkan dana sebagai modal pembangunan. “*Pre project selling* menawarkan unit hunian menggunakan brosur yang berisi konsep bangunan, rancang bangun, luas hunian, lokasi hunian, letak strategis hunian, dan lain sebagainya.”<sup>5</sup> Inti dari *Pre project selling* ini adalah bangunan yang ditawarkan dalam brosur masih belum berwujud seringkali belum dibangun dan masih berupa tanah kosong

### **B. Teori Perlindungan Konsumen**

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk

---

5 Fani Martiawan Kumara Putra, 2019, *Urgensi Batasan Atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Pada Peristiwa Pre Project Selling*, Jurnal

Perspektif. Volume 24 Nomor 1 Tahun 2019, Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya, hal. 31.

memenuhi kebutuhannya dari hal hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri. Dalam bidang hukum istilah ini masih relatif baru khususnya di Indonesia sedangkan di negara maju, hal ini mulai dibicarakan bersamaan dengan berkembangnya industri dan teknologi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk perlindungan kepada konsumen”. Menurut Happy Sutanto, memberikan pengertian yaitu “kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berupa perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang diperkuat melalui Undang-Undang khusus, memberi harapan agar pelaku usaha tidak bertindak sewenang-wenang yang selalu merugikan hak-hak konsumen.”<sup>6</sup>

## B. *Developer*

### 1. *Pengertian Developer*

*Developer* berasal dari bahasa asing yaitu bahasa Inggris memiliki arti adalah pembangun atau pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian

Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, disebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu :

“perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu area tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

### 2. *Hak dan Kewajiban Developer*

Adapun untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara *developer* dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing dari kedua pihak. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengenai hak *developer* yang meliputi :

- a. “Hak untuk menerima

---

6 Happy Susanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Penerbit Visimedia, Jakarta, hal. 4.

- pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad tidak baik.
  - c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
  - d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan”

Merujuk Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur mengenai kewajiban *developer* meliputi :

- a. “Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen

secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif

- d. Menjamin mutu barang/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/jasa tertentu serta member 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.

Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”.

### 3. **Tanggung jawab *Developer***

Tanggung jawab *developer* sebagai pelaku usaha atas kerugian konsumen, berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur khusus dalam BAB VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28. Perhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) Nomor 8 Tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen. “Dapat dipahami tanggung jawab bagi pelaku usaha meliputi sebagai berikut:”<sup>7</sup>

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,

Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

## C. Konsumen

### 1. Pengertian Konsumen

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan pengertian konsumen sebagai berikut :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

Konsumen memang tidak sekedar pembeli (*buyer* atau *koper*), tetapi semua orang (perseorangan atau badan usaha) yang mengkonsumsi jasa dan barang, jadi yang paling penting terjadinya suatu transaksi konsumen

(*consumer transaction*) berupa peralihan barang dan jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya.”<sup>8</sup>

### 2. Hak dan Kewajiban Konsumen

Konsumen sebagai pemakai barang atau jasa, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban. Hak konsumen dalam Undang-Undang

Perlindungan Konsumen Pasal 4 adalah sebagai berikut :

- a. “Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang/jasa.
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas

7 Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*,

Penerbit PT Raja Grafindo, Jakarta, hal 125.

8 Shidarta, *Op.cit*, hal 6

- barang/jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
  - f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
  - g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
  - h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
  - i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

### 3. Perlindungan

#### Konsumen

Jargon "konsumen adalah raja" di jaman sekarang seakan memudar dan mulai punah. Jangankan diperlakukan jadi raja, sebagai pembeli, konsumen malah seringkali jadi korban atau pihak yang lemah tak berdaya dibandingkan penjual. Agar kedudukan konsumen terlihat kuat dan setara, maka hadirilah undang-undang khusus yang mengatur tentang perlindungan konsumen di mata hukum.

#### “Pengertian

Perlindungan Konsumen, Konsumen, dan Pelaku Usaha Hukum Perlindungan Konsumen menurut Az. Nasution adalah hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Adapun hukum konsumen diartikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.”<sup>9</sup>

#### D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang biasa disebut sebagai PPJB merupakan perjanjian yang timbul akibat

adanya jual beli rumah (perumahan) yang masih dalam tahap perencanaan pembangunan, sehingga timbul perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*). Kemudian, tindakan jual beli pendahuluan tersebut dituangkan dalam akta perikatan jual beli rumah. Pengikatan ini kemudian lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB merupakan ikatan awal anatara pihak penjual dan pihak pembeli yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Karena sifatnya yang non otentik, hal tersebut menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjian, dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam pembuatan PPJB harus mengikuti pedoman yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan demikian, PPJB merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Akibat Hukum Bagi *Developer* Yang Tidak Menyediakan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**

Ketika perumahan tersebut masih dalam tahap

pembangunan, *developer* dapat melakukan pemasaran perumahan dapat dilakukan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli (PPJB) harus memuatkan adanya kepastian atas beberapa hal, salah satunya yaitu ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Merujuk pada Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, disebutkan bahwa

1. Standar prasana harus adanya sebagai berikut :
  - a. Jaringan jalan;
  - b. Saluran pembuangan air hujan atau drainase;
  - c. Penyediaan air minum;
  - d. Saluran pembuangan air limbah atau sanitasi;
  - e. Tempat pembuangan sampah.
2. Standar sarana harus adanya sebagai berikut :
  - a. Paling sedikit meliputi ruang terbuka hijau; dan
  - b. Sarana umum.
3. Standar utilitas umum harus adanya sebagai berikut :
  - a. Paling sedikit tersedianya jaringan listrik.

Berdasarkan penjelasan mengenai standar prasana, sarana dan utilitas umum, hal in penting sebab apabila pemasaran yang dilakukan *developer* menggunakan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanya dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan, sebagaimana tercantum di dalam Pasal 22I Peraturan Pemerintah

Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Namun, akan menjadi permasalahan apabila terjadi ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen khususnya apabila tidak ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Dalam kata lain, pihak *developer* melakukan perbuatan wanprestasi.

Akibat hukum dari perbuatan *developer* yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar. Merujuk pada Pasal 50 angka 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, disebutkan *developer* dapat dikenakan sanksi administratif sebagai berikut :

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 penutupan lokasi.

Pihak *developer* yang bersangkutan juga dapat dijerat pidana jika hal tersebut mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan, dan/atau lingkungan. Berdasarkan Pasal 50 angka 16 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, disebutkan bahwa:

“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 Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).”

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Jika Developer Wanpretasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Dengan Sistem *Pre Project Selling***

Apabila *developer* sudah menjanjikan namun tidak dibangun fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut. Maka akan ada akibat hukum bagi *developer* yang tidak menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Melalui ketentuan Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut, dapat diketahui bahwa untuk menyelesaikan sengketa konsumen terdapat dua pilihan, yang pertama gugatan bisa dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (disebut juga BPSK) atau yang kedua konsumen perumahan bisa menggugat *developer* ke pengadilan negeri daerah setempat.

Konsumen perumahan dapat melaporkan *developer* atas tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pasal ini pada intinya melarang pelaku usaha untuk memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam

label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang tersebut. Dalam kasus ini, *developer* membangun tidak sesuai dengan ketentuan spesifikasi bangunan yang terdapat dalam brosur dan yang telah dijanjikan sebelumnya.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Hasil penelitian menunjukkan Akibat hukum bagi *developer* yang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum, *developer* dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana ketentuan di dalam Pasal 50 angka 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Pihak *developer* yang bersangkutan juga dapat dijerat pidana jika hal tersebut mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan, dan/atau lingkungan. Berdasarkan Pasal 50 angka 16 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
2. Hasil Penelitian Upaya yang dapat dilakukan konsumen jika pihak *developer* lalai terhadap isi dari PPJB. Konsumen pada langkah pertama dapat menanyakan terkait permasalahan yang ada kepada *developer*, setelah itu dapat melakukan somasi atau teguran kepada *developer*. Ketika tidak tanggapan dari *developer* maka dapat mengajukan gugatan ke

pengadilan negeri daerah setempat.

## **B. Saran**

1. Diharapkan adanya Undang-Undang Cipta kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman disertakan pelaksanaannya dan pengawasan yang lebih ketat sehingga akan berjalan lebih baik dan menciptakan hubungan yang harmonis antara *developer* dengan konsumen dalam melaksanakan hak, kewajibannya.
2. Diharapkan hukum dapat memberikan perlindungan kepada konsumen dalam hal memperjuangkan hak-hak yang harus didapat oleh konsumen dan konsumen mendapatkan perlindungan dari itikad buruk *developer* yang tidak memenuhi kewajibannya yang menyebabkan kerugian bagi konsumen. Dan diharapkan pemerintah dapat memberikan sanksi yang tegas kepada *developer* yang tidak memenuhi kewajibannya.

Fani Martiawan Kumara Putra, 2019, *Urgensi Batasan Atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Pada Peristiwa Pre Project Selling*, Jurnal Perspektif. Volume 24 Nomor 1 Tahun 2019, Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya

Happy Susanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Penerbit Visimedia, Jakarta

Herlien Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*. Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung

Herlien Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke 2, Kencana, Jakarta

Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia, Jakarta

## **DAFTAR PUSTAKA**

Abdul Hakim Barkatullah, 2010, *Hak-Hak Konsumen*, Nusa Media, Bandung

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Penerbit PT Raja Grafindo, Jakarta