

Volume 12 Nomor 2 September 2025

Jurnal Jendela Hukum

<https://www.ejournalwiraraja.com/index.php/FH>

P-ISSN : 2355-5831, E-ISSN : 2355-9934

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER YANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN

Widhy Andrian Pratama,¹ Halimah Endang Widyaningsih.²

¹Universitas Syekh Yusuf Al-Makassari Gowa, ²Universitas Muslim Indonesia

Email : widhyap@usy.ac.id,¹ halimahendang43@gmail.com,²

Abstract

The implementation of landed house construction by developers still relies on conventional construction methods or on-site construction. This method is a construction technique that has long been known and widely used, and is supported by the availability of experts and construction service providers who are competent in planning and implementation. However, this method is not free from weaknesses, including uncertainty in determining the technical specifications of the building accurately. In addition, the implementation process also has the potential to experience increased costs, especially when disrupted by external factors such as uncertain weather conditions. This article uses a normative approach, which focuses on the analysis of law as a system of rules that are binding and serve as guidelines in community life. Therefore, the normative legal approach focuses on the analysis of positive law, legal principles and doctrines, legal interpretation in concrete cases, the structure of the legal system, harmonization of legal norms, comparative legal studies, and historical aspects of the legal system being studied. This research is descriptive-analytical. From this research, it can be concluded that the legal implications of the implementation of the pre-project selling system arise when business actors do not carry out their obligations as determined, so that it can cause objections or complaints from consumers if the results received are not in accordance with the agreement in the sale and purchase contract. In an agreement, a business actor is said to have made an achievement if he is able to carry out his obligations properly. Conversely, if he fails to carry out his responsibilities, then this condition is called a breach of contract. A breach of contract is a form of non-compliance with an agreement that has been agreed upon, and this gives the injured party the right to claim compensation as a form of accountability for the violation

Keywords: Housing, Developer, Sale and Purchase.

Abstrak

Pelaksanaan pembangunan rumah tapak oleh para pengembang masih mengandalkan metode konstruksi konvensional atau konstruksi di lokasi (*on-site construction*). Metode ini merupakan teknik pembangunan yang telah lama dikenal dan digunakan secara luas, serta ditunjang oleh ketersediaan tenaga ahli dan penyedia jasa konstruksi yang memiliki kompetensi dalam perencanaan maupun pelaksanaannya. Namun demikian, metode ini tidak

lepas dari kelemahan, di antaranya ketidakpastian dalam penentuan spesifikasi teknis bangunan secara tepat. Selain itu, proses pelaksanaannya juga berpotensi mengalami peningkatan biaya, khususnya ketika terganggu oleh faktor eksternal seperti kondisi cuaca yang tidak menentu. Artikel ini menggunakan pendekatan normatif, yang memusatkan perhatian pada analisis hukum sebagai sistem aturan yang bersifat mengikat dan menjadi pedoman dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh sebab itu, pendekatan hukum normatif berfokus pada analisis terhadap hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, interpretasi hukum dalam perkara konkret, struktur sistem hukum, harmonisasi norma hukum, studi perbandingan hukum, serta aspek historis dari sistem hukum yang dikaji. Penelitian ini bersifat *deskriptif-analitis*. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Implikasi hukum dari pelaksanaan sistem *pre project selling* muncul ketika pelaku usaha tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan, sehingga dapat menimbulkan keberatan atau komplain dari konsumen jika hasil yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak jual beli. Dalam suatu perjanjian, pelaku usaha dikatakan telah melakukan prestasi apabila ia mampu melaksanakan kewajibannya dengan baik. Sebaliknya, jika ia gagal menjalankan tanggung jawabnya, maka kondisi ini disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi merupakan bentuk ketidakpatuhan terhadap perjanjian yang telah disetujui, dan hal tersebut memberikan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi sebagai bentuk pertanggungjawaban dari pelanggaran tersebut.

Kata Kunci: Perumahan, Developer, Jual Beli.

1. PENDAHULUAN

Pada umumnya, pelaksanaan pembangunan rumah tapak oleh para pengembang masih mengandalkan metode konstruksi konvensional atau konstruksi di lokasi (*on-site construction*). Metode ini merupakan teknik pembangunan yang telah lama dikenal dan digunakan secara luas, serta ditunjang oleh ketersediaan tenaga ahli dan penyedia jasa konstruksi yang memiliki kompetensi dalam perencanaan maupun pelaksanaannya. Namun demikian, metode ini tidak lepas dari kelemahan, di antaranya ketidakpastian dalam penentuan spesifikasi teknis bangunan secara tepat. Selain itu, proses pelaksanaannya juga berpotensi mengalami peningkatan biaya, khususnya ketika terganggu oleh faktor eksternal seperti kondisi cuaca yang tidak menentu. Masalah perumahan masih menjadi isu penting yang dihadapi oleh berbagai kalangan masyarakat di Indonesia. Tingginya biaya pembangunan serta keterbatasan lahan yang tersedia menjadi kendala utama dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Untuk mengatasi hal tersebut, pemerintah bersama pelaku industri properti menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebagai salah satu solusi pembiayaan, yang bertujuan untuk mempermudah akses masyarakat terhadap kepemilikan hunian yang layak.

Mengacu pada data Statistik Perbankan Indonesia (SPI) yang dipublikasikan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada Januari 2020, total kredit yang disalurkan oleh industri perbankan mencapai Rp5.502,81 triliun, menunjukkan adanya pertumbuhan sebesar 6,09% secara tahunan (*year on year*). Sementara itu, pada bulan Februari 2020, pertumbuhan kredit tercatat mengalami sedikit penurunan menjadi 5,93% dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya.¹ Perkembangan dan persaingan dalam industri properti, khususnya di kota-kota besar yang dianggap sebagai pasar yang menjanjikan, semakin pesat. Hal ini membuka peluang besar bagi para pengembang perumahan (*developer*), dan melahirkan banyak miliarder baru yang terus berkembang berkat keterlibatannya dalam sektor ini. Namun, tidak sedikit pengembang yang terjebak dalam persaingan yang semakin ketat dan akhirnya mengalami kebangkrutan atau stagnasi, yang pada akhirnya hanya membuang waktu dan peluang. Untuk menghindari risiko dan spekulasi yang merugikan, sangat disarankan untuk mempertimbangkan menjalin kemitraan dengan pihak yang berpengalaman dalam pemasaran properti.² Seiring dengan pertumbuhan pembangunan ekonomi nasional, peran tanah dalam kehidupan manusia menjadi semakin penting, terutama dari segi ekonomi, karena memiliki tanah dianggap sebagai salah satu bentuk investasi yang relatif aman.

Hal tersebut karena permintaan akan tanah terus meningkat, yang menyebabkan nilai tanah cenderung stabil atau bahkan terus melonjak naik. Menyikapi hal ini, banyak pengembang (*developer*) yang menawarkan rumah siap huni kepada masyarakat melalui proyek perumahan yang mereka bangun. Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan, yang diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Kepmenpra) No. 9/KPTS/Tahun 1995, mencakup beberapa hal penting, seperti pihak-pihak yang terlibat dalam kesepakatan, rincian objek yang dijual, kewajiban yang harus dipenuhi oleh penjual, jaminan dari penjual, kewajiban pembeli, prosedur serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatasan perikatan,

¹ Michell Jessica Lulu And Wulanmas A.P.G. Frederik, "Tanggung Jawab Developer Pada Konsumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Atas Kerugian Bencana," *Lex_Administratum*, Vol. 12, No. 5 (2024).

² Ni Made Trisna. Dewi, "Perlindungan Hukum Bagi Developer Yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Lahan Yang Belum Dilunasi," *Jurnal Hukum Positum*, Vol. 5, No. 2 (2020): 6.

dan cara penyelesaian sengketa.³ Tanggung jawab hukum pelaku usaha harus menjadi fokus utama dalam penegakan hukum perlindungan konsumen, karena dengan adanya pertanggungjawaban hukum dari pelaku usaha, hak-hak konsumen dapat lebih terjamin. Tanggung jawab produk (*product liability*) adalah salah satu instrumen hukum yang menetapkan kewajiban untuk melindungi hak-hak konsumen. Secara historis, *product liability* muncul sebagai akibat dari ketidakseimbangan tanggung jawab antara produsen dan konsumen.

Produsen diingatkan untuk lebih berhati-hati dalam memproduksi barang, karena dalam hal ini, tanggung jawab mencakup tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Penerapan *strict liability* ini didasarkan pada fakta bahwa konsumen kini memiliki sedikit cara untuk melindungi diri dari kerugian atau kerusakan serius akibat "cacat produk" yang mereka beli. Semakin rumit produk yang dijual, semakin sedikit pula peluang konsumen untuk melindungi diri dari kecacatan pada produk tersebut.⁴ Perlindungan terhadap transaksi rumah terkait pemasaran *Pre Project Selling*, diatur dalam Pasal 3 angka 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Peraturan ini mengharuskan pemasaran untuk menyampaikan informasi yang akurat, jelas, dan memberikan kepastian mengenai rencana serta kondisi fisik rumah yang akan dibangun. Oleh karena itu, proses *Pre Project Selling*, dalam pembangunan rumah sebaiknya dilakukan setelah rumah tersebut memasuki tahap pembangunan. Hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 3 ayat (1) Permen PUPR 11/2019. Pembayaran yang dilakukan calon konsumen kepada developer pada tahap pemasaran adalah bagian dari pembayaran harga rumah. Developer yang menerima pembayaran tersebut harus

³ Ulfah Safrihayati And Paramita Prananingtyas, "Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II)," *Notarius*, Vol. 15, No. 1 (2022): 253–65, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46039>.

⁴ Atika Sandra Dewi, "Penggunaan Kontrak Baku Dalam Perjanjian Antara Developer Dengan Konsumen," *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, Vol. 6, No. 1 (2023): 80–90, <https://jurnal.polgan.ac.id/index.php/juripol/article/view/12264%0Ahttp://jurnal.polgan.ac.id/index.php/juripol/article/download/12264/1433>.

memberikan informasi mengenai: Jadwal pelaksanaan pembangunan, Jadwal penandatanganan PPJB dan Akta Jual Beli, serta Jadwal serah terima rumah.⁵

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan normatif dengan dasar studi kepustakaan. Prosedur penulisan dilakukan melalui langkah-langkah identifikasi isu hukum, penelaahan literatur yang relevan, dan penerapan analisis hukum secara sistematis. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menelusuri sumber-sumber referensi yang sesuai menggunakan metode studi pustaka. Seluruh bahan hukum yang terkumpul dianalisis secara substantif, yaitu metode analisis yang bertujuan mengungkap karakter hukum dari suatu substansi secara objektif, logis, netral, dan terstruktur.⁶ Penelitian dalam artikel ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi pustaka dan diskusi kelompok. Tujuan utamanya adalah memperdalam pemahaman serta memperluas wawasan mengenai fenomena sosial dan isu kemanusiaan. Studi pustaka dilakukan untuk mengumpulkan, membaca, dan menganalisis literatur yang relevan. Setelah bahan-bahan tersebut diseleksi, informasi yang terkumpul dianalisis secara teoritis dan disusun dalam kerangka pemikiran yang sistematis untuk menarik Kesimpulan.⁷

⁵ Agnes Shofianti Wihaningsih, Faiz Mufidi, and Rimba Supriatna, "Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan Dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau Dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan Dengan Pasal 1243 KUH Perdata," in *Prosiding Ilmu Hukum*, 2019, 431–35.

⁶ Addriana Della Nasution, Wianda Julita Maharani, and Adam Imam Hamdana, "Analisis Asas Legalitas Substansional Terhadap Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor : 90 / PUU-XII / 2023 Dalam Pemilu 2024 Di Indonesia," *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 3, No. 2 (2024): 103–18, <https://doi.org/10.30762/vjhtn.v3i2.489>.

⁷ Michelle Salma Khotom Aji, Unsa Elen Purwanti, and Khamim Khamim, "Amanah Sebagai Batas Tanggung Jawab Pemimpin: Analisis Penerapan Isi Hadis Tentang Batasan Kewenangan Pemimpin," *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 3, No. 1 (2024): 71–86, <https://doi.org/10.30762/vjhtn.v3i1.415>.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

a) Tanggung Jawab *Developer* Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan.

Ketertarikan masyarakat dalam memiliki rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menunjukkan tren peningkatan. Meski demikian, hal tersebut belum diiringi dengan pemahaman yang memadai terkait proses hukum dalam kepemilikan properti. Tahapan hukum tersebut mencakup sejumlah prosedur, mulai dari penerbitan Surat Pesanan (SP), penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Berita Acara Serah Terima (BAST), penyusunan Akta Jual Beli (AJB), hingga penerbitan sertifikat kepemilikan. Kompleksitas dan panjangnya proses ini berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan, yang pada akhirnya dapat merugikan pihak konsumen.⁸ Pengikatan jual beli merupakan tahap yang sangat penting dalam memastikan kepastian transaksi jual beli antara kedua belah pihak yang terlibat. Proses pengikatan jual beli umumnya dilakukan di hadapan notaris, yang bertugas menyusun perjanjian yang dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Fungsi utama dari PPJB adalah untuk memastikan bahwa transaksi yang disepakati oleh kedua pihak telah sah dan dapat diterima. Secara umum, PPJB disusun dengan cara di bawah tangan, biasanya karena alasan tertentu, seperti pembayaran harga yang belum selesai.

PPJB memuat sejumlah ketentuan yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat, seperti harga, waktu pelunasan, dan ketentuan tentang pembuatan Akta Jual Beli (AJB). PPJB adalah perjanjian yang disusun antara calon penjual dan calon pembeli suatu properti, baik berupa tanah maupun bangunan, sebagai langkah awal sebelum kedua belah pihak menandatangani AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya, PPJB disusun terlebih dahulu karena adanya syarat atau kondisi tertentu yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sebelum AJB bisa dibuat di hadapan PPAT. Oleh karena itu, PPJB tidak dapat dianggap sebagai

⁸ Anugrah Bhakti, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam," *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 7, No. 1 (2019): 228–47, [file:///C:/Users/DEA/Downloads/1196-article-6539-1-10-20200502 \(5\).pdf](file:///C:/Users/DEA/Downloads/1196-article-6539-1-10-20200502 (5).pdf).

pengganti AJB, karena AJB adalah bukti sah yang menandakan pengalihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli. Dalam proses pengikatan jual beli maupun pembuatan akta tanah dan sertifikat, jasa notaris dan PPAT sangat diperlukan. PPAT berperan dalam memfasilitasi, mengelola, dan menandatangani pembuatan sertifikat serta pengesahannya, sebelum dokumen tersebut didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.⁹

Dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Pendahuluan Perjanjian Jual Beli, dijelaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan jual beli yang dibuat antara pengembang atau pelaku pembangunan dan konsumen atau calon pembeli pada tahap pembangunan rumah. Salah satu ketentuan utama dalam PPJB adalah kewajiban pengembang untuk menyelesaikan pembangunan rumah dalam waktu yang telah disepakati, serta hak konsumen untuk menerima serah terima rumah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, dengan perlindungan hukum terhadap tindakan pengembang yang beritikad buruk. Namun, dalam praktiknya, sering kali pembangunan rumah tidak diselesaikan tepat waktu sesuai dengan yang dijanjikan dalam PPJB. Hal ini menyebabkan pengembang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Sebagai akibatnya, konsumen berhak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap pengembang melalui jalur hukum, baik melalui proses pengadilan maupun alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan.¹⁰

Dalam hukum perdata, dasar pertanggungjawaban diklasifikasikan ke dalam dua bentuk utama, yaitu pertanggungjawaban yang timbul karena adanya kesalahan dan pertanggungjawaban yang muncul akibat risiko. Dengan demikian, terdapat dua model pertanggungjawaban yang dikenal dalam praktik hukum, yaitu

⁹ Nasrianti N And Muhibbuddin M, "Analisis Yuridis Bahaya Narkotika Bagi Kesehatan Masa Depan Generasi Muda," *Reusam: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 2 (2021): 81, <https://doi.org/10.29103/reusam.v8i2.3664>.

¹⁰ Duwi Galih Prasetiawan, "Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Dan Bangunan," *Lex Administratum*, Vol. 71, No. 1 (2021): 63–71.

pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*liability without fault*), yang juga sering disebut sebagai tanggung jawab atas risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Dalam peristilahan hukum, terdapat dua istilah penting yang berhubungan dengan konsep pertanggungjawaban, yakni *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas, mencakup berbagai bentuk tanggung jawab atau risiko yang dapat bersifat pasti, bersyarat, maupun potensial. Istilah ini merujuk pada seluruh dimensi hak dan kewajiban yang timbul dalam konteks hukum, seperti kerugian, ancaman, tindak pidana, pembiayaan, atau keadaan tertentu yang mengharuskan pemenuhan terhadap ketentuan hukum. Sementara itu, *responsibility* merujuk pada bentuk tanggung jawab yang melekat pada individu dalam kaitannya dengan pelaksanaan kewajiban, yang mencakup aspek pertimbangan etis, keahlian, kapasitas, serta kompetensi, dan mencerminkan kewajiban untuk mematuhi norma hukum yang berlaku.¹¹

b) Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan.

Hukum perlindungan konsumen terdiri dari tiga *fase*, salah satunya adalah fase pra-transaksi. Fase ini merupakan tahap awal yang dilalui oleh pelaku usaha sebelum hubungan bisnis antara konsumen dan pelaku usaha terbentuk. Pada *fase* ini, pengembang melakukan aktivitas bisnis dengan konsumen sebelum memasuki proses jual beli. Di samping itu, pengembang juga menyelesaikan urusan perizinan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Setelah fase ini, pengembang melanjutkan ke tahap pemasaran *pre project selling* sebagai bagian dari kegiatan bisnis yang dilakukannya.¹² Dalam UUPK, perlindungan konsumen diartikan sebagai serangkaian langkah untuk memastikan kepastian hukum yang melindungi konsumen. Kepastian hukum ini tercapai dengan cara meningkatkan martabat dan hak konsumen serta memberdayakan mereka melalui pemberian akses informasi

¹¹ Dasrol Muthia, Vina Septhiani, Maryati Bachtar, "Pelaksanaan Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Pemenuhan Sertifikat Kepemilikan Rumah Kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan," *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, Vol. VII (2021): 1–23.

¹² (Evelyn Millechen, 2024)

mengenai barang atau jasa yang dibutuhkan. Selain itu, tujuan lainnya adalah mendorong pengembang agar bersikap jujur dan bertanggung jawab, memberikan konsumen kebebasan untuk memilih barang atau jasa yang sesuai dengan kebutuhan mereka, serta memastikan bahwa konsumen dapat membela hak-haknya jika dirugikan oleh tindakan pengembang sebagai penyedia barang atau jasa tersebut.

Pemberdayaan konsumen dilakukan dengan cara meningkatkan kesadaran, keterampilan, dan kemandirian mereka dalam melindungi diri, sehingga mereka bisa menjaga martabatnya dengan menghindari dampak negatif dari penggunaan barang atau jasa yang tidak sesuai. Sebelum adanya Undang-Undang yang melindungi konsumen, banyak hak konsumen yang seringkali diabaikan.¹³ Pembelian rumah dari pengembang (*developer*) yang dilakukan melalui proses pemesanan atau pembangunan setelah pembayaran uang muka dan penandatanganan perjanjian umumnya menggunakan perjanjian baku untuk mempercepat transaksi. Dengan adanya perjanjian baku, proses jual beli menjadi lebih praktis karena kedua belah pihak tidak perlu membuat perjanjian bersama-sama, mengingat terbatasnya waktu. Oleh karena itu, perjanjian baku memberikan keuntungan, terutama dalam mempermudah tercapainya kesepakatan antara pengembang dan konsumen. Dalam perjanjian baku yang disusun oleh pengembang untuk konsumen, biasanya digunakan surat perjanjian jual beli rumah (SP-JBR), yang disusun setelah konsumen membayar uang muka pertama dan pengembang menyerahkan perjanjian tersebut.

Karena konsumen telah melakukan pembayaran uang muka, mereka tidak dapat menolak atau mengubah perjanjian tersebut, sehingga konsumen harus mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh pengembang. Oleh karena itu, konsumen atau calon pembeli rumah dari pengembang harus lebih berhati-hati dalam memilih rumah

¹³ Elsa Mellinda Saputri, Wasipiah Wasipiah, and Ridwan Arifin, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 2, No. 2 (2020): 151, <https://doi.org/10.30996/jhbbs.v2i2.1936>.

yang akan dibeli.¹⁴ Dalam konteks ini, developer dapat dianggap sebagai pelaku usaha sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen). Pasal 1 angka 3 UU, tersebut mendefinisikan pelaku usaha sebagai individu atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak, yang didirikan dan beroperasi di Indonesia, baik secara individu maupun bersama-sama, untuk menjalankan kegiatan usaha di berbagai sektor ekonomi. Berdasarkan definisi tersebut di atas, hak dan kewajiban *developer* juga merujuk pada ketentuan dalam UU Perlindungan Konsumen, terutama Pasal 4 dan 5 yang mengatur hak dan kewajiban konsumen, serta Pasal 6 dan 7 yang mengatur hak dan kewajiban pelaku usaha. Namun, dalam prakteknya, sering terjadi benturan antara hak dan kewajiban konsumen dengan hak dan kewajiban pelaku usaha.

Salah satu kewajiban developer yang sering tidak dilaksanakan adalah yang tercantum dalam Pasal 7 huruf b dan g UU Perlindungan Konsumen, di mana *developer* sering tidak memberikan informasi yang akurat, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang atau jasa dan jaminannya, serta kurang memberikan penjelasan mengenai cara penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan barang atau jasa tersebut. Selain itu, *developer* juga sering tidak memberikan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima konsumen tidak sesuai dengan perjanjian. Pada prinsipnya, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati, hal itu akan mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya, karena prestasi dalam perjanjian tersebut tidak terpenuhi. Begitu juga dengan *developer*, yang gagal memenuhi kewajibannya, yang pada akhirnya akan merugikan konsumen. Salah satu bentuk kerugian yang sering terjadi adalah ketika konsumen merasa dirugikan karena *developer* menghambat proses pembangunan

¹⁴ Juan Vincentius Taroreh, "Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan," *Lex Privatum Vol. IX/No. 13/Des/2021* IX, No. 13 (2021): 5–14.

rumah. Dalam hal ini, hak-hak konsumen juga diatur dalam ketentuan dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman.¹⁵

4. KESIMPULAN

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Implikasi hukum dari pelaksanaan sistem *pre project selling*, muncul ketika pelaku usaha tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan, sehingga dapat menimbulkan keberatan atau komplain dari konsumen jika hasil yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak jual beli. Dalam suatu perjanjian, pelaku usaha dikatakan telah melakukan prestasi apabila ia mampu melaksanakan kewajibannya dengan baik. Sebaliknya, jika ia gagal menjalankan tanggung jawabnya, maka kondisi ini disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi merupakan bentuk ketidakpatuhan terhadap perjanjian yang telah disetujui, dan hal tersebut memberikan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi sebagai bentuk pertanggungjawaban dari pelanggaran tersebut. Dasar hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang adalah perjanjian jual beli. Dalam hal ini, pengembang berfungsi sebagai penjual sekaligus penyedia hunian, sedangkan calon pembeli berperan sebagai konsumen. Sementara itu, pihak bank yang menerima kuasa dari calon pembeli bertindak sebagai rekanan atau mitra dari pengembang. Hubungan hukum ini dapat menimbulkan akibat hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dengan baik. Dalam situasi tersebut, calon pembeli berhak untuk mengajukan keberatan atau komplain terhadap pihak terkait.

5. DAFTAR PUSTAKA

Aji, Michelle Salma Khotom, Unsa Elen Purwanti, and Khamim Khamim. “Amanah Sebagai Batas Tanggung Jawab Pemimpin: Analisis Penerapan Isi Hadis Tentang Batasan Kewenangan Pemimpin.” *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 3, No. 1 (2024): 71–86. <https://doi.org/10.30762/vjhtn.v3i1.415>.

Bhakti, Anugrah. “Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project

¹⁵ Stefany Meylin Kurniasari et al., “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Tindakan Sewenang-Wenang Developer Perumahan,” *Unes Law Review*, Vol. 7, No. 1 (2024): 436–45.

- Selling Di Kota Batam.” *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 7, No. 1 (2019): 228–47. [file:///C:/Users/DEA/Downloads/1196-article-6539-1-10-20200502 \(5\).pdf](file:///C:/Users/DEA/Downloads/1196-article-6539-1-10-20200502%20(5).pdf).
- Dewi, Atika Sandra. “Penggunaan Kontrak Baku Dalam Perjanjian Antara Developer Dengan Konsumen.” *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, Vol. 6, No. 1 (2023): 80–90. <https://jurnal.polgan.ac.id/index.php/juripol/article/view/12264> <http://jurnal.polgan.ac.id/index.php/juripol/article/download/12264/1433>.
- Dewi, Ni Made Trisna. “Perlindungan Hukum Bagi Developer Yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Lahan Yang Belum Dilunasi.” *Jurnal Hukum Positum*, Vol. 5, No. 2 (2020): 6.
- Evelyn Millechen, Rasji. “Tanggung Jawab Hukum Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit Terhadap Pemenuhan Kewajiban Kepada Konsumen Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum.” *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 4 (2024): 10700–710.
- Kurniasari, Stefany Meylin, Nathaniel Elbert Gunawan, Calvin Manuel Hutomo, and James Santoso. “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Tindakan Sewenang-Wenang Developer Perumahan.” *Unes Law Review*, Vol. 7, No. 1 (2024): 436–45.
- Michell Jessica Lalujan, and Wulanmas A.P.G. Frederik. “Tanggung Jawab Developer Pada Konsumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Atas Kerugian Bencana.” *Lex_Administratum*, Vol. 12, No. 5 (2024).
- Muthia, Vina Septhiani, Maryati Bachtiar, Dasrol. “Pelaksanaan Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Pemenuhan Sertifikat Kepemilikan Rumah Kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan.” *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau VII* (2021): 1–23.
- N, Nasrianti, and Muhibbuddin M. “Analisis Yuridis Bahaya Narkotika Bagi Kesehatan Masa Depan Generasi Muda.” *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 2 (2021): 81. <https://doi.org/10.29103/reusam.v8i2.3664>.
- Nasution, Addriana Della, Wianda Julita Maharani, and Adam Imam Hamdana. “Analisis Asas Legalitas Substansional Terhadap Putusan Mahkamah Konstitusi

- Republik Indonesia Nomor: 90 / PUU-XII / 2023 Dalam Pemilu 2024 Di Indonesia.” *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 3, No. 2 (2024): 103–18. <https://doi.org/10.30762/vjhtn.v3i2.489>.
- Prasetiawan, Duwi Galih. “Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Dan Bangunan.” *Lex Administratum*, Vol. 71, No. 1 (2021): 63–71.
- Safrihayati, Ulfah, and Paramita Prananingtyas. “Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II).” *Notarius*, Vol. 15, No. 1 (2022): 253–65. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46039>.
- Saputri, Elsa Mellinda, Waspiah Waspiah, and Ridwan Arifin. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit.” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 2, No. 2 (2020): 151. <https://doi.org/10.30996/jhbbs.v2i2.1936>.
- Taroreh, Juan Vincentius. “Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan.” *Lex Privatum Vol. IX/No. 13/Des/2021* IX, No. 13 (2021): 5–14.
- Wihaningsih, Agnes Shofianti, Faiz Mufidi, and Rimba Supriatna. “Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan Dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau Dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan Dengan Pasal 1243 KUH Perdata.” In *Prosiding Ilmu Hukum*, 431–35, 2019.