

## TANGGUNG JAWAB DEVELOPER ATAS PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN HARYONO TRENGGALEK

Zanuba Arifia Aziz Zamzam, Nurbaedah

Magister Hukum Pascasarjana Universitas Islam Kediri

Email: [zanubazamzam03@gmail.com](mailto:zanubazamzam03@gmail.com), [nurbaedah@uniska-kediri.ac.id](mailto:nurbaedah@uniska-kediri.ac.id)

### ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang Tanggung Jawab *Developer* Atas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek. Tujuan Penelitian ini adalah untuk menganalisis pertanggung jawaban *developer* atas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek, serta untuk menganalisis hambatan dan upaya yang dilakukan pihak *developer* dalam pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek. Metode Penelitian Menggunakan metode empiris. Hasil Penelitian menjelaskan tentang Tanggung Jawab *Developer* Atas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek belum terpenuhinya pertanggungjawaban *developer* kepada pihak konsumen karena masih banyak para konsumen yang belum mendapatkan sertifikat baik konsumen dengan pembelian cash maupun kredit lunas. Faktor yang menghambat *developer* dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah, faktor internal adalah hambatan yang berasal dari dalam *developer* sendiri yang meliputi faktor manajemen dan legalitas usaha berbadan hukum. Adapun faktor eksternal meliputi faktor instansi pemerintah, perbankan, dan lingkungan sekitar. Upaya yang dilakukan *developer* dalam menghadapi faktor-faktor hambatan pada saat sertifikat belum bisa pemecahan, apabila melakukan penyelesaian dengan cara negosiasi, pengembalian dana, administratif dan legal, pengurusan perizinan, merubaha usaha perseorangan menjada usaha yang berbadan hukum, mematuhi aturan perundang-undangan yang berlaku.

**Kata Kunci :** Tanggung Jawab. Developer. Perumahan. Perjanjian Jual Beli

### ABSTRACT

*This research examines the Developer's Liability regarding the Implementation of House Sale and Purchase Agreements at Haryono Housing, Trenggalek. The purpose of this study is to analyze the developer's liability for the implementation of House Sale and Purchase Agreements at Haryono Housing, Trenggalek, and to analyze the obstacles as well as the efforts made by the developer in executing such agreements. This research utilizes an empirical legal method. The results indicate that regarding the Developer's Liability for the Implementation of House Sale and Purchase Agreements at Haryono Housing, Trenggalek, the developer's accountability to consumers has not been fully met, as many consumers have yet to receive their land certificates, including those who purchased through cash payments or settled credit. The factors hindering the developer in implementing the sale and purchase agreements consist of internal and external factors. Internal factors originate from within the developer itself, including management issues and the legality of the business entity. Meanwhile, external factors include government agencies, banking institutions, and the surrounding environment. The efforts made by the developer to address these obstacles when certificates cannot yet be split (pemecahan sertifikat) involve settlement through negotiation, refunds, administrative and legal settlements, processing permits, transitioning the business from a sole proprietorship to a legal entity, and complying with prevailing laws and regulations.*

**Keywords :** Liability. Developer. Housing. Sale and Purchase Agreement

### A. PENDAHULUAN

Setiap manusia memiliki banyak kebutuhan yang harus terpenuhi setiap saat. Kebutuhan hidup manusia yang sangat penting dan wajib terpenuhi oleh manusia adalah sandang berupa pakaian, pangan berupa makanan, dan papan berupa tempat tinggal. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi setiap manusia karena memiliki peran penting yaitu menjadi tempat tinggal, tempat

berlindung, dan tempat untuk beristirahat dengan nyaman.<sup>1</sup>

Perumahan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia dan mempunyai peranan penting dalam pembentukan kepribadian

---

1 Firda Khoirun Nisya, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Praktik Jual Beli Pakaian Bekas Impor Di Pasar Senen Jaya." *Jurnal Hukum Humani* 11, no 2 (2021). Hlm. 207

bangsa yang merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan diri dan menampakkan jati dirinya. Namun, tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun sebuah rumah karena diperlukannya beberapa hal seperti tanah, kepemilikan, struktur bangunan, dan perizinan pendirian bangunan. Sehingga banyak masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, oleh karena itu masyarakat ingin membangun atau membeli rumah dengan cara yang lebih efektif yaitu dengan cara membeli rumah melalui sebuah agen perumahan (*developer*).

Berkembangnya bisnis dibidang perumahan saat ini menjadikan bisnis perumahan ini sebagai suatu pilihan yang tepat untuk mengembangkan usaha sebab jika dilihat dari nilai keuntungan atas bisnis perumahan cukuplah besar. Hal ini disebabkan masih banyaknya masyarakat yang belum memiliki area tanah dan perumahan sedangkan disisi lain sebagian masyarakat memiliki uang namun tidak mempunyai kemampuan untuk membeli tanah terutama diwilayah perkotaan karena tingginya harga jual atas tanah sehingga mendorong sebagian masyarakat untuk memilih membeli rumah di komplek perumahan karena dianggap memiliki harga yang terjangkau.

Pada wilayah Kabupaten Trenggalek sendiri, pembangunan perumahan sudah sangat berkembang pesat. Hal tersebut juga menimbulkan persoalan baru dimana banyaknya masyarakat yang membutuhkan perumahan mengakibatkan *developer* banyak menarik perhatian kepada para calon pembeli melalui spanduk yang berisi iklan-iklan. *Developer* dalam menawarkan perumahan mereka banyak yang membuat iklan sifatnya menggiurkan. Akibat yang terjadi dari pemasaran tersebut timbul ketidaksesuaian dalam perjanjian jual beli perumahan yang ditawarkan, dan ketika terjadi hal tersebut maka konsumenlah yang akan menanggung kerugian karena posisi konsumen secara umumnya lebih lemah dibandingkan dengan pihak *developer*.

Meskipun demikian, melaksanakan perjanjian beli rumah tanpa melibatkan seorang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sangat berisiko

karena dapat membuat pihak pembeli kehilangan perlindungan hukum, kesulitan dalam membuktikan kepemilikan, dan dapat berpotensi sengketa hukum. Selain itu, sebelum membeli rumah yang berlokasi di komplek perumahan harus lebih teliti dalam menelusuri status tanah, sertifikat tanah yang akan dibeli, tentu akan terjadi adanya kerugian secara materil dan immaterial dalam aspek pelaksanaan perjanjian jual beli yang diciderai oleh pihak *developer*, termasuk kesulitan dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanahnya.<sup>2</sup> Salah satu masalah yang paling menonjol dalam perjanjian jual beli rumah di perumahan adalah pelaksanaan kewajiban *developer* yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, seperti rumah tidak sesuai yang dijanjikan, kualitas rumah yang tidak layak, jangka waktu penyelesaian tidak tepat waktu baik pembangunan maupun proses sertifikatnya.

Oleh sebab itu, perjanjian jual beli rumah menjadi semakin kompleks ketika pihak penjual atau *developer* tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya. Banyak terjadi kasus di lapangan di mana penjual menarik keuntungan tanpa menyelesaikan kewajiban seperti menyerahkan sertifikat atau menyerahkan rumah yang dijanjikan. Dalam konteks ini, hukum berperan penting dalam memberikan kepastian, keadilan dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Karena setiap perjanjian menimbulkan perikatan antara kedua belah pihak yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak untuk dipatuhi dan dilaksanakan.

Pasal 1234 Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa "Pihak yang tidak memenuhi kewajiban dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian. Sedangkan pada pasal 1240 menerangkan bahwa setiap perbuatan seseorang yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian

---

2 Widya Sari, "Wanprestasi Pihak Pengembang Dalam Jual Beli Tanah Dengan Pembayaran unai Bertahap Berdasarkan Bukti Kwitansi (Studi Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Mdn)." *Jurnal of Science and Social Research* VIII, no 2 (2025). 4-7.

tersebut untuk mengganti kerugian tersebut. Selanjutnya pasal 1241 menyebutkan bahwa setiap orang bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya, bukan hanya karena perbuatannya, tetapi juga karena kelalaian atau kecerobohnya. Pasal tersebut mempertegas bahwa dalam setiap perjanjian jual beli, kedua belah pihak wajib memenuhi prestasi yang telah disepakati.”<sup>3</sup>

Menurut, Asas konsensualisme pada Pasal 1321 KUPerdata, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Kesepakatan atau sepakat merupakan suatu kehendak oleh pihak yang satu, juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak tersebut bertemu satu sama lain.<sup>4</sup>

Namun, dalam mayoritas permasalahan yang dihadapi oleh setiap konsumen yaitu perjanjian jual beli yang dibuat oleh *developer* tersebut hanya sebatas perjanjian diatas kertas tanpa di hadapkan kepada pihak yang memiliki legalitas dalam pembuatan akta otentik seperti pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) yang wajib dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) selain itu pihak *developer* juga enggan menyerahkan sertifikat rumah yang telah di bayar lunas oleh beberapa konsumen dengan alasan sertifikat masih dalam proses, baik balik nama maupun sedang proses pemecahan di Kantor Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

Perjanjian yang dibuat oleh pihak *developer* dengan pihak pembeli pada hakikatnya harus dapat menjamin perlindungan hukum bagi para pihak, supaya terpenuhinya asas keseimbangan atau proporsionalitas.<sup>5</sup> Dalam praktiknya perjanjian jual beli yang terjadi di Perumahan Haryono Trenggalek belum memberikan perlindungan

dan kepastian hukum bagi konsumennya karena belum terpenuhinya pertanggungjawaban *developer* atas hak dan kewajiban yang seharusnya diperoleh para konsumen dengan mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindungan bagi mereka dari timbulnya tindakan sewenang-wenang, sehingga tentu kedepannya akan merugikan salah satu pihak, yaitu pihak pembeli yang berada dalam posisi yang lemah. Untuk itu perlu adanya pertanggungjawaban terkait pelaksanaan perjanjian jual beli rumah terhadap perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak berdasarkan asas proporsionalitas dalam hukum perjanjian.

Pelaksanaan perjanjian jual beli antara pihak *developer* dengan pembeli memang sering mengalami kendala dikarenakan salah satu pihak melakukan wanprestasi sebelum kontrak disepakati maupun kontrak telah disepakati bahkan sudah tanda tangan diatas materai. Meskipun setiap perjanjian jual beli perumahan hampir keseluruhan akan mencantumkan mengenai garansi dan cara penyelesaian apabila terdapat permasalahan dalam perjanjian jual beli perumahan maupun pembayaran atau ketika pembeli sudah menempati rumah yang telah dibelinya dari *developer*. Atas sikap tersebut, pihak pembeli merasa dirugikan dalam hal bukti kepemilikan rumah yang telah disepakati di dalam perjanjian jual beli rumah. Maka dalam hal ini, penjual dianggap melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama.

Permasalahan yang timbul adalah sejauh mana tanggung jawab *developer* melalui pelaksanaan perjanjian jual beli rumah sehingga mampu menjalankan kewajibannya dalam memberikan hak-hak dari setiap konsumen yang menjadi prioritas utama bagi setiap *developer*, dan meminimalisir adanya ajang meraih keuntungan yang diperoleh oleh pihak produsen atau pelaku usaha yang lalai akan hak-hak yang dijamin oleh Undang-Undang kepada para konsumen. Padahal perlindungan hukum terhadap konsumen ini merupakan jaminan yang seharusnya didapatkan oleh para konsumen atas setiap produk yang dibeli seperti rumah hunian.

Oleh karena itu, di atas sudah dijelaskan bahwa *developer* wajib untuk

3 Emir Syarif Fatahillah Pakpahan, “Analisis Putusan Nomor 2058/K/Pdt/2019 Tentang Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Rumah.” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no 4 (2025). 4-5

4 Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1990). Hlm. 26

5 Yeni Afrilla dkk, “Tanggung Jawab Pengembang Dalam Perjanjian Bangun Bagi Dengan Akta Notaris.” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 7, no 3 (2019). Hlm. 453

bertanggungjawab atas pelaksanaan perjanjian jual beli yang telah dilakukan kepada setiap konsumen karena akan berimplikasi pada persoalan lain. Dengan demikian, penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh tentang **“Tanggung Jawab Developer Atas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek.”**

## B. METODE PENELITIAN

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum (*Socio Legal Research*) atau empiris, karena penelitian empiris atau (*Field Research*) atau penelitian lapangan merupakan penelitian yang mengutamakan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber dengan objeknya yaitu mengenai gejala-gejala, peristiwa dan fenomena yang terjadi di masyarakat.<sup>6</sup>

Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek masyarakat. Dalam penelitian yang hendak diteliti ini mengenai Tanggung Jawab Developer Atas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek

Berdasarkan pengertian diatas, maka penelitian hukum empiris yang menggunakan data primer sebagai bahan utama. Penelitian ini merupakan suatu jenis penelitian yang mengkaji isu hukum terhadap pelaksanaannya di masyarakat. Tipe penelitian empiris ini merupakan suatu metode penelitian hukum yang didasarkan pada data-data dan penelitian lapangan guna mendapatkan data primer.

### 2. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah metode studi kasus (*case study research*). Penelitian studi kasus merupakan penelitian yang menggunakan latar alamiah dalam hal ini menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan melibatkan berbagai metode yang ada.

Pendekatan studi kasus merupakan pendekatan yang penting untuk memahami

suatu fenomena sosial dan perspektif individu yang teliti. Sehingga pendekatan studi kasus ini juga merupakan prosedur penelitiannya menghasilkan data deskriptif yang berupa kata-kata yang secara tertulis maupun lisan dari mengamati perilaku masyarakat.<sup>7</sup>

Metode penelitian menggunakan studi kasus (*case study*) adalah salah satu bentuk penelitian kualitatif yang berbasis mengenai kejadian atau situasi pemahaman dan perilaku manusia berdasarkan pada opini manusia. Studi kasus sebagai bagian metode penelitian yang memberikan kerangka tertentu pada tahapan-tahapan prosesnya seperti halnya menentukan tema dan subjek penelitian, menentukan tempat, menentukan teknik pengumpulan data yang relevan, menganalisis hasil data yang di peroleh dari subjek penelitian, membuat kesimpulan dan laporan penelitian.<sup>8</sup> Dengan demikian, hasil temuan dapat dilakukan secara objektif, sistematis, dan ilmiah dalam penelitian hukum yang kompleks.

### Data Hukum

#### a. Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang diperoleh dari sumber pertama melalui prosedur dan teknik pengambilan data yang berupa interview dan observasi. Data yang diperoleh dari hasil penelitian secara langsung dari sumber data lapangan dan melakukan wawancara terstruktur dengan warga setempat serta wawancara dengan sejumlah konsumen perumahan.

#### b. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan yang berupa bahan-bahan atau buku-buku atau buku teks karena buku teks berisi prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan dapat memberikan penjelasan terhadap sumberdata primer, seperti buku-buku umum, jurnal, dokumen, dan referensi-referensi lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### c. Data Tersier

Sumber data tersier adalah sumber data yang mengumpulkan, mengolah, dan

<sup>7</sup> Moha, Iqbal. “Resume Ragam Penelitian Kualitatif.” (2019).

<sup>8</sup> Muhammad Wahyu Ilhami, “Penerapan Metode Studi Kasus Dalam Penelitian Kualitatif.” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10, no 9 (2024). Hlm. 2-3.

<sup>6</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008). Hlm. 23

merangkun informasi dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data tersier ini tidak menyediakan informasi asli atau langsung dari objek penelitian, melainkan memberikan ringkasan, abstrak, indeks, atau daftar informasi dari sumber lain. Data tersier ini mampu membantu peneliti dalam menemukan dan menelusuri sumber-sumber hukum yang relevan untuk penelitian ini.

### **Teknik Pengumpulan Data Hukum**

#### **a. Studi Dokumentasi**

Studi dokumentasi merupakan suatu teknik pengumpulan bahan dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

#### **b. Studi Observasi**

Studi observasi ini merupakan metode penelitian di mana peneliti mengamati fenomena secara langsung di lingkungan alaminya tanpa melakukan intervensi atau manipulasi terhadap variabel yang diteliti. Tujuan dari observasi ini untuk mengumpulkan data empiris dengan cara perilaku, interaksi, atau di lapangan. Langkah ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman konteks yang lebih baik serta memperoleh informasi dasar yang dapat membantu mengarahkan proses wawancara agar menjadi lebih efektif dan fokus terhadap apa yang diteliti.

#### **c. Wawancara (*Interview*)**

Wawancara adalah teknik pengumpulan bahan melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh pihak yang diwawancarai dan dengan arah tujuan yang telah ditentukan

### **Analisa Penelitian**

d. “Analisis penelitian ini menggunakan analisis deduktif, metode analisis deduktif merupakan penarikan kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkrit yang dihadapi”.<sup>9</sup> Berdasarkan keseluruhan data yang dikumpulkan dari penelitian ini, selanjutnya data-data yang diperoleh akan dilakukan analisis secara kualitatif dan dibuat suatu laporan yang bersifat deskriptif. Metode ini merupakan analisis yang dilakukan dengan

cara mendeskripsikan fenomena-fenomena ataupun fakta yang diperoleh dari hasil penelitian, berdasarkan bahan yang diperoleh, baik data primer maupun data sekunder. Analisis bahan terakhir dengan memberikan kesimpulan dan saran mengenai apa yang seharusnya dilakukan terhadap permasalahan hukum tersebut.

### **C. PEMBAHASAN**

#### **Tanggung Jawab Developer dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek**

Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara pihak *developer* dengan pembeli terkadang mengalami kendala dikarenakan salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian atau kontrak yang telah disepakati atau janji-janji baik pra kontrak maupun ketika kontrak telah disepakati, seperti dalam kasus jual beli rumah di Perumahan Haryono Trenggalek yakni dalam proses pembuatan sertifikat tanah perumahan mengalami kendala yang diakibatkan oleh pihak *developer* yang tidak mau mendirikan badan usaha berbentuk Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut PT) yang sah berbadan hukum dengan alasan pihak *developer* keberatan mengenai pajak *developer* perumahan. Sehingga meskipun pihak *developer* dalam usahanya memiliki banyak perumahan yang dijalankan namun belum mempunyai legalitas yang sah menurut hukum.

Setiap individu selalu mempunyai keinginan untuk mendapat rumah hunian yang memenuhi standart berupa kesehatan, standart kontruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana yang memadai di lingkungan rumah. Rumah memiliki fungsi sebagai tempat aktivitas utama bagi manusia karena berfungsi sebagai tempat tinggal, pelindung dari berbagai cuaca, dan area privat bagi kehidupan manusia. Sehingga pesatnya pertambahan jumlah penduduk setiap tahunnya mengakibatkan kebutuhan primer (rumah) mengalami peningkatan dan dapat mengakibatkan makin sempitnya lahan yang akan dibangun untuk tempat pemukiman dan semakin tahun harga tanah semakin mahal.

Hakikatnya setiap kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal dapat terpenuhi dengan membuat rumah sendiri secara pribadi atau bisa juga dengan membeli

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm.71

tempat tinggal atau rumah yang telah disediakan oleh *developer* perumahan. Masyarakat yang sedianya memilih untuk membeli rumah melalui *developer* perumahan tentunya akan mudah tertarik dengan berbagai penawaran yang dilakukan *developer* kepada para konsumen untuk memasarkan produk-produk perumahannya. Jika produk-produk perumahannya diminati oleh para konsumen maka, sebagai *developer* juga harus dapat mengamankan kepentingan pembeli dengan aturan yang sudah ada yaitu mendirikan usahanya yang berbadan hukum sehingga kepercayaan *developer* kepada masyarakat tetap terjaga.

*Developer* bisa mengedepankan asas itikad baiknya dalam memasarkan produk perumahan karena asas itikad baik merupakan pondasi utama dimana setiap pihak harus melakukan isi kontrak atas dasar kepercayaan atau keyakinan yang teguh juga kemauan baik dari kedua belah pihak. Dengan demikian, ikatan kepercayaan para pihak terjalin dengan baik dan memberikan kelancaran usaha bagi *developer* itu sendiri.

Selanjutnya, terkait dengan pemecahan sertifikat juga tidak diberikan izin oleh Badan Pertanahan Kabupaten Trenggalek dikarenakan pengajuan pemecahan oleh pihak *developer* menggunakan perseorangan bukan yang berbadan usaha. Sehingga, pemecahan hanya bisa diizinkan sesuai aturan perseorangan atau individu yaitu pembatasan umum maksimal pemecahan 5 bidang sedangkan pihak *developer* harus memecah sertifikat sesuai dengan rumah yang sudah di jual kepada konsumen. Oleh karena itu, jika memang dari pihak *developer* ingin melakukan pemecahan keseluruhan atau yang di inginkan oleh pihak *developer* sesuai site plane yang ada maka, harus mengajukan permohonan dengan badan usaha yaitu PT, mengurus izin lokasi dan pemanfaatan tanah.

Namun, tantangan dalam implementasi permasalahan ini di lapangan masih signifikan. Artinya masih banyak konsumen ketika membeli suatu rumah tidak teliti dan cermat terlebih dahulu sebelum melakukan perjanjian jual beli. Dengan demikian, tidak adanya bukti kepemilikan atas tanah mengakibatkan kerugian pada pembeli secara legalitas. selain itu juga tidak banyak bagi pihak *developer* yang mau memberikan

kompensasi atau ganti rugi yang seharusnya menjadi hak para konsumen atas tidak terpenuhinya janji-janji oleh pihak *developer* meskipun kerugian yang didapati oleh konsumen sebenarnya tidak terlepas dari tanggungjawab *developer* perumahan. Tanggung jawab yang dimiliki oleh pihak *developer* merupakan prinsip tanggung jawab dengan pembatas yang artinya tidak terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, akan tetapi lebih dari itu pihak *developer* harus bertanggungjawab atas segala permasalahan yang timbul.<sup>10</sup>

Permasalahan yang timbul adalah sejauh mana tanggung jawab *developer* melalui pelaksanaan perjanjian jual beli rumah sehingga mampu menjalankan kewajibannya dalam memberikan hak-hak dari setiap konsumen yang menjadi prioritas utama bagi setiap *developer*, dan meminimalisir adanya ajang meraih keuntungan yang diperoleh oleh pihak produsen atau pelaku usaha yang lalai akan hak-hak yang dijamin oleh Undang-Undang kepada para konsumen. Padahal perlindungan hukum terhadap konsumen ini merupakan jaminan yang seharusnya didapatkan oleh para konsumen atas setiap produk yang dibeli seperti rumah hunian.

Terkait dengan kendala-kendala tersebut di atas, pihak yang paling dirugikan adalah pihak konsumen. Mereka sudah melakukan pembelian bidang tanah namun sertifikat belum diperoleh. Dalam hal ini, pihak *developer* menunda-nunda dalam menyelesaikan kewajiban dengan alasan dipersulit oleh BPN dan perizinan usaha. Faktanya kendala tersebut memang murni dari pihak *developer* sendiri dan semua konsumen Perumahan Haryono Trenggalek juga tidak memiliki PPJB, pembeli hanya mempunyai bukti pembelian berupa kwitansi atau bukti transfer uang pembelian rumah ke pemilik perumahan. Pembeli hanya dijanjikan secara lisan, bahwa jika pembeli melunasi objek tersebut, maka sertifikat akan diperoleh 1 tahun dan maksimal 5 tahun kemudian.

Namun, faktanya masih terdapat banyak konsumen yang sudah lebih dari 7 (tujuh) tahun tidak mendapatkan sertifikat

---

10 Natalia Tesalonika Megumi Pandjaitan, dkk, "Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Konsumen Atas Barang Catat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Properti Bangun Rumah." *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat* 13, no 2 (2025). Hlm. 7

tersebut karena selama itu konsumen mengira bahwa sertifikat tengah dalam proses pemecahan di BPN, bukan tersangkut masalah lainnya. Sehingga tidak adanya bukti kepemilikan atas tanah mengakibatkan kerugian pada konsumen yang tidak hanya pada legalitas akan tetapi juga pada fasilitas umum yang seharusnya menjadi hak para konsumen tapi tidak diberikan oleh pihak *developer*. Dengan demikian, pada kasus tersebut dapat dikatakan bahwa pihak *developer* mengumbar janji-janji atau baik sebelum dan sesudah kontrak disepakati terhadap pihak konsumen pada prakteknya pihak *developer* tidak dapat menepati janji-janji yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sehingga menyebabkan kerugian yang dialami oleh para konsumen.

Kedudukan konsumen terkait dengan jual beli rumah oleh Perumahan Haryono Trenggalek tersebut memerlukan suatu bentuk kepastian hukum. Secara sederhana kepastian hukum merupakan jaminan hukum dijalankan, bahwa yang berhak akan memperoleh haknya dan keputusan dapat ditegakkan dengan aturan yang ada sesuai peraturan perundang-undangan yang sudah ada serta agar pelaku usaha tidak sewenang-wenang dalam menjalankan usahanya sehingga tidak banyak menimbulkan kerugian kepada pihak konsumen untuk tercapainya kepastian hukum tersebut.

Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa kepastian hukum adalah suatu ketentuan atau ketetapan yang diberikan terhadap subyek hukum sebagai perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. sehingga pihak konsumen seharusnya diperlakukan yang adil serta diberikan kepastian hukum oleh pihak *developer* dengan cara bertanggungjawab dalam memenuhi hak dan kewajiban sebagai pihak *developer* tidak hanya mengambil keuntungan dari pihak konsumen. Dengan demikian, kepastian hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian dan tentunya saling menguntungkan kedua belah pihak.

Mengingat tidak terbitnya sertifikat tanah yang merupakan alas bukti kepemilikan

hak atas tanah yang diakui oleh hukum dan negara, maka konsumen dari Perumahan Haryono Trenggalek tidak memiliki kepastian hukum akan hak nya juga perlindungan hukum yang kuat. Pihak *developer* seharusnya bertanggungjawab kepada para konsumen terkhusus pembeli-pembeli yang telah membayar lunas. Tanggung jawab tersebut tentunya dengan memberikan ganti rugi atau kompensasi yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanggung jawab yang harus dimiliki pihak *developer* sebagai pelaku usaha juga sudah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan juga diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (selanjutnya disebut KEMENPERA) No. 9/KPTS/Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Dengan adanya aturan yang sudah ada maka, pihak *developer* wajib untuk bertanggungjawab sesuai aturannya.

Namun, dalam mayoritas permasalahan yang dihadapi oleh setiap konsumen yaitu perjanjian jual beli yang dibuat oleh *developer* tersebut hanya sebatas perjanjian diatas kertas tanpa di hadapkan kepada pihak yang memiliki legalitas dalam pembuatan akta otentik seperti pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) yang wajib dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) selain itu pihak *developer* juga enggan menyerahkan sertifikat rumah yang telah di bayar lunas oleh beberapa konsumen dengan alasan sertifikat masih dalam proses, baik balik nama maupun sedang proses pemecahan di Kantor Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

Perjanjian yang dibuat oleh pihak *developer* dengan pihak pembeli pada hakikatnya harus dapat menjamin perlindungan hukum bagi para pihak, supaya terpenuhinya asas keseimbangan atau proporsionalitas.<sup>11</sup> Dalam praktiknya perjanjian jual beli yang terjadi di Perumahan Haryono Trenggalek belum memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi konsumennya karena belum terpenuhinya

---

11 Yeni Afrilla dkk, "Tanggung Jawab Pengembang Dalam Perjanjian Bangun Bagi Dengan Akta Notaris." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 7, no 3 (2019). Hlm. 453

pertanggungjawaban *developer* atas hak dan kewajiban yang seharusnya diperoleh para konsumen dengan mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindungan bagi mereka dari timbulnya tindakan sewenang-wenang, sehingga tentu kedepannya akan merugikan salah satu pihak, yaitu pihak pembeli yang berada dalam posisi yang lemah. Untuk itu perlu adanya pertanggungjawaban terkait pelaksanaan perjanjian jual beli rumah terhadap perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak berdasarkan asas proporsionalitas dalam hukum perjanjian.

Selain itu, kebanyakan dari setiap promosi oleh pihak *developer* hanya sebatas iklan, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya, karena janji-janji yang termuat dalam brosur atau promosi online tersebut merupakan janji-janji pra kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual-beli, sehingga menurut teori klasik hukum kontrak, konsumen perumahan tidak dapat menuntut ganti rugi.

Suharnoko menegaskan bahwa teori kontrak yang modern cenderung untuk menghapuskan syarat-syarat formal bagi kepastian hukum dan lebih menekankan kepada terpenuhinya rasa keadilan sehingga menurut teori kontrak modern janji-janji pra kontrak dalam brosur iklan perumahan mempunyai akibat hukum jika janji-janji diingkari.<sup>12</sup>

Berbicara mengenai tanggung jawab *developer* atas pernyataan diatas dapat memberikan analisa yaitu sebagai pelaku usaha atas kerugian konsumen, berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang telah diatur khusus dalam Bab IV dimulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28. Memperhatikan substansi dengan Pasal 19 ayat (1) Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat dipahami mengenai tanggung jawab bagi pelaku usaha yang meliputi 3 subtansi yaitu sebagai berikut:

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

- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen

Sebagai pertanggungjawaban *developer* terhadap pihak konsumen maka pihak *developer* harus memperhatikan atas hak-hak konsumen yang tercantum dalam Pasal 4 Undang-undang Perlindungan Konsumen yaitu sebagai berikut:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>13</sup>

Kewajiban konsumen yang tercantum dalam Pasal 5 Undang-undang Perlindungan Konsumen yaitu sebagai berikut:

1. Kewajiban dalam membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan. Kewajiban ini sangat penting karena sering terjadi pelaku usaha telah menyampaikan peringatan secara jelas pada label suatu produk, namun dari pihak konsumen tidak membaca peringatan yang telah disampaikan

<sup>12</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2004). Hlm. 64

<sup>13</sup> Undang-Undang Hukum Perlindungan Konsumen

kepadanya sehingga sering terjadi kesalahan pemahaman atas informasi tersebut. Dengan adanya pengaturan kewajiban ini, memberikan konsekuensi bagi pelaku usaha yang tidak bertanggungjawab, jika konsumen yang bersangkutan menderita kerugian karena akibat mengabaikan kewajiban tersebut.

2. Kewajiban dalam beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Hal ini disebabkan karena bagi konsumen, ada kemungkinan untuk dapat merugikan produsen mulai pada saat melakukan transaksi dengan produsen. Berbeda dengan pelaku usaha, ada kemungkinan terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak barang dirancang atau diproduksi oleh pelaku usaha.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati. Kewajiban “membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati”, dalam hal ini kewajiban konsumen dengan membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati dengan pelaku usaha yaitu hal sudah biasa dan sudah semestinya dilakukan.
4. Kewajiban mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut. Kewajiban ini dianggap sebagai suatu hal baru, karena sebelum diundangkannya UUPK hampir tidak dirasakan adanya kewajiban secara khusus seperti dalam perkara perdata, sementara dalam kasus pidana tersangka atau terdakwa lebih banyak dikendalikan oleh aparat kepolisian atau kejaksaan.<sup>14</sup>

Selanjutnya, kewajiban pembeli yang telah diatur dalam peraturan KEMENPERA No. 9/KPTS/M/Tahun 1995 yaitu sebagai berikut:

1. Pembeli telah menyetujui jumlah total harga tanah dan bangunan rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama.
2. Pembeli wajib membayar jumlah total harga tanah dan bangunan rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan

jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.

3. Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama pembeli, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh penjual.
4. Apabila pembeli lalai untuk membayar angsuran harga tanah dan bangunan rumah sebagaimana dimaksudkan dalam butir 2 angka IV tersebut, pada waktu yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar dua perseribu dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.
5. Apabila pembeli lalai membayar angsuran harga tanah dan bangunan rumah, segala pajak, serta denda-denda, dan biaya-biaya lain yang terhutan selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secarasepihak, dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya administrasi oleh penjual.<sup>15</sup>

Selain itu, terdapat hak dan kewajiban sebagai pelaku usaha yang telah dijelaskan melalui Pasal 6 dan 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>16</sup>

Kewajiban pelaku usaha yaitu:

<sup>15</sup> Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

<sup>16</sup> Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, (Jakarta: Visimedia, 2008). Hlm. 4

<sup>14</sup> Ahmad Miru dan Sutar Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2004). Hlm. 38

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
4. Menjamin mutu barang dan/atau yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standart mutu barang yang berlaku.
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan mencoba barang atau jasa tertentu serta memberi jaminan garansi atas barang yang dibuat dan yang diperdagangkan.
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang yang diperdagangkan.
7. Memberikan kompensasi, ganti rugi atau penggantian apabila barang yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.<sup>17</sup>

Pengaturan jual beli rumah yang mengatur tentang kewajiban sebagai pelaku usaha di bidang perumahan tercantum pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yaitu sebagai berikut:

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambardenah dan spesifikasi bangunan yang telah disetujui dan ditandatangani kedua pihak dan dilampirkan yang menjadi bagian yang tak dapat dipisahkan dalam akta pengikatan jual beli tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan yang menyerahkannya ke konsumen tepat waktu sesuai yang telah diperjanjikan kepada pembeli atau konsumen.
3. Penjual sebelum melakukan penjualan dan melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki surat-surat izin seperti halnya surat izin persetujuan prinsip

rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat, surat izin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa pengembang (developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman, serta surat izin mendirikan bangunan.

4. Penjual juga diwajibkan mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) di hadapan PPAT.
5. Apabila penjual lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada pembeli, maka diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar duaseribu dari jumlah total harga tanah dan bangunan rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
6. Apabila penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut, maka pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.<sup>18</sup>

Keenam kewajiban diatas inilah yang menjadi tanggung jawab dan harus dilaksanakan oleh pihak developer untuk menghindari segala kemungkinan yang terjadi dalam hal kelalaian ataupun ingkar janji.

Selanjutnya, Pasal 1457 KUHPerdota juga menegaskan tentang persetujuan jual beli sekaligus membebaskan 2 (dua) kewajiban yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.<sup>19</sup>

Prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan menjadi 5 (lima) prinsip yaitu sebagai berikut:

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (liability based on fault), yaitu

<sup>17</sup> Undang-Undang Hukum Perlindungan Konsumen

<sup>18</sup> Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

<sup>19</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika unsur kesalahan yang dilakukannya.
- Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (presumption of liability), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
  - Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (presumption of Nonliability), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggungjawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah.
  - Prinsip tanggung jawab mutlak (strict liability), prinsip ini menetapkan pada kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan memaksa (force majeure).
  - Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (limitation of liability) dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak diperbolehkan secara sepihak menentukan klausul yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pada Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengenai tanggung jawab pelaku usaha diantaranya yaitu:

- Pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, kerugian konsumen akibat mengkonsumsi produk yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- Ganti rugi sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang yang sejenisnya atau setara nilainya atau perawatan kesehatan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- Pemberian ganti kerugian sebagaimana yang dimaksudkan pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesengajaan.
- Ketentuan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

*Developer* juga tanggung jawab *developer* terhadap informasi yang benar karena ketika pemasaran produk yang dilakukan oleh pihak *developer*, pada umumnya para pihak akan memutuskan untuk melakukan suatu transaksi atau tidak, bilamana para pihak tersebut telah mendapatkan informasi yang benar dan akurat dari apa yang akan diperjanjikan. Informasi merupakan sumber masukan bagi para pihak dalam suatu proses pemikian dan penelaahan terhadap suatu hubungan hukum yang akan dilakukan dan terjadi di kemudian, dalam upaya mengambil keputusan (*making decision*).

Dengan demikian, mengenai akibat hukum dengan tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut, sebagaimana yang ditegaskan dalam UUPA pada Pasal 23 ayat (2), yang berbunyi “pendaftaran termasuk dalam ayat (1) yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”<sup>20</sup> Maka dengan adanya hal tersebut setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang telah bersertifikat maupun belum didaftarkan. Secara tegas diatur dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “adapun yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah yakni untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang

<sup>20</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960  
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

tanah dan bangunan sebagai pembuktian pemegang hak yang sah.”<sup>21</sup>

Tanggung jawab merupakan aspek lain yang diatur oleh hukum perdata. Namun, dalam kehidupan sehari-hari hubungan antar individu seringkali melibatkan resiko atau potensi pada kerugian. Hukum perdata memberikan kerangka untuk menentukan tanggung jawab seseorang dalam hal ketika terjadi pelanggaran atau kelalaian yang dapat merugikan pihak lain. Contohnya, seperti hukum tentang ganti rugi dalam kasus wanprestasi atau juga perbuatan melawan hukum.

Andi Hamzah menegaskan bahwa “tanggung jawab merupakan kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Namun, dalam kamus hukum, menjelaskan bahwa tanggung jawab yaitu suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya dan suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan”.<sup>22</sup>

Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa kepastian hukum adalah suatu ketentuan atau ketetapan yang diberikan terhadap subyek hukum sebagai perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. sehingga pihak konsumen seharusnya diperlakukan yang adil serta diberikan kepastiam hukum oleh pihak *developer* dengan cara bertanggungjawab dalam memenuhi hak dan kewajiban sebagai pihak *developer* tidak hanya mengambil keuntungan dari pihak konsumen. Dengan demikian, kepastian hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian dan tentunya saling menguntungkan kedua belah pihak.

Selain itu, mengenai tanggung jawab *developer* terhadap informasi yang benar dimana dalam pemasaran yang dilakukan oleh pihak *developer*, pada umumnya para pihak

akan memutuskan untuk melakukan suatu transaksi atau tidak, bilamana para pihak tersebut telah mendapatkan informasi yang benar dan akurat dari apa yang akan diperjanjikan. Informasi merupakan sumber masukan bagi para pihak dalam suatu proses pemikiran dan penelaahan terhadap suatu hubungan hukum yang akan dilakukan dan terjadi di kemudian, dalam upaya mengambil keputusan (*making decision*).

Tanggung jawab terhadap kebenaran suatu informasi yang diberikan oleh pihak *developer* merupakan arti dari setiap benda atau rumah yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar, jelas, jujur, akurat dan lengkap. Hal tersebut memberikan tujuan agar konsumen tidak keliru dalam produk pembelian yang dipilihnya. Selain itu, *developer* wajib menyampaikan kondisi fisik mengenai rumah, kelayakan rumah, kekuatan bangunan rumah, status hak rumah, perizinan bangunan.

Dengan demikian, mengenai akibat hukum dengan tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut, sebagaimana yang ditegaskan dalam UUPA pada Pasal 23 ayat (2), yang berbunyi “pendaftaran termasuk dalam ayat (1) yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.” Maka dengan adanya hal tersebut setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang telah bersertifikat maupun belum didaftarkan.

Secara tegas juga diatur dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “adapun yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah yakni untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan bangunan sebagai pembuktian pemegang hak yang sah.

Bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dilakukan oleh pihak *developer* akibat tidak terpenuhinya janji atau kewajiban dapat mencakup beberapa aspek, yaitu perdata dan pidana tergantung dari permasalahan ataupun kasus yang telah dilakukan dengan pihak konsumen. *Developer* memiliki pertanggungjawaban yang harus dipenuhi. Pertanggungjawaban tersebut dapat berupa pemenuhan prestasi untuk secepat

---

21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

22 Andi Hamzah, Kamus Hukum, (Surabaya: Ghalia Indonesia, 2005), Hlm. 144

mungkin dapat menyelesaikan kewajibannya yang sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati, melakukan ganti rugi materil ataupun immateril kepada para konsumen, dan bila diperlukan dapat membatalkan perjanjian apabila dalam tenggat waktu perjanjian tidak ditemukannya perkembangan dalam pelaksanaan kewajiban dari pihak *developer*.

### **Hambatan dan Upaya Pihak *Developer* atas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek**

Penyelesaian dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek memiliki hambatan yang diakibatkan adanya kendala pada aturan dari pihak *developer* yang hanya menguntungkan salah satu pihak yaitu pihak *developer*, perizinan usaha yang belum kunjung dilakukan oleh pemilik perumahan, dan belum adanya perizinan usaha yang berbadan hukum menjadi faktor utama penghambatan dalam pemecahan sertifikat hak milik yang sampai saat ini masih menunggu progres pemrosesan pemecahan melalui pihak notaris & PPAT. Namun, karena tidak terpenuhinya syarat pemecahan berbasis perumahan sehingga pemecahan sertifikat menjadi terhambat dan mengakibatkan banyaknya kerugian yang di tanggung oleh pihak konsumen baik kerugian secara materil dan immateril. Meskipun rumah menjadi kebutuhan primer bagi keseluruhan masyarakat namun, sejalanannya waktu, pelaksanaannya kerap mewarnai duka dan kekecewaan yang dirasakan oleh masyarakat selaku konsumen alih-alih mendapatkan rumah hunian yang diimpikan justru dibuat kecewa.

Prinsipnya dalam mengupayakan hambatan yang terjadi maka, untuk menempuh penyelesaian permasalahan ini secara baik-baik atau secara kekeluargaan. Namun jika tidak didapati titik temu dalam upaya negoisasi tersebut, ada baiknya jika konsumen melayangkan teguran terlebih dahulu yang isinya mengingatkan pihak *developer* harus melaksanakan kewajibannya sampai batas waktu yang telah disepakati. Atau jika batas waktu yang diperjanjikan telah terlewati, maka pihak konsumen bisa kembali memberikan tenggat waktu kepada pihak

*developer* untuk memenuhi atas pertanggungjawaban atas hak dan kewajibannya sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketika pihak *developer* bergeming, pihak konsumen bisa menempuh jalur hukum dengan menggugat pelaku usaha dan sekaligus melaporkan *developer* kepada pihak yang berwenang. Dalam hal ini untuk masalah gugatan, selaku pihak konsumen perumahan bisa melakukannya melalui lembaga penyelesaian sengketa bagi pelaku usaha-konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut dengan BPSK) atau bisa juga ke peradilan umum.

Adanya hambatan yang sering terjadi di tengah-tengah masyarakat mengenai pemukiman atau perumahan yang dikelola oleh pihak swasta dalam hal ini pihak *developer*, tentunya selain upaya yang dilakukan selain oleh pihak *developer* juga memberikan campur tangan pemerintah melalui upaya untuk melindungi hak-hak masyarakat terkait dengan perumahan yang terlihat melalui penerapan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan menyatakan bahwa negara berkewajiban untuk melindungi seluruh rakyat Indonesia dengan menyediakan perumahan dan kawasan tempat tinggal yang memungkinkan bagi masyarakat untuk memiliki rumah yang layak dan terjangkau, serta berada dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh Indonesia. Komitmen pemerintah dalam pemenuhan hak-hak masyarakat di sektor perumahan juga tampak dijelaskan pada Pasal 129 dari Undang-Undang ini, yang merinci bahwa masyarakat berhak untuk:

- a. Menempati, menikmati, dan memiliki rumah yang pantas dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan teratur.
- b. Membangun perumahan dan kawasan pemukiman.
- c. Mendapatkan informasi terkait dengan pengelolaan perumahan dan kawasan pemukiman
- d. Menerima kompensasi yang pantas atas kerugian yang diderita akibat pengelolaan perumahan dan kawasan pemukiman.

- e. Mengajukan gugatan perwakilan kepada pengadilan atas pengelolaan perumahan dan kawasan pemukiman yang merugikan masyarakat.<sup>23</sup>

Berikut beberapa hambatan yang dapat dianalisa terbagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu faktor internal dan faktor eksternal yang terjadi sebagai berikut:

#### 1. Faktor Internal

Faktor internal merupakan faktor yang berasal dari pihak *developer* yang berasal dari dalam manajemen atau struktur usaha *developer* secara finansial dan legal.

Adapun faktor-faktor internal tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Faktor keterbatasan legal standing (kedudukan hukum). Faktor ini ketidak adanya izin berbadan hukum menjadi salah satu faktor utama secara internal karena pihak *developer* tidak dapat mengajukan pemecahan sertifikat yang masih induk atas nama perusahaan. Sehingga dimata hukum sendiri, subyek hukum adalah individu, artinya hal tersebut berisiko tinggi jika terjadi sengketa tanah atau masalah pribadi lainnya pada pihak *developer*. Risiko hukum bagi *developer* tanpa berbadan hukum seperti halnya sanksi administratif, sanksi pidana, ataupun gugatan wanprestasi.
- 2) Faktor pada manajemen administrasi yang buruk. Pihak *developer* yang berskala kecil atau perseorangan seringkali tidak memiliki tim legal atau administrasi yang kompeten selain harus menghadirkan pihak ketiga dari luar yaitu seorang pengacara. Akibatnya, kurangnya penataan manajemen yang lebih teliti dan baik dalam mengurus permasalahan yang timbul khususnya mengenai pengurusan sertifikat yang seharusnya menjadi fokus utama bagi tim legal dari pihak *developer* agar koordinasi untuk penyelesaian lebih kompleks dan jelas.

- 3) Faktor ketidakmampuan *developer* dalam memenuhi syarat teknis. Pihak *developer* yang sifatnya individu atau perseorangan seringkali mengalami kesulitan dalam memenuhi syarat teknis untuk perizinan seperti penyediaan 40% lahan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang merupakan syarat mutlak sebelum sertifikat dapat dipecah. Namun faktanya memang dari pihak *developer* Perumahan Haryono Trenggalek tidak ada satupun fasilitas umum yang diberikan dari pihak *developer* kepada pihak konsumen karena keseluruhan tanah kavling dijual habis untuk rumah hunian.

#### 2. Faktor Eksternal

- 1) Faktor mengenai kebijakan dari Kantor Pertanahan Nasional. BPN melalui aturannya sering kali menolak permohonan pemecahan sertifikat jika mendapati pemohon yang sifatnya masih individu atau perseorangan dengan luas tanah dan jumlah kavling yang menunjukkan indikasi komersial atau berbentuk perumahan. BPN sendiri mewajibkan dalam aturannya untuk mengajukan izin lokasi yang hal tersebut hanya diberikan kepada pelaku usaha property yang sudah berbadan hukum.
- 2) Faktor perbankan dengan ketiadaan akses kredit perbankan (KPR). Faktor ini tentu sangat disayangkan oleh pihak konsumen yang menginginkan pembelian secara kredit melalui KPR bank yang lebih fleksibel sedangkan bank sendiri dalam penyaluran KPR memiliki aturan ketat karena harus melakukan perjanjian bersama dengan bank terkait dan mewajibkan *developer* memiliki legalitas badan hukum. Jika pihak konsumen tidak menggunakan pembiayaan melalui bank dengan sistem KPR maka konsumen terpaksa harus membayar secara aturan kredit yang diberlakukan dan ditentukan oleh mekanisme dari pihak *developer* itu sendiri tentu dengan bunga yang lebih tinggi karena menguntungkan

<sup>23</sup> Divany Harbina Emzilena Kaban, dkk "Pertanggungjawaban *Developer* Dalam Kasus Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Sistem KPR." *Jurnal Media Hukum Indonesia* (MHI) 2, no 5 (2025). Hlm. 5

secara individu tanpa adanya pengawasan dari pihak terkait. Dengan demikian, jika terjadi adanya pembayaran macet, pihak *developer* tidak mempunyai cadangan dana eksternal untuk mengurus hal lainnya.

- 3) Faktor dari lingkungan sekitar yang dapat merusak kepercayaan masyarakat. Faktor ini memberikan dampak yaitu merusak kepercayaan para konsumen karena lingkungan sekitar juga dapat memberikan kesaksian negatif kepada pihak konsumen lain atau calon konsumen tentu jika *developer* yang belum mempunyai bukti legalitas yang aman menjadi nilai buruk di kalangan lingkungan sekitar.

Adapun faktor-faktor hambatan yang ditemui atas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Haryono Trenggalek dapat diuraikan melalui pengupayaan hambatan oleh pihak *developer*, sebagai berikut:

1. Upaya secara administratif dan legal yaitu pihak *developer* bisa menyusun PPJB di hadapan notaris yang mengatur secara detail mengenai jangka waktu penyelesaian hal-hal yang berkaitan dengan kesepakatan kedua belah pihak khususnya pada proses permohonan pemecahan sertifikat tanah.
2. Upaya pihak *developer* dalam pengurusan izin dengan melakukan transformasi usaha individu menjadi badan hukum seperti halnya usaha berbadan hukum perseroan terbatas (PT) dalam hal tersebut terdapat pengesahan dari pihak terkait untuk memberikan surat keputusan izin usaha property agar *developer* sah sebagai subyek hukum yang dapat akses secara legal dan dapat memenuhi persyaratan pemecahan sertifikat di BPN.
3. Upaya yang dilakukan oleh pihak *developer* dalam berkoordinasi dan mematuhi aturan pemerintah dalam melindungi hak-hak masyarakat dalam bidang perumahan dapat dilihat dari lahirnya Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Nomor 1 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa negara bertanggungjawab melindungi segenap

bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat dapat bertempat tinggal serta menghuni rumah secara layak dan terjangkau yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

4. Upaya dalam penyesuaian subjek dan jenis hak, meskipun terdapat larangan bagi perusahaan properti yang sudah berbadan hukum khususnya PT untuk mempunyai tanah dengan status hak milik merupakan prinsip dasar dalam hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini telah diatur secara tegas dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 21 ayat (1) yang menyatakan bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik” dengan demikian, pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, namun kriterianya sangatlah terbatas dan perusahaan yang berbentuk PT hanya bersifat komersial artinya, PT dianggap sebagai subjek hukum buatan yang tujuannya untuk kegiatan ekonomis atau bisnis, maka hak atas tanah yang diberikan juga disesuaikan dengan fungsi tersebut seperti halnya PT hanya boleh memiliki Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Mengenai upaya ini pihak *developer* dapat memberikan keuntungan bagi para konsumen terlepas dari tanah yang pastinya sudah melalui proses pemecahan juga dapat meningkatkan kembali status hak guna bangunan menjadi hak milik.
5. Upaya dalam strategi Pembiayaan Mandiri (KPR in-house). Upaya ini merupakan strategi pembiayaan mandiri yang memberikan solusi bagi *developer* yang belum memiliki legalitas berbadan hukum karena *developer* yang masih perorangan tidak dapat bekerja sama dengan bank atau fasilitas KPR konvensional. Meskipun upaya tersebut memiliki risiko lebih tinggi bagi pihak *developer* namun, dapat memberikan kemudahan bagi konsumen karena salah satu syarat administrasinya tidak melalui pengecekan BI Cheking seperti halnya di bank sehingga pihak konsumen bisa membeli unit rumah dengan proses yang sangat cepat dan upaya tersebut lebih memiliki

daya tarik bagi konsumen yang sulit dalam akses pembiayaan di bank.

6. Upaya dalam mitigasi teknis dan visual, transparansi dokumen dan perizinan, manajemen pengelolaan lingkungan. Upaya tersebut merupakan membangun kepercayaan secara fisik, memberikan jaminan kualitas bagi lingkungan masyarakat khususnya para konsumen agar terlihat profesional meski dikelola oleh perorangan dan membangun hubungan baik dengan masyarakat di lingkungan setempat agar proyek yang dijalankan dapat berjalan dengan baik.

Dengan demikian, dapat dilihat bahwa Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yaitu dengan melakukan upaya perbaikan serta perubahan secara administratif menyeluruh dan tetap mengedepankan pada prinsip pertanggungjawaban serta melaksanakan atas hak dan kewajiban bagi pelaku usaha dan konsumen, tentunya mematuhi segala aturan perundang-undangan yang berlaku.

#### D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas dapat disimpulkan sebagai berikut:

Tanggung jawab *developer* atas pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan di Perumahan Haryono Trenggalek belum memberikan pertanggungjawaban dengan itikad baiknya karena belum terpenuhinya atas hak dan kewajiban oleh pihak *developer* untuk para konsumen.

#### D. DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Miru dan Sutar Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo
- Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Surabaya: Ghalia Indonesia
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yanu, 2001, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka
- Divany Harbina Emzilena Kaban, dkk, 2025, "Pertanggungjawaban Developer Dalam Kasus Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Sistem KPR." *Jurnal Media Hukum Indonesia* (MHI) 2, no 5 .
- Emir Syarif Fatahillah Pakpahan, 2025, Analisis Putusan Nomor 2058/K/Pdt/2019 Tentang Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Rumah, *Jurnal Hukum Lex Generalis*
- Firda Khoirun Nisya, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Praktik Jual Beli Pakaian Bekas Impor Di Pasar Senen Jaya, *Jurnal Hukum Humani* 11. no 2
- Happy Susanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Jakarta: Visimedia
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Moha, Iqbal. "Resume Ragam Penelitian Kualitatif." (2019).
- Muhammad Wahyu Ilhami, 2024, Penerapan Metode Studi Kasus Dalam Penelitian Kualitatif, *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10. no 9
- Natalia Tesalonika Megumi Pandjaitan, dkk, 2025, "Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Konsumen Atas Barang Catat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Properti Bangun Rumah." *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat* 13, no 2.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, 2004.
- Undang-Undang Hukum Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Hukum Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Widya Sari, 2025, Wanprestasi Pihak Pengembang Dalam Jual Beli Tanah Dengan Pembayaran unai Bertahap Berdasarkan Bukti Kwitansi (Studi

Putusan Nomor  
160/Pdt.G/2021/PN Mdn), *Jurnal of  
Science and Social Research* VIII. no 2  
Yeni Afrilla, 2019, Tanggung Jawab  
Pengembang Dalam Perjanjian

Bangun Bagi Dengan Akta Notaris,  
*Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*  
7. no 3.