

**TANGGUNGJAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH PERBANDINGAN ANTARA PERJANJIAN KONSUMEN
DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN DENGAN BANK**

(Studi Di PT. Rona Sentosa Kabupaten Gorontalo)

TESIS



DISUSUN :

NAMA MAHASISWA : MEISARO CAROLINA MOHUNE

NO. INDUK MAHASISWA : 23921044

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

HALAMAN JUDUL

**TANGGUNGJAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH PERBANDINGAN ANTARA PERJANJIAN KONSUMEN
DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN DENGAN BANK**

(Studi Di PT. Rona Sentosa Kabupaten Gorontalo)

TESIS



Oleh:

MEISARO CAROLINA MOHUNE

No. Mahasiswa: 23921044

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2025**



**TANGGUNGJAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI RUMAH PERBANDINGAN ANTARA PERJANJIAN
KONSUMEN
DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN DENGAN BANK
(Studi Di PT. Rona Sentosa Kabupaten Gorontalo)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal 18 September 2025



Yogyakarta, 18 September 2025
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,



Agus Triyanta, Drs., M.A.,
M.H., Ph.D.,

BUKTI ACC





**TANGGUNGJAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI RUMAH PERBANDINGAN ANTARA PERJANJIAN
KONSUMEN
DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN DENGAN BANK
(Studi Di PT. Rona Sentosa Kabupaten Gorontalo)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 18 September 2025

Tim Penguji

- | | |
|------------|---|
| 1. Ketua | Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D., |
| 2. Anggota | Dr. Solichin, S.H., M.Kn. |
| 3. Anggota | Rohidin, Dr., Drs., S.H., M.Ag., |

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

HALAMAN MOTTO

*“Tetaplah semangat jangan pernah mengeluh, sesungguhnya impian mu
sudah di depan, mata, dan kamu harus mensyukuri hal itu”*

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : MEISARO CAROLINA MOHUNE

NIM : 23921044

Adalah benar-benar Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**TANGGUNGJAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH PERBANDINGAN ANTARA PERJANJIAN KONSUMEN
DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN DENGAN BANK”(Studi Di
PT. Rona Sentosa Kabupaten Gorontalo).**

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *“penjiplakan karya ilmiah”*;

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana. Jika saya terbukti telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjukan oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 21 Agustus 2025



MEISARO CAROLINA MOHUNE

KATA PENGANTAR

Puji Syukur atas rahmat, karunia, dan hidayah yang telah diberikan oleh Allah SWT dan shalawat serta salam yang senantiasa kita curahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW, Beserta keluarga, sahabat, dan para pengikut-Nya.

Tugas Akhir berupa Tesis yang berjudul “ **Tanggungjawab Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perbandingan Antara Perjanjian Konsumen Dengan Developer Dan Konsumen Dengan Bank**”(Studi Di **PT. Rona Sentosa Kabupaten Gorontalo**) ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Tugas Akhir ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dan kalangan akademisi hukum. kesulitan dan kendala yang penulis hadapi selama penulisan tugas akhir ini akhirnya dapat teratasi berkat Rahmat-Nya, dukungan dan doa dari keluarga serta orang-orang tercinta. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan.

Tesis ini dapat diselesaikan tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang turut andil dalam membantu penulis. Dengan tidak mengurangi rasa hormat, dan sebesar-besarnya penulis mengucapkan terimakasih, kepada:

1. Yth, Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. Selaku Rektor Univeritas Islam Indonesia
2. Yth, Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Yth, Bapak Dr. Nurjihad, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Yth, Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D, Selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan petunjuk serta kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga

saya penulis dapat menyelesaikan tesis hingga sempurna.

5. Bapak dan ibu dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Yth, kedua orang tua saya tercinta, ibu Irawati S. Usman, dan bapak Syahroni Umar, yang tak pernah henti-hentinya memberikan doa, dukungan, motivasi yang luar biasa kepada penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
7. Kepada kakak saya, Ade Chintya Oktaviani M dan adik-adik saya, Gilang Ramadhan Umar, Raffi Ramadhan Umar serta keluarga besar saya yang telah mendukung, mendoakan saya selama ini.
8. Kepada rekan-rekan saya, Meily Putri Amelia, dan Salina Nur Annisa, yang telah banyak memberikan saya doa dan dukungan kepada saya untuk menyelesaikan tesis ini, dan terimakasih atas kebersamaan di rantau dan segala kebaikan selama ini.
9. Rukdah Tuhfatul Ilmi, Zahratul Azkiya, Yunirarti Fakhriah yang telah banyak memberikan dukungan kepada saya untuk menyelesaikan tesis ini dan terimakasih atas kebersamaan, canda tawa menjadi keluarga di rantau.
10. Para pihak yang tidak dapat di sebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak motivasi, dan dukungannya kepada saya untuk menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa berakhirnya masa studi ini justru merupakan awal dari perjuangan selanjutnya dan sesungguhnya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin Allaahumma aamiin.

Yogyakarta, 21 Agustus 2025

Penulis

Meisaro Carolina Mohune

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN ORSINALITAS	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Orsinalitas Penelitian	12
F. Kerangka Teori	15
G. Metode Penelitian	24
H. Sistematika Penulisan dan Kerangka Penulisan	28

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERTANGGUNG JAWABAN DAN HUKUM PERJANJIAN, DEVELOPER, DAN BANK

A. Tinjauan Tentang Tanggungjawab	31
1. Konsep Tanggungjawab	31
2. Prinsip Tanggungjawab	33
3. Tanggungjawab Developer(Pelaku Usaha)	37
B. Tinjauan Tentang Perjanjian	42
1. Pengertian Perjanjian	42
2. Syarat Sahnya Perjanjian	44
C. Tinjauan Tentang Developer	57
1. Pengertian Developer	57
2. Produk Dan Layanan Developer	63
D. Tinjauan Tentang Bank	65
1. Pengertian Bank	65
2. Fungsi Dan Manfaat Bank	68
3. Jenis-Jenis Bank	70
4. Produk Dan Layanan Bank	74

BAB III ANALISIS TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM JUAL BELI RUMAH ANTARA DEVELOPER, KONSUMEN BANK KASUS PADA PT. RONA SENTOSA KABUPATEN GORONTALO

A. Deskripsi Data Penelitian	77
B. Analisis Tentang Tanggung Jawab Developer Dalam Jual Beli Rumah Dan Perbandingan Dengan Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Konsumen Dengan Bank Dan Developer.....	78
C. Akibat Hukum Dari Jual Beli Rumah Dengan 2 Model Perjanjian Berbeda Masing-Masing Bentuk Perjanjian Dalam Pembelian Rumah Di PT. Rona Sentosa.....	98

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	108
B. Saran	109

DAFTAR PUSTAKA	111
----------------------	-----

ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui tanggungjawab developer dalam jual beli dalam perjanjian jual beli rumah perbandingan antara perjanjian konsumen dengan developer dan konsumen dengan bank. Permasalahan mengenai perbandingan 2 (dua) bentuk perjanjian penjualan rumah perbandingan antara perjanjian konsumen dengan developer dan konsumen dengan Bank di PT. Rona Sentosa dan untuk menganalisis bagaimana akibat hukum dalam jual beli rumah dengan 2 (dua) model perjanjian yang berbeda masing-masing bentuk perjanjian dalam pembelian rumah di PT. Rona Sentosa.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Dalam penelitian ini sebagian besar data diperoleh dari sumber data dan pengumpulan data melalui penelusuran literatur yang di analisis dengan metode deskriptif kualitatif.

Perbandingan jual beli perumahan melalui 2 (dua) skema baik secara KPR dengan bank yang memberikan perlindungan hukum dan cicilan ringan, serta pembelian langsung ke developer yang lebih cepat dan tanpa bunga, tetapi dengan cicilan lebih besar dan risiko lebih tinggi. Pilihan skema ini mempengaruhi waktu perolehan hak milik dan resiko hukum yang harus ditanggung oleh konsumen serta disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan pembeli.

Kata-kata Kunci : Jual Beli Rumah PT Rona Sentosa, Developer, Bank.

ABSTRACT

The purpose of this study is to understand the responsibilities of developers in house sale and purchase agreements, comparing agreements between consumers and developers with those between consumers and banks at PT. Rona Sentosa, and to analyze the legal consequences of these two different contract models. This normative juridical legal research uses statutory and case approaches, with data mostly obtained through literature review analyzed qualitatively.

The comparison focuses on two housing purchase schemes: 1) KPR (Mortgage Credit Purchase) involving banks, which offers legal protection and lighter installments, and 2) direct purchase from developers with faster processes and no interest but higher monthly installments and greater risk. The choice of scheme affects the timing of ownership rights transfer and legal risks borne by consumers, adjusted to their needs and financial capabilities.

Keywords: *House Sale and Purchase PT Rona Sentosa, Developer, Bank.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan jumlah penduduk yang berlangsung dengan cepat secara langsung meningkatkan kebutuhan terhadap berbagai sarana penunjang kehidupan masyarakat. Kondisi tersebut pada akhirnya mendorong pemerintah bersama sektor swasta untuk mengambil langkah dalam melaksanakan pembangunan perumahan.

Perumahan dipandang sebagai kebutuhan dasar bagi setiap individu karena tidak hanya menyediakan hunian yang layak, tetapi juga berfungsi penting dalam menunjang kualitas lingkungan hidup. Selain itu kegiatan pembangunan perumahan memiliki dimensi sektoral yang luas serta berkaitan erat dengan terciptanya ketenteraman sosial dan peningkatan standar kehidupan masyarakat. Lebih jauh, pengelolaan usaha di sektor perumahan, baik di wilayah perkotaan maupun pedesaan, saat ini berkembang menjadi salah satu bidang usaha dengan prospek yang sangat potensial.¹

Masyarakat yang ingin membeli rumah dengan cara efektif yakni dengan cara melakukan pembelian rumah pada suatu perusahaan maupun agen rumah yang sering dikenal dengan istilah “developer” dengan harga yang cukup terjangkau serta

¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian asas proposionalitas dalam kontrak komersial*, (Jakarta: Pranamedia Group, 2010).

pembayarannya juga dapat dilaksanakan melalui metode tunai kepada developer atau menggunakan kredit suatu badan perbankan yang telah ditentukan.²

Perumahan dan permukiman tidak semata-mata dipandang untuk memenuhi kebutuhan mendasar manusia, melainkan juga memiliki peranan strategis dalam pembentukan karakter dan kepribadian suatu bangsa. Aspek tersebut menjadi bagian penting dari upaya mewujudkan masyarakat yang paripurna, memiliki jati diri, kemandirian, serta produktivitas yang tinggi.³ Dari sisi konseptual, perumahan dimaknai sebagai kumpulan hunian, baik yang berada di kawasan pedesaan ataupun perkotaan yang dilengkapi dengan adanya sarana, prasarana, serta fasilitas-fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat.

Budiharjo mengemukakan bahwasannya istilah "perumahan" merujuk pada bangunan tempat tinggal manusia dan berlangsungnya proses kehidupan. Selain itu, rumah berfungsi sebagai lingkungan sosialisasi, di mana individu diinternalisasi norma dan kebiasaan masyarakat. Aspek-aspek sosial, ekonomi, dan budaya sama pentingnya dengan aspek teknis dan fisik dalam konteks kehidupan di dalam rumah.⁴

² Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, Perlindungan hukum bagi konsumen rumah tapak dalam kontrak jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020).

³ Atin Meriati Isnaini dan Lalu Adnan, "Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal Yang Layak Di Tinjau Dari Persepektif Hukum Hak Asasi Manusia" *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 33 Nomor 1, 2018.

⁴ Eko Budiharjo, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, (Bandung : Alumni, 1998, hal 148).

Perumahan salah satu kepentingan yang sangat besar untuk seluruh manusia, namun di era yang sangat modern ini masih belum banyak masyarakat yang dapat menikmati rumah yang sehat, aman dan nyaman serta layak.⁵ Untuk pembangunan perumahan, juga memiliki tujuan dalam melengkapi kebutuhan perumahan melalui peningkatan daya guna serta hasil guna tanah pada beberapa wilayah yang memiliki penduduk yang padat serta memiliki luas tanah secara terbatas.⁶

Wesnawa menjelaskan bahwa permukiman merupakan suatu lingkungan hunian, baik yang berkembang secara alami maupun produk konstruksi manusia, yang dilengkapi dengan berbagai infrastruktur dan fasilitas penunjang kehidupan lingkungan ini digunakan oleh individu maupun kelompok Masyarakat.⁷ Melahirkan sebuah perjanjian jual beli tidak bisa dipisahkan atas obyek perjanjian, pada keadaan ini yang dilakukan pembahasan secara mendetail yakni perjanjian pengikat jual beli perumahan sebelum selesai dibangun.⁸ Objek berupa unit rumah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 43 ayat (1), menyatakan bahwa Pelaksanaan pembangunan perumahan, baik dalam bentuk rumah tunggal, rumah susun, maupun rumah deret, dapat direalisasikan di atas lahan yang memiliki status hukum tertentu. Jenis status tanah yang dapat digunakan mencakup tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, ataupun hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁵ Djarot Widya Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, (Yogyakarta: Buku Litera, 2015, hlm. 1).

⁶ Sudiman Sihotang. Implementasi Hukum Perumahan Sebagai Usaha Percepatan Pengadaan Rumah bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah (MBR). *Jurnal Hukum De'rechtsstaat* Volume 2 Nomor 1. 2016.

⁷ I Gede Astra Wesnawa, *Geografi Permukiman*, (Yogyakarta: Graha Ilmu., 2015, hal 2).

⁸ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Kawasan dan Pemukiman.

Bagi masyarakat yang berminat memiliki rumah, cara yang dianggap efektif adalah melalui pembelian pada perusahaan atau agen properti yang lazim disebut developer. Harga yang ditawarkan umumnya relatif terjangkau, sementara proses pembayaran atas kepemilikan perumahan dapat dilakukan secara langsung dengan metode tunai kepada pihak pengembang. Selain itu, pembayaran juga dapat ditempuh melalui fasilitas pembiayaan atau kredit yang disediakan oleh institusi perbankan tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pengembang perumahan menggunakan beragam strategi pemasaran untuk menarik minat konsumen, meliputi media cetak (koran, brosur), internet, pameran, dan kantor pemasaran. Meningkatnya kebutuhan perumahan mendorong tingginya minat masyarakat terhadap skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), mengingat tidaklah semua orang mampu memperoleh rumah secara tunai.

Menurut Pendapat Urip Santoso, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah bentuk fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh lembaga perbankan bagi masyarakat dalam rangka memperoleh rumah tinggal. Fasilitas ini umumnya mencakup pembelian unit rumah sekaligus tanah tempat bangunan tersebut berdiri, yang pada umumnya dibangun dan dipasarkan oleh pihak pengembang. Pembeli atau debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman tersebut beserta bunganya sesuai dengan tenggat waktu yang sudah ditentukan di awal, dengan rumah yang diperoleh dijadikan sebagai jaminan pelunasan kredit melalui pembebanan Hak Tanggungan.⁹

⁹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta:kencana, 2014, hal. 80).

Secara ideal, semua perjanjian jual beli semestinya harus memenuhi ketentuan yang diatur pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi “Jual Beli ialah sebuah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk mneyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.¹⁰

Namun secara realitanya, praktik pelaksanaannya kepemilikan rumah dapat diperoleh melalui transaksi pembelian langsung kepada pengembang maupun dengan memanfaatkan fasilitas pembiayaan dari lembaga perbankan. Pola pembelian melalui bank umumnya diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit, sementara transaksi dengan pengembang biasanya dilakukan melalui pembuatan Akta Jual Beli. Kedua mekanisme perjanjian tersebut tentu memiliki keunggulan sekaligus keterbatasan masing-masing. Meskipun demikian, baik pembelian yang dilakukan melalui developer maupun melalui perbankan tetap memerlukan kesiapan menyeluruh dari pihak pengembang, khususnya dalam memenuhi persyaratan perizinan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pengembang juga berkewajiban melaksanakan pembangunan rumah sesuai tipe yang telah ditentukan, melengkapinya dengan sarana infrastruktur dasar seperti jaringan listrik dan pasokan air bersih, serta menyerahkan unit rumah tersebut kepada konsumen setelah proses pembangunan diselesaikan. Meski demikian, tidak jarang timbul kendala, misalnya keterlambatan

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

penyelesaian pembangunan akibat kelalaian pengembang atau adanya penyimpangan dari isi perjanjian yang telah disepakati.¹¹

Kasus yang diangkat dalam permasalahan ini yakni ditemukan beberapa masalah yang terjadi terkait dengan ingkar janji dalam jual beli perumahan, dapat dilihat kasus ketika konsumen yang akan menempati rumah yang siap huni. Namun dalam hal ini bangunan rumah yang sudah dijanjikan tidak dapat digunakan selayaknya, karena bangunan tersebut memiliki kecacatan dibagian plafon, tembok, atau konstruksi lainnya yang diperjanjikan maupun yang ditawarkan pada awalnya. Perjanjian jual beli rumah banyak permasalahan yang pada umumnya muncul, yaitu ketidaksesuaian antara perjanjian dan pelaksanaan pembangunan rumah menjadi permasalahan yang utama dimana pembangunan dan penyerahan rumah yang molor, hal ini disebabkan dikarenakan adanya ketidaksesuaian dengan yang termuat dalam perjanjian tersebut.

Permasalahan utama, dengan keterlambatan pembangunan dan penyerahan rumah hal ini menimbulkan kegundahan karena konsumen mengalami kerugian akibat tidak terpenuhinya hak atas rumah yang dijanjikan dan hak konsumen harus dilindungi melalui perjanjian jual beli yang jelas dan mengikat, sehingga konsumen memperoleh kepastian hukum dan perlindungan atas haknya, termasuk hak mendapat kompensasi apabila terjadi wanprestasi. Salah satu solusi terbaik adalah pembangunan inden, yaitu pembangunan rumah berdasarkan pesanan atau

¹¹ Wawancara dengan Developer PT. Rona Sentosa Pada Tanggal 20 Mei 2025 Pukul 13.00 WIB.

pemesanan sebelum rumah jadi, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada konsumen maupun pengembang.

Berdasarkan penjelasan diatas, pembangunan inden menjadi instrumen penting untuk mengatur hubungan hukum antara konsumen dan pengembang agar hak dan kewajiban kedua belah pihak terlaksana dengan baik dan risiko kerugian dapat diminimalisir. Penelitian ini bertujuan menelaah perlindungan hukum terhadap konsumen dalam menghadapi berbagai masalah yang muncul dari ingkar janji pengembang dalam perjanjian jual beli rumah serta menilai efektivitas pembangunan inden sebagai solusi terbaik dalam jual beli perumahan.

Namun terkait dengan perjanjian pembelian rumah melalui pembangunan inden, penulis tidak menemukan adanya praktik umum pembuatan perjanjian secara langsung di hadapan notaris. Biasanya, perjanjian jual beli antara developer dan konsumen hanya dilakukan secara langsung tanpa keterlibatan notaris. Hal ini disebabkan bahwa banyak kasus, pihak developer dan konsumen membuat perjanjian yang bersifat non-otentik dan hanya menjadi kesepakatan di antara kedua belah pihak. Sistem ini memang lebih fleksibel dan cepat, namun memiliki kelemahan dari segi kekuatan hukum karena perjanjian tersebut tidak mendapatkan pengesahan resmi dari notaris. Dengan demikian, meskipun perjanjian inden ini sering dipakai sebagai dasar transaksi, perlindungan hukum bagi konsumen menjadi lebih rentan jika terjadi sengketa karena tidak adanya keterlibatan notaris sebagai pihak yang mengesahkan perjanjian tersebut secara formal.

Berdasarkan uraian sebelumnya, penulis berpendapat bahwa untuk menghubungkan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan pasokan yang disediakan pengembang, diperlukan adanya lembaga perantara.¹² Dalam hal ini, lembaga keuangan, khususnya perbankan, berperan penting melalui penyediaan skema pembiayaan kredit perumahan yang dapat meringankan beban masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perjanjian hanya dapat dinyatakan sah apabila terpenuhi empat syarat pokok sebagai berikut:

- 1.) Adanya kesepakatan para pihak. Dalam mencapai persetujuan, para pihak yang terlibat wajib memiliki kehendak yang sama terhadap substansi perjanjian yang akan dijalankan.
- 2.) Kecakapan para pihak. Agar perjanjian dapat melahirkan hubungan hukum yang sah, setiap pihak yang terlibat harus cakap secara hukum, yaitu telah mencapai usia dewasa sesuai peraturan perundang-undangan serta berada dalam kondisi sehat baik secara jasmani maupun rohani.
- 3.) Keberadaan objek tertentu. Objek perikatan yang menjadi isi perjanjian harus jelas dan dapat diidentifikasi jenis maupun bentuknya. Misalnya, dalam perjanjian jual beli rumah, seorang konsumen yang berencana membeli rumah tipe 36 dengan ukuran bangunan 6x6 meter seharga Rp173.000.000,- dari pihak pengembang berhak memperoleh penjelasan yang detail mengenai

¹² [Tulisan-Hukum-Subsidi-Rumah-MBR_net_korBinbangkum_ok.pdf](#) diakses pada tanggal 5 Februari 2025, Pukul 15.30 WIB.

objek transaksi tersebut, termasuk harga, jenis, serta spesifikasi rumah yang ditawarkan.

- 4.) Sebab (causa) yang halal. Isi dari perjanjian harus memiliki tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, sehingga substansi perjanjian tidak boleh mengandung maksud yang terlarang atau bertentangan dengan norma hukum.¹³

Dalam rangka mencegah timbulnya permasalahan pada praktik transaksi jual beli rumah, pemerintah menerbitkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/M/1995 mengenai Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah. Kebijakan tersebut memiliki tujuan utama untuk mengurangi potensi risiko yang mungkin muncul serta memberikan perlindungan hukum baik kepada pihak pembeli maupun penjual, sehingga pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing dapat dijalankan secara profesional dan proporsional.¹⁴ Selanjutnya, ketentuan Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman secara tegas menyatakan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli hanya dapat dilakukan apabila sejumlah syarat kepastian terlebih dahulu dipenuhi. Persyaratan dimaksud mencakup:

- 1.) kejelasan status kepemilikan tanah.
- 2.) kepastian mengenai objek yang menjadi perjanjian.
- 3.) adanya persetujuan bangunan gedung (PBG).

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2000).

¹⁴ Q. Handoko, R. Tektona. 2020. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli. *Jurnal Hukum, Vol 10(1)* : Surabaya.

- 4.) Tersedianya infrastruktur, sarana, serta utilitas umum yang mendukung.
- 5.) Keterbangunan unit perumahan sekurang-kurangnya telah mencapai 20 % .¹⁵

Syarat pertama dan kedua diistilahkan sebagai persyaratan subyektif, sebab tentang subyek atau orang-orangnya yang membuat perjanjian, sebaliknya dua persyaratan yang akhir diterminologikan sebagai persyaratan obyektif sebab tentang perjanjian nya sendiri maupun obyek terhadap tindakan yang dilaksanakan tersebut. Pelaksanaan transaksi jual beli rumah melalui pengembang atau developer dipandang sebagai salah satu alternatif yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal. Latar belakang munculnya pilihan ini tidak terlepas dari fakta bahwa sebagian besar masyarakat tidak memiliki kapasitas finansial yang cukup untuk membeli rumah secara tunai ataupun membangun rumah dengan biaya pribadi. Keterbatasan dalam hal kemampuan ekonomi tersebut menjadi faktor utama yang membatasi daya beli masyarakat dalam memperoleh hunian yang layak.

Dalam hal ini, skema pembelian rumah melalui developer juga merupakan bagian dari strategi pemasaran yang bertujuan mempermudah konsumen. Keunggulan lain dari pembelian melalui developer adalah proses pembangunan dan penerbitan sertifikat yang relatif lebih cepat jika dibandingkan dengan mekanisme pembelian melalui lembaga perbankan.¹⁶

¹⁵ Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

¹⁶ Wawancara dengan Developer PT. Rona Sentosa pada tanggal 10 Desember 2024 pukul 10.00 WIB.

Tanggung jawab developer meliputi perencanaan dan pembangunan yang sesuai perjanjian, penyelesaian tepat waktu, dan kepatuhan terhadap peraturan tidak hanya itu saja pembelian melalui developer cenderung lebih langsung dan cepat terkait dengan Pembangunan serta pengurusan sertifikatnya, sementara pembelian melalui bank memberikan kemudahan akses serta tergantung pilihan dari para pihak untuk memilih pembiayaan jual beli perumahan tersebut. Pembelian rumah memiliki dua skema yakni sebagai berikut ini:

- 1.) Pembiayaan melalui bank apabila atau konsumen menggunakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) maka akan ada perjanjian kredit (PK) antara pembeli dan bank.
- 2.) Pembelian langsung melalui developer makasacara tunai atau tunai bertahap dengan menggunakan Akta Jual Beli atau (AJB).¹⁷

Permasalahan sebagaimana diuraikan sebelumnya, menunjukkan bahwa ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah kerap menimbulkan kerugian bagi konsumen, baik dari aspek kualitas bangunan maupun pemenuhan janji yang telah disepakati dalam perjanjian. Keadaan tersebut menunjukkan urgensi dilakukannya analisis yang komprehensif mengenai kewajiban serta tanggung jawab pihak pengembang dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah. Analisis ini juga penting untuk meninjau dan membandingkan aspek hukum serta perlindungan

¹⁷ Wawancara dengan Developer PT. Rona Sentosa pada tanggal 20 Mei 2025 Pukul 13.30 WIB.

konsumen antara perjanjian yang dilaksanakan langsung dengan developer dan perjanjian yang dilakukan melalui fasilitas lembaga perbankan.

Mempertimbangkan latar belakang permasalahan tersebut, penulis merasa perlu untuk menyusun suatu penelitian yang hasilnya dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul “Tanggungjawab Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perbandingan Antara Perjanjian Konsumen Dengan Developer Dan Konsumen Dengan Bank”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan yang dijelaskan diatas, maka permasalahan yang akan diteliti yakni sebagai berikut ini :

- 1) Bagaimana perbandingan antara perjanjian konsumen dengan developer dan konsumen dengan bank di PT. Rona sentosa?
- 2) Bagaimana akibat hukum dari jual beli rumah dengan 2 model perjanjian yang berbeda masing-masing bentuk perjanjian dalam pembelian rumah di PT. Rona sentosa?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut ini:

- 1) Untuk menganalisis bagaimana yang melatarbelakangi di sediakannya 2 (dua) bentuk perjanjian penjualan rumah perbandingan antara perjanjian konsumen dengan developer dan konsumen dengan Bank di PT. Rona Sentosa.

- 2) Untuk menganalisis bagaimana akibat hukum dalam jual beli rumah dengan 2 (dua) model perjanjian yang berbeda masing-masing bentuk perjanjian dalam pembelian rumah di PT. Rona Sentosa?

D. Manfaat Penelitian

- 1) Manfaat Teoretis

Diharapkan penelitian mampu memberikan pengetahuan terkait dengan perjanjian jual beli rumah dengan 2 (dua) model bentuk perjanjian, selain itu berkontribusi dalam memberi masukan dan sumbangsih pemikiran untuk pihak pihak yang melakukan penelitian terkait pemasalahan yang diamati serta berguna dalam menuntaskannya.

- 2) Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian mampu memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti serta menjadi bahan masukan untuk memberikan kemudahan bagi konsumen dan pertimbangan bagi pihak-pihak dalam penyelesaian terkait dengan perbandingan penjualan rumah dalam 2 (dua) model perjanjian tersebut.

E. Orsinalitas Penelitan

Penelitian ini bukan merupakan kajian pertama yang dilakukan penulis, karena sebelumnya telah terdapat penelitian-penelitian lain yang memiliki keterkaitan dengan topik serupa. Dengan demikian, dalam rangka menegaskan orisinalitas penelitian ini, perlu dilakukan telaah terhadap berbagai penelitian sebelumnya. Tinjauan tersebut bertujuan untuk memperlihatkan adanya titik persamaan sekaligus

menegaskan perbedaan yang membedakan penelitian ini dengan kajian-kajian terdahulu.

No.	Penulis / Judul	Persamaan	Perbandingan
1.	Debby Oktavia Sitompul, Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)” 2020, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas terkait dengan jual beli perumahan	Penelitian terdahulu membahas terkait dengan praktik pengembang yang tetap diperbolehkan menjual rumah kepada konsumen meskipun Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk masing-masing unit rumah belum diterbitkan. Demikian pula, bank dapat bekerja sama dengan pengembang yang menjual rumah tanpa sertifikat terpisah sesuai peruntukan tiap bidang, bahkan ketika pengembang belum melunasi pembelian tanah. Kondisi ini menimbulkan persoalan bagi pembeli, khususnya dalam memperoleh SHM di akhir masa kredit, karena ketiadaan jaminan hukum bahwa hak milik segera berpindah setelah pelunasan. Sedangkan penelitian penulis membahas tentang perbandingan terkait dengan 2 model perjanjian dalam jual beli perumahan.
2.	Teguh Dehalsa, dengan judul tesis “Perlindungan Hukum Terhadap	Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama	Penelitian terdahulu membahas terkait dengan skema

	Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Pembayaran Uang Muka Di Painan”, 2021, Universitas Andalas Padang.	membahas terkait dengan jual beli perumahan.	pembelian rumah secara kredit masih dianggap memberatkan sebagian besar masyarakat, terutama karena adanya kewajiban pembayaran uang muka (down payment) serta tingginya bunga angsuran. Dalam praktiknya, konsumen dapat melakukan pembelian rumah secara tunai maupun kredit melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank yang dipilih masyarakat atau bekerja sama dengan developer. Pada pembelian secara kredit, pembayaran dilakukan melalui angsuran kepada bank, sedangkan Akta Jual Beli dan sertifikat tanah maupun bangunan ditahan sebagai jaminan oleh pihak bank. Penelitian ini juga menemukan adanya dua bentuk pembayaran uang muka di Painan, yaitu melalui perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan yang dibuat pelaku usaha, atau hanya dengan bukti berupa kwitansi. Namun, pada praktiknya, sebagian besar pengembang hanya memberikan kwitansi sebagai tanda pembayaran uang muka. Perlindungan
--	--	---	---

			hukum bagi konsumen dalam hal ini mengacu pada ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, sedangkan penyelesaian sengketa dapat dilakukan baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak. Meskipun demikian, penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghapuskan pertanggungjawaban pidana sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan penelitian penulis membahas tentang perbandingan terkait dengan 2 model perjanjian dalam jual beli perumahan.
3.	Nur Saadah, dengan judul tesis "Pengaruh Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Antara Bank Konvensional Dan Akad Pada Bank Syariah (Studi Kasus Bank Bni Dan Bsi Cabang Baubau Sulawesi Tenggara)" 2024, Universitas Islam Indonesia	Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas terkait dengan jual beli perumahan.	Penelitian terdahulu membahas terkait dengan rumah merupakan kebutuhan pokok bagi masyarakat, namun kenaikan harga properti yang terus terjadi membuat kepemilikan rumah semakin sulit dijangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Untuk menjawab persoalan tersebut, program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi hadir sebagai solusi alternatif. Dalam

			pelaksanaannya, terdapat dua skema utama pembiayaan KPR bersubsidi, yaitu melalui bank konvensional dan bank syariah, yang keduanya melibatkan peran notaris dalam penyusunan akta jual beli maupun akad pembiayaan. Walaupun sama-sama melibatkan notaris, terdapat perbedaan fundamental dalam akad yang digunakan, yakni akad berbasis bunga pada bank konvensional dan akad berbasis imbalan atau bagi hasil sesuai prinsip syariah pada perbankan syariah. Penelitian ini menekankan analisis terhadap perbedaan peran notaris dalam proses legalitas perjanjian kredit pada kedua sistem tersebut, dengan studi kasus pada Bank BNI dan Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Baubau, serta mengkaji implikasinya terhadap legalitas dan perlindungan hukum bagi nasabah. Sedangkan penelitian penulis membahas tentang analisis perbandingan terkait dengan 2 model perjanjian dalam jual beli perumahan.
--	--	--	--

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai seperangkat mekanisme yang ditujukan untuk menjamin masyarakat agar terhindar dari tindakan sewenang-wenang penguasa yang bertentangan dengan aturan hukum. Melalui perlindungan ini diharapkan tercipta suasana kehidupan yang tertib, aman, dan tenteram sehingga setiap individu memiliki ruang untuk merasakan harkat serta martabatnya sebagai manusia.¹⁸

Menurut pandangan Satjipto Rahardjo, keberadaan hukum dalam suatu masyarakat berperan sebagai sarana untuk mengintegrasikan serta mengoordinasikan berbagai kepentingan yang berpotensi menimbulkan konflik. Integrasi kepentingan tersebut dilaksanakan dengan cara membatasi sekaligus melindungi kepentingan yang ada. Oleh sebab itu, fungsi utama hukum dalam masyarakat ialah menghadirkan perlindungan hukum terhadap setiap individu ketika kepentingannya dilanggar.¹⁹

Setiap konflik atau persengketaan yang muncul di tengah masyarakat harus diselesaikan berlandaskan ketentuan hukum yang berlaku. Substansi hukum itu sendiri pada dasarnya adalah instrumen untuk melindungi kepentingan manusia, dengan tujuan mewujudkan keteraturan sosial serta menjaga keseimbangan dalam kehidupan bersama.²⁰

¹⁸ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008).

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*. (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013 hal 7).

²⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 53).

Perlindungan hukum bagi seluruh warga negara Indonesia merupakan asas mendasar yang dijamin secara tegas dalam konstitusi. Jaminan tersebut tertuang dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa

“Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.”

Ketentuan ini menegaskan prinsip kesetaraan yang berlaku bagi seluruh warga negara tanpa terkecuali, baik berdasarkan status sosial, ekonomi, maupun latar belakang lainnya. Selanjutnya, Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menegaskan bahwa

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Rumusan ini tidak hanya menegaskan adanya pengakuan hak, tetapi juga memberikan jaminan terhadap perlakuan yang adil dan kepastian hukum sebagai ciri khas negara demokratis dengan demikian, konstitusi Indonesia menempatkan perlindungan hukum sebagai salah satu fondasi penting dalam mewujudkan keadilan sosial serta menjaga keberlangsungan tatanan masyarakat.²¹

Berdasarkan penjelasan tersebut, setiap produk hukum dituntut untuk mampu memberikan jaminan perlindungan bagi warga negara, sekaligus merespons aspirasi hukum dan rasa keadilan yang hidup di tengah

²¹ Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

masyarakat. Ketentuan yang menekankan adanya kesetaraan di hadapan hukum bagi seluruh warga negara mencerminkan prinsip fundamental tersebut.

Menurut penulis, perlindungan hukum merupakan sarana penting untuk mencegah timbulnya tindakan sewenang-wenang serta memastikan keberlakuan norma yang berlaku. Dalam kerangka tersebut, hukum memiliki peran vital sebagai instrumen yang mengintegrasikan dan menyelaraskan berbagai kepentingan yang berbeda, dengan tujuan utama menciptakan keteraturan serta keseimbangan dalam kehidupan bermasyarakat.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum dipahami sebagai suatu sistem norma.²² Norma pada hakikatnya merupakan pernyataan yang menitikberatkan pada aspek “das sollen” atau sesuatu yang seharusnya, yang berisi ketentuan mengenai tindakan apa yang patut dilakukan. Norma tidak hadir secara alamiah, melainkan merupakan hasil konstruksi manusia melalui kesadaran dan pertimbangan rasional.

Undang-Undang sebagai kumpulan aturan yang bersifat umum berfungsi memberikan pedoman perilaku bagi individu dalam kehidupan bermasyarakat, baik dalam hubungan antarpribadi maupun dalam kaitannya dengan kepentingan sosial yang lebih luas. Aturan-aturan yang ditetapkan

²² Jimly Asshiddiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006).

tersebut berperan sebagai batasan dalam mengatur, membebani, ataupun melindungi setiap individu.²³

Penerapan aturan hukum inilah yang menimbulkan kepastian hukum. Kepastian dapat dipahami sebagai bentuk ketetapan dari suatu ketentuan. Apabila istilah kepastian tersebut dilekatkan dengan hukum, maka terbentuklah pengertian kepastian hukum, yakni seperangkat aturan hukum dalam suatu negara yang menjamin perlindungan hak serta pelaksanaan kewajiban bagi seluruh warga negara.

Kepastian hukum juga dipahami sebagai “Sicherheit De Rechts Selbst” atau jaminan kepastian terhadap keberadaan hukum itu sendiri.²⁴ Dalam konsep kepastian hukum terdapat empat aspek utama yang perlu diperhatikan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1.) Pertama, hukum bersifat positif, sehingga identik dengan peraturan perundang-undangan (Gesetzliches Recht) yang berlaku secara formal.
- 2.) Kedua, dasar pijakan hukum harus bertumpu pada fakta (Tatsachen), bukan pada penilaian subjektif hakim yang didasarkan pada ukuran moral, kesopanan, maupun itikad baik.
- 3.) Ketiga, fakta-fakta tersebut harus disusun melalui metode tertentu agar dapat menghindari terjadinya kesalahan interpretasi sekaligus mempermudah pelaksanaannya di lapangan.

²³

²⁴ Manullang, E. Fernando, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat Dan Antinomi Nilai*, (Jakarta : Buku Kompas, 2007).

4.) Keempat, hukum positif bersifat tetap serta tidak dapat diubah secara sewenang-wenang oleh pihak mana pun.²⁵

Menurut Hans Kelsen, hukum dipandang sebagai suatu tatanan norma, yakni serangkaian pernyataan yang berorientasi pada aspek “seharusnya” atau *das sollen*, yang di dalamnya terkandung ketentuan mengenai tindakan apa yang sebaiknya dilakukan.

Norma-norma tersebut termanifestasi dalam Undang-Undang yang memuat aturan bersifat umum, berfungsi memberikan pedoman bagi setiap individu baik dalam berinteraksi dengan sesama maupun ketika berhubungan dengan masyarakat secara luas. Kehadiran hukum dalam konteks kehidupan sosial memiliki peranan penting, yakni menyatukan sekaligus menyelaraskan kepentingan-kepentingan yang berpotensi menimbulkan pertentangan. Upaya penyelarasan ini diwujudkan dengan membatasi kepentingan yang ada, tetapi sekaligus memberikan perlindungan terhadapnya²⁶.

Menurut Utrecht memberikan definisi kepastian hukum sebagai suatu pengetahuan yang dimiliki seseorang mengenai perbuatan yang diperkenankan maupun yang dilarang berdasarkan norma umum. Di sisi lain, kepastian hukum juga berarti adanya jaminan perlindungan bagi individu dari tindakan sewenang-wenang negara melalui mekanisme pembatasan kewenangan yang ditetapkan oleh peraturan umum. Pemikiran Utrecht ini selaras dengan pandangan aliran positivisme hukum, yang memaknai hukum

²⁵ Raharjo Satjipto, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, (Jakarta : Uki Press, 2006).

²⁶ Nur Talita Prapta Putri dan Ananda Aulia, Penerapan Teori Positivisme Hans Kelsen Di Indonesia. *Volume 1 Nomor 1, Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, Bandung, 2022.

sebagai sistem norma yang bersifat otonom dan berdiri sendiri, dengan tujuan utama memastikan adanya kepastian hukum melalui aturan-aturan yang berlaku secara universal.

Berdasarkan uraian konseptual tersebut, kepastian hukum dapat dimaknai sebagai prinsip mendasar yang menjamin keberlangsungan hak dan kewajiban setiap warga negara. Prinsip ini sekaligus menghadirkan keteraturan melalui ketentuan-ketentuan umum yang tidak hanya membatasi ruang gerak, tetapi juga memberi perlindungan atas kepentingan individu maupun kepentingan masyarakat secara kolektif.

3. Teori Kontrak

Dalam proses pembentukan kontrak atau perjanjian yang berlandaskan kesepakatan para pihak, setiap pihak yang terlibat secara sadar memberikan persetujuan atas isi dan ketentuan yang disepakati bersama. Prinsip ini sejalan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa

“setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi pihak-pihak yang menyusunnya”.

Dengan demikian, suatu perjanjian pada hakikatnya lahir dari kehendak kolektif yang menunjukkan adanya konsensus untuk terikat dalam hubungan hukum tertentu. Selain itu, perjanjian juga berfungsi membangun dasar kepercayaan timbal balik antar pihak, sehingga pelaksanaannya tidak hanya

menegaskan komitmen hukum, tetapi juga menjaga keharmonisan dalam interaksi sosial maupun ekonomi yang melatarbelakanginya.

Menurut pandangan Subekti, makna asas kebebasan berkontrak dapat dipahami dari penekanan pada kata “setiap” yang mendahului istilah “perjanjian” dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Penekanan tersebut mengandung konsekuensi yuridis bahwa setiap orang diberikan ruang untuk membuat bentuk perjanjian apa pun, dan perjanjian yang telah disepakati secara sah akan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak sebagaimana kedudukan undang-undang.

Sutan Remy Sjahdeini menguraikan cakupan asas kebebasan berkontrak yang meliputi:²⁷ :

- 1.) kebebasan untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian atau tidak,
- 2.) kebebasan memilih dengan siapa suatu perjanjian hendak diadakan,
- 3.) kebebasan dalam menetapkan causa atau alasan lahirnya perjanjian,
- 4.) kebebasan menentukan objek yang menjadi substansi perjanjian,
- 5.) kebebasan untuk memilih bentuk perjanjian, serta
- 6.) kebebasan untuk mengikuti atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Meskipun demikian, implementasi asas kebebasan berkontrak dalam praktik sering menimbulkan ketimpangan. Hal ini terjadi karena asas

²⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hal 87).

tersebut hanya dapat berjalan adil apabila para pihak memiliki kedudukan tawar yang seimbang. Dalam kenyataannya, pihak yang memiliki kekuasaan ekonomi maupun posisi tawar lebih tinggi seringkali mendikte isi perjanjian, sehingga pihak yang lebih lemah berada dalam posisi yang kurang menguntungkan.

Pasal 1320 KUHPerdara memberikan batasan fundamental terhadap penerapan asas kebebasan berkontrak dengan menetapkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat tersebut meliputi:

- 1.) adanya persetujuan antara para pihak yang mengikatkan diri.
- 2.) kecakapan hukum para pihak untuk membuat perjanjian.
- 3.) keberadaan objek yang jelas sebagai isi perjanjian.
- 4.) adanya causa yang halal atau tidak bertentangan dengan hukum.²⁸

Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara harus dipahami secara proporsional, yakni dengan menempatkan para pihak pada posisi yang seimbang dalam suatu hubungan kontraktual. Oleh karena itu, perjanjian atau kontrak yang dibuat secara sah berdasarkan kesepakatan bersama memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Kebebasan berkontrak mencakup kewenangan untuk membuat perjanjian, menentukan pihak lawan, menetapkan objek, serta mengatur

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

syarat-syarat perjanjian. Namun, dalam praktiknya asas kebebasan berkontrak sering menimbulkan ketidakadilan, khususnya apabila terdapat ketidakseimbangan posisi tawar. Oleh karena itu, Pasal 1320 KUHPerdara berfungsi sebagai landasan untuk memastikan terpenuhinya syarat sah perjanjian demi menjaga prinsip keadilan dan proporsionalitas dalam hubungan kontraktual.

4. Teori Tanggung Jawab

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diartikan sebagai liability dan responsibility. Liability mengacu pada tanggung jawab hukum, yaitu kewajiban untuk menanggung akibat dari kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum sedangkan responsibility berkaitan dengan tanggung jawab dalam bidang politik.²⁹ Teori tanggung jawab lebih menitikberatkan pada pengertian tanggung jawab yang muncul dari aturan perundang-undangan, sehingga teori ini dipahami dalam arti liability.

Menurut pendapat Kelsen, tanggung jawab hukum berarti seseorang akan dikenai sanksi jika melakukan tindakan yang melanggar hukum. seseorang dapat dianggap bertanggung jawab secara hukum jika perbuatannya menimbulkan konsekuensi berupa hukuman atau sanksi. Berdasarkan hal tersebut dalam pandangannya yang lebih mendalam, Hans Kelsen menjelaskan bahwa kelalaian, atau kegagalan dalam memenuhi standar kehati-hatian yang diwajibkan oleh hukum, dianggap sebagai suatu bentuk kesalahan.

²⁹ Ridwan, HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009, hal 337).

Meskipun kelalaian tidak seberat kesalahan yang dilakukan dengan sengaja atau dengan maksud jahat untuk menimbulkan akibat yang merugikan, Kelsen tetap memandangnya sebagai bagian dari kesalahan (culpa) yang memiliki konsekuensi hukum.³⁰

Hans Kelsen mengelompokkan tanggung jawab menjadi empat jenis³¹, yakni sebagai berikut ini:

- 1.) pertanggungjawaban individu, di mana seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- 2.) pertanggungjawaban kolektif, yang berarti seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- 3.) pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, yaitu ketika seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja dan diperkirakan akan menimbulkan kerugian.
- 4.) pertanggungjawaban mutlak, yang berarti seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan tanpa sengaja dan tidak diperkirakan sebelumnya.

Munculnya tanggung jawab dalam hukum perdata terjadi ketika subjek hukum tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan perbuatan yang melanggar hukum. Kewajiban subjek hukum dapat berupa melakukan suatu tindakan, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Jika kewajiban ini tidak

³⁰ Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2008, hal 81).

³¹ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, (Bandung: Nuansa & Nusa Media, 2006, hal 140).

dilaksanakan, subjek hukum dapat dimintai pertanggungjawaban perdata, yaitu melaksanakan kewajiban tersebut atau membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan sesuai dengan Pasal 1246 Burgerlijk Wetboek (BW), yang mencakup penggantian biaya dan kerugian yang dialami.

Berdasarkan penjelasan diatas, menurut pendapat penulis bahwa, tanggung jawab hukum, yang berfokus pada liability, berarti adanya sanksi atas pelanggaran (termasuk kelalaian) sesuai peraturan perundang-undangan. Kelsen mengkategorikannya menjadi individu, kolektif, berdasarkan kesalahan, dan mutlak. Dalam ketentuan yang diatur dalam hukum perdata pelanggaran kewajiban berakibat pada ganti rugi sesuai BW Pasal 1246.

G. Metode Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Pendekatan ini pada umumnya dipergunakan dalam penelitian hukum yang berbasis pada kajian kepustakaan, di mana pengumpulan data terutama dilakukan melalui sumber-sumber sekunder. Sumber tersebut dapat berupa literatur hukum seperti buku teks, jurnal ilmiah, artikel, hasil penelitian terdahulu, hingga dokumen hukum resmi yang relevan. Metode ini dipilih karena dianggap paling tepat untuk menghasilkan analisis hukum yang sesuai dengan standar karya ilmiah. Dengan demikian, penelitian ini menekankan penggunaan data sekunder yang telah tersedia dan diolah melalui analisis yuridis.³²

³² Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007, hal 302).

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Karakter utama dari penelitian ini adalah penekanan pada studi literatur dan analisis doktrinal terhadap bahan hukum yang berkaitan dengan isu yang diteliti, yaitu tanggung jawab pihak developer dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah. Analisis dilakukan dengan cara membandingkan pola perjanjian antara konsumen dengan developer serta perjanjian antara konsumen dengan pihak bank. Selain itu, penelitian ini juga menitikberatkan pada penelusuran pustaka dan kajian literatur hukum yang memiliki relevansi dengan topik yang dibahas.³³

2. Objek Penelitian

Objek kajian dalam penelitian ini difokuskan pada analisis terhadap perjanjian jual beli rumah, khususnya dalam membedakan aspek hukum yang muncul pada hubungan antara konsumen dengan developer dibandingkan dengan hubungan antara konsumen dan bank..

3. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (statute approach) serta pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara mengkaji norma-norma hukum positif sebagaimana termuat dalam undang-undang dan regulasi yang relevan dengan isu penelitian. Sementara itu, pendekatan kasus

³³ Dewanta, Nur Fajar Mukti, *Dualisme Penelitian Hukum Yuridis & Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010).

dipergunakan untuk menganalisis penerapan norma hukum melalui studi terhadap putusan pengadilan maupun kasus konkret yang berkembang di masyarakat. Kedua pendekatan ini dipadukan agar diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai permasalahan hukum yang diteliti.

4. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer :

Bahan hukum primer adalah seluruh ketentuan hukum yang bersifat otoritatif, yaitu aturan hukum yang secara resmi dibentuk oleh lembaga negara dan pelaksanaannya dapat dipaksakan oleh aparat penegak hukum. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer yang relevan sebagai dasar utama analisis. Selain bahan hukum primer, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa hasil kajian para ahli, doktrin, buku, jurnal, maupun karya ilmiah lain yang mendukung, sebagai berikut:

- 1.) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- 2.) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- 3.) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- 4.) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan Kawasan dan Pemukiman.
- 5.) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah.

- 6.) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.
- 7.) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
- 8.) Peraturan Pemerintahan Nomor 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan dan Pemukiman.
- 9.) Serta berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang relevan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dipahami sebagai segala bentuk informasi tambahan yang berfungsi memperkuat dan melengkapi analisis hukum. Sumber ini umumnya tidak memiliki kekuatan mengikat secara langsung, tetapi memberikan pemahaman konseptual serta pandangan akademis yang mendalam terhadap isu hukum yang dikaji. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder meliputi literatur hukum berupa buku teks yang secara khusus membahas persoalan hukum, karya akademik dalam bentuk skripsi, tesis, maupun disertasi, kamus hukum, serta artikel dalam jurnal hukum. Selain itu, bahan hukum sekunder juga mencakup ulasan, komentar, atau anotasi terhadap putusan pengadilan yang dapat memberikan perspektif analitis bagi peneliti.³⁴

³⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal 54).

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan sumber pelengkap yang berfungsi memberikan penjelasan, arahan, atau petunjuk lebih lanjut mengenai penggunaan bahan hukum primer dan sekunder. Keberadaan bahan ini bersifat menunjang agar peneliti dapat memahami konteks hukum secara lebih luas dan sistematis. Adapun bentuk bahan hukum tersier yang digunakan antara lain kamus, ensiklopedia, indeks, majalah ilmiah, jurnal populer, serta sumber lain yang relevan dengan objek penelitian hukum yang sedang dibahas. Dengan demikian, bahan hukum tersier membantu peneliti dalam menafsirkan dan menempatkan bahan hukum utama dalam kerangka akademik yang komprehensif.³⁵

5. Teknik Analisis Data

Metode analisis yang diterapkan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Pendekatan ini dimaksudkan untuk menyajikan bahan hukum yang telah dikumpulkan dalam bentuk uraian naratif yang runtut, sistematis, dan rasional. Proses analisis dilakukan melalui kegiatan interpretasi peneliti terhadap bahan hukum yang diperoleh, sehingga menghasilkan pemahaman yang mendalam mengenai isu penelitian. Analisis kualitatif dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, serta literatur kepustakaan yang relevan. Selanjutnya, hasil kajian tersebut diinterpretasikan dan

³⁵ Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*. (Jakarta: Bumi Aksara. Ed.3, 2017, hal. 69).

dibandingkan dengan teori hukum maupun temuan penelitian terdahulu, sehingga dapat memberikan penjelasan yang utuh dan komprehensif terhadap permasalahan yang diteliti.

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Sistematika penulisan merupakan susunan yang menggambarkan alur pembahasan dan argumentasi dalam tesis ini. Penulisan tesis ini dibagi ke dalam 4 (empat) bab utama yang dijabarkan secara lebih rinci melalui sub bab, dengan uraian sebagai berikut:

BAB I : memuat pendahuluan yang berisi latar belakang permasalahan yang kemudian mengarah pada rumusan masalah serta tujuan penelitian. Penelitian ini diarahkan untuk memberikan kontribusi baik secara teoretis maupun praktis. Kajian pustaka disusun dengan menelusuri berbagai referensi, termasuk karya ilmiah, jurnal hukum, skripsi, tesis, dan disertasi, untuk menegaskan orisinalitas penelitian dan menghindari plagiarisme dari penelitian sebelumnya. Kerangka teori dipilih sebagai dasar dalam menjawab rumusan masalah. Selanjutnya, metodologi penelitian diuraikan untuk menunjukkan langkah-langkah penelitian yang tepat dan relevan, diakhiri dengan pemaparan sistematika penulisan yang disusun secara terarah dan sistematis.

BAB II : berisi uraian umum mengenai tanggung jawab developer. Pada bagian ini juga dibahas tinjauan teoretis tentang pertanggungjawaban hukum, konsep perjanjian, peran developer, serta keterlibatan pihak bank.

BAB III : merupakan inti dari penelitian ini yang berfungsi menjawab pokok permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya. Pada bagian pertama, dipaparkan secara mendalam mengenai perbandingan dua bentuk perjanjian jual beli rumah, yaitu melalui fasilitas perbankan maupun secara langsung dengan pihak pengembang (developer) di PT. Rona Sentosa, Sub bab pertama menguraikan faktor-faktor yang memengaruhi masyarakat dalam menentukan pilihan mekanisme jual beli rumah, baik melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan bank maupun melalui pembayaran tunai atau angsuran bertahap yang ditawarkan oleh developer dijelaskan mengenai keuntungan dan manfaat yang dapat diperoleh dari masing-masing model perjanjian jual beli tersebut, sehingga terlihat perbedaan karakteristik di antara keduanya, dan bagian kedua dibahas konsekuensi hukum yang lahir dari adanya perjanjian jual beli rumah dengan dua model berbeda tersebut. Subbagian ini dirinci ke dalam tiga bagian pokok, yakni posisi kasus yang menjadi fokus penelitian terkait jual beli rumah, penjabaran hak dan kewajiban para pihak yang terlibat (bank, pengembang, dan konsumen), serta analisis mengenai akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan perjanjian jual beli rumah dalam dua bentuk perjanjian yang diterapkan di PT. Rona Sentosa.

BAB IV : menjelaskan terkait dengan penutup atau akhir dari rangkaian dalam penulisan tesis, menjelaskan jawaban atas permasalahan kesimpulan ini di dasarkan pada analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, dan saran dalam penulisan tesis yaitu berupa Solusi atau rekomendasi yang di berikan kepada pihak berwenang.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM, PERJANJIAN, DEVELOPER DAN BANK

A. Tinjauan Tentang Tanggung Jawab

1. Konsep Tanggung Jawab

Dalam terminologi hukum, istilah tanggung jawab dipahami sebagai kewajiban yang melekat pada individu untuk memenuhi hal-hal yang menjadi tuntutan atas dirinya. Dari sudut pandang yuridis, tanggung jawab diposisikan sebagai konsekuensi logis dari kebebasan yang dimiliki seseorang dalam melakukan tindakan hukum, yang secara inheren tidak dapat dipisahkan dari dimensi moral serta etika dalam pelaksanaannya.³⁶ Prinsip mengenai tanggung jawab memiliki kedudukan esensial dalam kerangka hukum perlindungan konsumen, sebab berkaitan langsung dengan sistem pertanggungjawaban yang menjadi dasar penyelesaian permasalahan hukum antara pelaku usaha dan konsumen.

Dengan demikian, prinsip-prinsip tanggung jawab tidak dapat dipisahkan dari hukum perlindungan konsumen.³⁷ Tanggung jawab dalam konteks hukum juga dipahami sebagai kewajiban moral sekaligus etis yang berfungsi untuk

³⁶ Hamzah Andi, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1986).

³⁷ Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2010).

menjamin adanya pertanggungjawaban, terutama dalam melindungi kepentingan konsumen.

Teori strict liability mengajarkan bahwa seseorang tetap dapat diminta pertanggungjawaban atas suatu perbuatan tertentu meskipun tidak ditemukan unsur kesalahan secara langsung, selama yang bersangkutan terlibat ataupun memiliki keterhubungan dengan perbuatan tersebut. Dengan kata lain, tanggung jawab dapat dibebankan kepada individu sepanjang ia menyadari adanya keterlibatan dalam suatu tindakan, baik keterlibatan itu bersifat aktif maupun pasif. Secara fundamental, tanggung jawab dipahami sebagai instrumen hukum yang berfungsi menegakkan kepastian suatu kesepakatan, baik yang dituangkan dalam aturan tertulis maupun yang hidup dan berkembang melalui norma tidak tertulis dalam masyarakat.³⁸

Pertanggungjawaban hukum memiliki hubungan erat dengan konsep kewajiban hukum, karena pada dasarnya seseorang yang melakukan suatu perbuatan harus bersedia menerima akibat dari perbuatannya, termasuk sanksi apabila terbukti bertentangan dengan hukum. Dalam doktrin hukum, bentuk pertanggungjawaban tersebut dapat dikategorikan ke dalam dua model utama, yakni tanggung jawab bersifat individual dan tanggung jawab yang bersifat kolektif. Pertanggungjawaban individual lebih menekankan pada pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh individu itu sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif muncul ketika konsekuensi hukum dikenakan

³⁸ Chairul huda, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan 'menuju kepada' Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, (Jakarta:Kencana, 2011, hal 71).

kepada suatu kelompok akibat tindakan melanggar hukum yang dilakukan salah satu anggotanya.³⁹

Secara normatif, prinsip pertanggungjawaban hukum memiliki irisan yang erat dengan kewajiban hukum, meskipun keduanya tidak dapat disamakan secara mutlak. Kewajiban hukum menghendaki agar individu senantiasa menyesuaikan perilakunya dengan pola yang telah ditentukan oleh norma hukum, sehingga apabila terjadi penyimpangan, maka dapat diberlakukan suatu bentuk pemaksaan. Namun, tindakan pemaksaan tersebut tidak selalu secara langsung dibebankan kepada pelaku pelanggaran, melainkan dapat pula ditujukan kepada pihak lain yang memiliki relasi hukum tertentu dengan pelaku, sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan. Dengan demikian, individu yang dikenakan sanksi karena suatu pelanggaran dipandang sebagai pihak yang secara hukum menanggung beban pertanggungjawaban atas perbuatannya.⁴⁰

2. Prinsip Tanggung Jawab

Dalam kerangka hukum perdata, tanggung jawab yuridis pada dasarnya lahir sebagai konsekuensi dari dilakukannya suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Ruang lingkup perbuatan melawan hukum memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan dengan tindak pidana, sebab tidak hanya terbatas pada pelanggaran terhadap ketentuan hukum pidana, tetapi juga merangkum pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan

³⁹ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2000, hal, 61).

⁴⁰ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, (Bandung: Nusamedia, 2008, hal 136).

lainnya serta pelanggaran terhadap norma hukum tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang di dalam masyarakat. Kehadiran pengaturan mengenai perbuatan melawan hukum berperan penting sebagai instrumen yang memberikan perlindungan hukum, sekaligus menyediakan mekanisme kompensasi yang proporsional dan berkeadilan bagi pihak yang dirugikan. Dengan demikian, aturan mengenai perbuatan melawan hukum tidak hanya bersifat represif untuk mengatasi pelanggaran, tetapi juga memiliki dimensi preventif dalam rangka menjaga keseimbangan hubungan sosial dalam masyarakat.⁴¹

Perbuatan yang menantang hukum tidak semata-mata dimaknai sebagai tindakan yang secara eksplisit bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga meliputi segala bentuk perbuatan maupun kelalaian yang mengakibatkan kerugian terhadap hak-hak subjek hukum lainnya. Cakupan tersebut mencakup pula tindakan yang menyalahi nilai moral, mengabaikan prinsip kehati-hatian, serta bertentangan dengan norma kepatutan yang hidup dalam masyarakat. Oleh karena itu, konsep perbuatan melawan hukum dapat dipahami sebagai seperangkat ketentuan hukum yang berfungsi mengendalikan potensi perilaku yang menimbulkan risiko, menegaskan adanya tanggung jawab atas kerugian sosial yang terjadi, sekaligus memberikan instrumen ganti rugi melalui sarana gugatan perdata bagi pihak yang mengalami kerugian.

⁴¹ Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, (Universitas Muhamadiyah Malang, 2001, hal 12).

Secara yuridis, dasar hukum mengenai hal tersebut telah diatur secara tegas dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menjadi rujukan utama dalam praktik hukum perdata di Indonesiaa. ⁴²

Secara umum, doktrin mengenai prinsip tanggung jawab dalam hukum perdata dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa kategori sebagai berikut:⁴³

1.) *Liability based in faulty* atau Kesalahan

Prinsip ini menekankan bahwa seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila terbukti adanya unsur kesalahan atau kelalaian dalam tindakannya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPer yang dikenal sebagai pasal mengenai perbuatan melawan hukum. Untuk dapat menegakkan tanggung jawab, terdapat empat unsur yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. adanya suatu perbuatan;
- b. adanya unsur kesalahan;
- c. timbulnya kerugian yang nyata;
- d. adanya hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian yang ditimbulkan.

⁴² Pasal 1365 – 1380 KUHPerdata.

⁴³ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2000, hal 59).

2.) *Presumption of Liability* atau Praduga senantiasa bertanggungjawab

Dalam prinsip ini, pihak tergugat pada dasarnya selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia mampu membuktikan sebaliknya. Dengan kata lain, beban pembuktian dialihkan kepada tergugat untuk menunjukkan bahwa dirinya tidak bersalah.

3) *Presumption of non liability* atau Praduga senantiasa tidak bertanggung jawab

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip sebelumnya. Dalam kerangka ini, pihak tergugat pada mulanya diasumsikan tidak memiliki tanggung jawab hukum, kecuali terdapat bukti yang cukup bahwa ia benar-benar melakukan kesalahan atau kelalaian.⁴⁴

1.) *Strict Liability* atau Tanggung jawab mutlak

Prinsip ini menempatkan tanggung jawab pada seseorang tanpa perlu adanya pembuktian unsur kesalahan. Namun, terdapat pengecualian, misalnya dalam keadaan *force majeure* atau keadaan memaksa yang dapat membebaskan seseorang dari pertanggungjawaban.

⁴⁴ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008, hal. 92).

2.) *Limitation of Liability* atau Pembatasan tanggung jawab terhadap pembatasan

Prinsip ini banyak digunakan dalam praktik bisnis, khususnya melalui pencantuman klausul eksonerasi pada perjanjian standar. Klausul pembatasan tanggung jawab kerap dipadukan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lain untuk memberikan perlindungan hukum kepada pelaku usaha dalam mengantisipasi risiko.⁴⁵

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa sebagian besar pelaku usaha memilih memasukkan klausul tanggung jawab dalam perjanjian standar untuk mengurangi risiko yang mungkin timbul di kemudian hari.

3. Tanggungjawab Developer atau (pelaku usaha)

Dalam transaksi jual beli perumahan, terdapat tanggung jawab yang melekat pada pihak developer yang harus dipahami, yang tentu tidak dapat dilepaskan dari prinsip-prinsip hukumnya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya pada Pasal 9 hingga Pasal 28 Bab IV, ditegaskan bahwa pelaku usaha memiliki tanggung jawab atas kerugian konsumen, termasuk kewajiban memberikan ganti rugi. Hal ini lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 19 ayat (1), yang menyatakan bentuk tanggung jawab pelaku usaha, yaitu⁴⁶ :

⁴⁵ HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta :Raja Grafindo Persada ,2006, hal 337).

⁴⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2005, hal. 12).

- a. Tanggung jawab atas ganti kerugian.
- b. Tanggung jawab atas ganti rugi akibat pencemaran.
- c. Tanggung jawab atas ganti kerugian yang dialami konsumen.

Dengan demikian, tanggung jawab yang melekat pada pihak developer tidak hanya sebatas pada kondisi produk yang mengalami cacat produksi, melainkan juga meliputi seluruh bentuk kerugian yang timbul serta dialami oleh konsumen akibat pemakaian barang maupun jasa yang ditawarkan. Dalam konteks ini, konsumen memiliki legitimasi penuh untuk menuntut ganti kerugian, baik yang bersifat materiil, seperti kerugian finansial, maupun immateriil, yang mencakup kerugian fisik maupun psikis sebagai akibat langsung dari penggunaan produk atau layanan tersebut. Hak konsumen dalam mengajukan klaim ganti rugi ini dipandang sebagai bagian dari perlindungan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

Adapun dasar pengajuan tuntutan ganti rugi pada umumnya dapat dikategorikan ke dalam dua bentuk utama, yaitu:

- 1.) Kerugian yang timbul akibat wanprestasi (ingkar janji).

- 2.) Tuntutan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum (PMH)⁴⁷

konsumen dapat melakukan tuntutan ganti rugi baik akibat dari ganti kerugian (materiil, fisik dan jiwa) atas kerugian akibat penggunaan produk, dasar tuntutan nya pada umumnya terbagi atas dua yakni sebagai berikut:

⁴⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1990).

- 1.) Kerugian berdasarkan wanprestasi (ingkar janji).
- 2.) Tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum (PMH).

Menurut analisis penulis, tanggung jawab hukum muncul ketika salah satu pihak melakukan pelanggaran, baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Pelanggaran tersebut dapat berupa ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang disepakati dalam perjanjian, sehingga perbuatan tersebut termasuk dalam kategori wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, yang konsekuensinya mewajibkan pihak pelanggar untuk mengganti kerugian yang timbul.

Pertanggungjawaban dapat dimaknai sebagai suatu bentuk kesediaan untuk memikul beban, menerima segala konsekuensi yang timbul dari perbuatan, serta kesanggupan untuk mengorbankan sebagian kepentingan pribadi demi melindungi dan memenuhi kepentingan pihak lain. Dalam ranah hukum perlindungan konsumen, seorang developer dapat dikenakan kewajiban tanggung jawab apabila perbuatannya melanggar hak-hak konsumen, mengakibatkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil, ataupun menimbulkan ancaman terhadap keselamatan konsumen. Tanggung jawab tersebut tidak terbatas hanya pada cacat produk yang tampak secara kasatmata, melainkan juga meliputi adanya cacat tersembunyi yang tidak mudah diketahui oleh konsumen pada saat awal penggunaan.⁴⁸

⁴⁸ AbdulKadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta : Citra Aditya, 2000, hal 94).

Hal ini disebabkan karena pemenuhan aspek keamanan, keselamatan, kenyamanan, serta kepuasan konsumen merupakan unsur yang esensial dan menjadi tolok ukur utama dalam penyediaan barang maupun jasa oleh developer. Dengan demikian, kewajiban pertanggungjawaban developer bersifat komprehensif, mencakup baik aspek preventif untuk mencegah kerugian maupun aspek represif untuk memberikan pemulihan apabila kerugian sudah terjadi. Selain itu, developer juga berkewajiban memastikan bahwa objek yang dijual merupakan hak miliknya, bebas dari klaim pihak ketiga.

Ketentuan Pasal 1494 KUHPdata menegaskan bahwa klausul penghapusan jaminan tidak dapat membebaskan penjual dari tanggung jawab atas akibat dari perbuatannya, sehingga perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan tersebut dianggap tidak sah.⁴⁹

Developer bertanggung jawab atas cacat tersembunyi, dan bukan hanya cacat yang terlihat saja oleh pihak konsumen, dikarenakan garanti keamanan dan kepuasan pelanggan merupakan salah satu hal yang terpenting atas jasa atau produk yang ditawarkan oleh (pengembang). Namun dalam hal ini diwajibkan untuk memastikan segala sesuatu barang yang dijual kepada konsumen benar-benar miliknya bebas dari tuntutan pihak lain. serta pasal 1494 KUHPdata membatasi klausul peniadaan

⁴⁹ Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : Bandara Jaya, 2007, hal 93).

jaminan penjual, tetapi penjual tetap bertanggungjawab atas akibat perbuatannya tersebut, dan perjanjian yang bertentangan dinyatakan batal.

Lebih lanjut, Tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada dasarnya dapat dijabarkan ke dalam beberapa bentuk kewajiban hukum, sebagai berikut:

- a. Setiap pelaku usaha dibebani kewajiban hukum untuk menanggung dan memberikan kompensasi atas kerugian yang timbul, baik berupa kerusakan, pencemaran, maupun bentuk kerugian lain yang secara langsung dialami konsumen akibat penggunaan barang maupun jasa yang diperdagangkan.
- b. Realisasi dari kewajiban memberikan kompensasi tersebut dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, misalnya pengembalian uang pembelian, penggantian barang atau jasa dengan jenis serta mutu yang sebanding, pemberian layanan pemulihan kesehatan apabila kerugian terkait dengan kondisi fisik konsumen, maupun berupa santunan yang pantas dan layak sesuai dengan prinsip keadilan bagi pihak konsumen.
- c. Kewajiban pemberian ganti kerugian tersebut harus dipenuhi dalam jangka waktu yang tidak melebihi 7 (tujuh) hari sejak terjadinya transaksi, sehingga kepastian hukum dan kepentingan konsumen tetap terlindungi.

- d. Selain tanggung jawab perdata, tuntutan pidana tetap dapat dikenakan terhadap pelaku usaha apabila terbukti terdapat unsur kesengajaan yang menimbulkan kerugian bagi konsumen. Namun demikian, ketentuan ini tidak berlaku apabila terbukti kerugian timbul akibat kesalahan konsumen itu sendiri. Di samping itu, seorang developer atau pelaku usaha juga terikat kewajiban hukum lain, yaitu memberikan informasi yang benar, jelas, dan tidak menyesatkan dalam setiap kegiatan promosi maupun pemasaran produk atau jasanya..

B. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dipahami sebagai suatu perbuatan hukum, di mana satu pihak atau beberapa pihak menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri kepada pihak lain atau lebih. Rumusan ini menunjukkan bahwa perjanjian pada hakikatnya merupakan hubungan hukum yang timbul karena adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih, yang kemudian menimbulkan kewajiban bagi salah satu pihak serta memberikan hak bagi pihak lainnya. Rumusan pasal tersebut pada dasarnya memberikan penjelasan sederhana mengenai arti perjanjian, yaitu adanya suatu hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan di antara para pihak yang saling terikat. Walaupun demikian, di balik kesederhanaan redaksi norma tersebut, hakikat dari perjanjian tidak lain adalah adanya komitmen dari salah satu pihak atau lebih untuk secara sukarela

menundukkan dirinya pada ikatan dengan pihak lainnya. Dengan demikian, perjanjian tidak hanya dipahami sebagai kontrak formal, melainkan juga sebagai manifestasi dari kehendak hukum para pihak untuk menimbulkan akibat hukum tertentu.⁵⁰

Definisi perjanjian yang ideal seharusnya mencakup unsur kesepakatan dua belah pihak yang saling mengikat dalam suatu hubungan hukum. Apabila hanya ditegaskan bahwa satu pihak terikat, hal tersebut menimbulkan kesan seolah-olah perjanjian bersifat sepihak. Akan tetapi, dengan adanya unsur saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian menjadi lebih utuh karena dapat mencakup baik perjanjian sepihak maupun perjanjian bilateral.⁵¹

Menurut pandangan Ahmadi Miru, suatu perjanjian dipahami sebagai peristiwa hukum yang muncul dari adanya janji yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lainnya, atau berupa janji timbal balik antara kedua belah pihak untuk melakukan ataupun tidak melakukan suatu perbuatan tertentu. Perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang melahirkan konsekuensi berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang menyepakatinya. Dengan demikian, setiap pihak yang telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian memiliki kewajiban untuk menaati isi perjanjian tersebut, yang dalam penerapannya berfungsi layaknya undang-undang, meskipun hanya terbatas pada para pihak yang terlibat. Apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atau wanprestasi, maka pengadilan memiliki kewenangan untuk memaksa pelaksanaan isi

⁵⁰ Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hal.63).

⁵¹ Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty, 1999).

perjanjian, serta hukum positif dapat menjatuhkan sanksi kepada pihak yang tidak memenuhinya.⁵²

Dengan demikian, perjanjian dipandang sebagai suatu tindakan hukum. Tindakan hukum ini lahir atas dasar adanya kesepakatan antara dua orang atau lebih. Agar suatu perjanjian memiliki kekuatan mengikat serta diakui sah menurut hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana ditentukan oleh peraturan hukum yang berlaku.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata menjelaskan terkait dengan syarat sah perjanjian diantaranya sebagai berikut ini:

a. Kesepakatan

Kesepakatan merupakan elemen fundamental dalam pembentukan perjanjian, yang menuntut adanya kebebasan bagi para pihak untuk menyatakan kehendaknya tanpa tekanan, paksaan, maupun bentuk pengaruh lain yang dapat menimbulkan cacat dalam proses persetujuan. Subekti menegaskan bahwa dalam suatu perjanjian, masing-masing pihak harus memiliki kehendak bebas untuk mengikatkan dirinya, dan kehendak tersebut perlu diwujudkan melalui pernyataan, baik dalam bentuk eksplisit maupun implisit. Dengan demikian, substansi kesepakatan tidak hanya terletak pada adanya persesuaian kehendak, tetapi juga pada kondisi psikologis dan yuridis yang menjamin kebebasan para pihak. Apabila kesepakatan lahir akibat adanya kekeliruan, penipuan, atau tekanan, maka

⁵² Erlita Mahesti, *Panduan Lengkap Membuat Surat Perjanjian Kontrak*, (Yogyakarta: Lafal Indonesia, 2010, hal. 9).

perjanjian berpotensi cacat hukum dan dapat dibatalkan. Oleh karena itu, kesepakatan yang sah tidak hanya mengikat secara moral, tetapi juga memiliki daya laku hukum yang menuntut kepatuhan dari pihak-pihak yang terlibat⁵³

b. Kecakapan

Syarat lain yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dinyatakan sah adalah kecakapan hukum dari para pihak yang membuatnya. Namun, dalam praktiknya sering kali terjadi bahwa salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak tidak memenuhi syarat kecakapan sebagaimana ditentukan oleh hukum perdata. Menurut ketentuan hukum, seseorang dikategorikan tidak cakap melakukan perjanjian apabila belum berusia 21 tahun, kecuali apabila ia telah menikah sebelum mencapai batas usia tersebut. Sebaliknya, individu yang telah berusia 21 tahun ke atas dianggap memiliki kecakapan hukum penuh, kecuali apabila berada di bawah pengampuan yang disebabkan oleh kondisi tertentu seperti gangguan mental, kelemahan daya ingat, atau perilaku boros yang dapat merugikan diri sendiri maupun orang lain. Dengan demikian, kecakapan tidak hanya berkaitan dengan usia, tetapi juga dengan kondisi psikis dan keadaan sosial yang memengaruhi kemampuan seseorang untuk bertindak secara bertanggung jawab dalam suatu hubungan hukum.

⁵³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hal. 61).

Terkait dengan batas usia kecakapan, terdapat perbedaan pengaturan dalam beberapa peraturan, yaitu:

- 1.) Burgerlijk Wetboek (BW) Pasal 330 yang menetapkan usia 21 tahun dan belum menikah.
- 2.) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 47 yang menetapkan usia 18 tahun.
- 3.) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 39 ayat (1) yang menentukan usia minimal 18 tahun atau sudah menikah, dengan syarat cakap hukum.

c. Suatu hal tertentu

Syarat selanjutnya dalam perjanjian yaitu terdapat objek yang menjadi pokok isi perikatan. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian wajib memiliki objek berupa barang tertentu, setidaknya dapat ditentukan jenis atau kategorinya. Tidak menjadi persoalan apabila jumlah barang tersebut belum diketahui secara pasti, selama jumlahnya masih dapat dipastikan di kemudian hari. Dengan demikian, objek yang diperjanjikan harus bersifat jelas, terukur, serta disetujui oleh para pihak, baik berupa benda, jasa, maupun kewajiban untuk tidak melakukan suatu tindakan. Dalam hukum perdata, objek perjanjian ini dikenal dengan istilah prestasi, yang wujudnya dapat berupa pemberian barang, pelaksanaan suatu pekerjaan, penggunaan

tenaga atau keahlian, ataupun kewajiban menahan diri dari suatu perbuatan tertentu.⁵⁴

Pasal ini mengatur mengenai “hal tertentu” sebagai salah satu syarat objektif sahnyanya suatu perjanjian. Objek perjanjian harus ditentukan dengan jelas dan disepakati, baik berupa benda, jasa, maupun kewajiban untuk tidak melakukan suatu tindakan. Jenis benda tersebut wajib ditentukan, meskipun rincian lebih lanjutnya dapat ditetapkan kemudian. Objek perjanjian ini disebut prestasi, yang dapat berupa benda, keterampilan, tenaga, atau kewajiban untuk tidak melakukan sesuatu.⁵⁵

d. Causa yang Halal

Causa yang halal menyatakan bahwa substansi atau isi dari suatu perjanjian tidak boleh mengandung ketentuan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, asas kesusilaan, maupun prinsip ketertiban umum. Meskipun Pasal 1320 KUHPerdara tidak memberikan uraian yang tegas mengenai pengertian causa halal, namun Pasal 1337 KUHPerdara secara jelas menyatakan bahwa suatu sebab dianggap tidak sah apabila isinya dilarang oleh undang-undang, atau apabila bertentangan dengan norma kesusilaan serta nilai ketertiban umum. Oleh karena itu, keberadaan causa halal merupakan unsur fundamental yang menentukan keabsahan suatu perjanjian dalam hukum perdata.⁵⁶

⁵⁴ I Ketut Oka Setiawan, Op.Cit., hal 67.

⁵⁵ Ahmad Madiru, Op.Cit, hal 30.

⁵⁶ Ahmad Madiru & Sakka Pati, Op.Cit, hal 76.

Selain itu, sifat konsensual dari perjanjian jual beli dijabarkan dalam Pasal 1458 KUHPerdato. Pasal tersebut menegaskan bahwa perjanjian jual beli sudah dianggap terbentuk dan sah secara hukum sejak tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek barang yang diperjualbelikan beserta harga yang disepakati. Dengan demikian, keabsahan perjanjian jual beli tidak bergantung pada apakah barang telah diserahkan atau harga telah dibayar, melainkan pada adanya konsensus di antara para pihak. Dalam praktiknya, perjanjian jual beli menciptakan kewajiban utama bagi penjual, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang dijual dan memberikan jaminan agar pembeli dapat menguasainya dengan aman dan tenteram.
- b. Bertanggung jawab atas adanya cacat tersembunyi yang mungkin melekat pada barang tersebut.

Adapun kewajiban dari pihak pembeli adalah melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati pada waktu dan tempat yang ditentukan.

Dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), jual beli memiliki sifat obligatoir, yakni perjanjian yang hanya menimbulkan hubungan hukum timbal balik berupa hak dan kewajiban antara para pihak, baik penjual maupun pembeli. Pada sisi penjual, terdapat kewajiban untuk menyerahkan hak kepemilikan atas barang kepada pembeli, sekaligus hak untuk menuntut pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati. Sebaliknya, pembeli berkewajiban melunasi harga barang yang diperolehnya, dan pada saat yang sama

memperoleh hak untuk meminta penyerahan hak milik atas barang tersebut. Dengan demikian, perjanjian jual beli menurut hukum perdata tidak semata-merta mengalihkan kepemilikan barang, melainkan baru menciptakan kewajiban hukum bagi para pihak untuk melaksanakan penyerahan tersebut.⁵⁷

Bertolak dari ketentuan tersebut, penulis menilai bahwa jual beli rumah pada dasarnya adalah perjanjian yang menimbulkan keterikatan hukum, di mana penjual berkewajiban menyerahkan hak kepemilikan rumah, sedangkan pembeli berkewajiban membayar sejumlah harga yang telah ditentukan. Perjanjian jual beli rumah tetap sah dan mengikat secara hukum meskipun rumah tersebut belum secara nyata diserahkan atau harga jual belum dibayarkan sepenuhnya. Akan tetapi, peralihan hak kepemilikan atas rumah tidak terjadi secara otomatis semata-mata karena adanya kesepakatan jual beli, melainkan harus melalui suatu tindakan hukum tambahan berupa penyerahan secara yuridis (*juridische levering*). Penyerahan ini hanya dapat dianggap sah apabila dituangkan dalam akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, kemudian dilanjutkan dengan proses balik nama sebagaimana diatur dalam Ordonansi Balik Nama Stbld No. 27 Tahun 1834⁵⁸

⁵⁷ Sodaryo Soimin, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994, hal 94).

⁵⁸ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977,hal.31).

Selain syarat sah perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, masih terdapat ketentuan lain yang memperkuat asas keabsahan suatu perjanjian, yaitu yang diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdara. Syarat-syarat tersebut meliputi:

- a. Keharusan adanya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).
- b. Kesesuaian perjanjian dengan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat (Pasal 1339 KUHPerdara).
- c. Kepatutan yang menjadi ukuran moral dalam hubungan perdata (Pasal 1339 KUHPerdara).
- d. Kesesuaian dengan kepentingan umum sebagai salah satu prinsip fundamental dalam hukum perdata (Pasal 1339 KUHPerdara).⁵⁹

e. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam merumuskan suatu perjanjian, terdapat beberapa elemen utama yang secara yuridis dapat dikelompokkan menjadi tiga (3) komponen mendasar, yaitu sebagai berikut :⁶⁰

a) Unsur Esentialia

Esensialia merupakan bagian inti yang harus selalu hadir dalam suatu perjanjian. Tanpa keberadaan unsur ini, maka kontrak yang dibuat tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Misalnya, dalam transaksi jual beli, para pihak wajib menyepakati objek barang serta harga yang menjadi

⁵⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Cet 2 (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2001,hal 33).

⁶⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan* Cetakan 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hal 67).

pokok perjanjian. Apabila kesepakatan mengenai objek dan harga tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum karena tidak terdapat objek yang jelas untuk diperjanjikan.

b) Unsur *Naturalia*

Naturalia merupakan unsur yang keberadaannya berasal dari ketentuan undang-undang dan otomatis melekat dalam suatu perjanjian, meskipun tidak secara eksplisit dituangkan oleh para pihak. Dengan demikian, unsur ini tetap berlaku sekalipun tidak dicantumkan dalam kontrak. Sebagai contoh, dalam hal para pihak tidak mengatur secara khusus mengenai tanggung jawab penjual terhadap cacat tersembunyi, maka berdasarkan ketentuan Burgerlijk Wetboek (BW), penjual tetap memiliki kewajiban hukum untuk bertanggung jawab atas cacat tersebut.

c) Unsur *Accidental*

Accidental merupakan unsur tambahan yang bersifat fakultatif dan hanya berlaku apabila secara tegas disepakati oleh para pihak. Unsur ini bukanlah ketentuan wajib dari undang-undang, melainkan pilihan yang dapat diatur sesuai kebutuhan para pihak. Klausul tambahan tersebut misalnya berupa penentuan domisili hukum, penetapan batas waktu pembayaran, pemilihan hukum yang berlaku, atau mekanisme penyerahan objek perjanjian⁶¹.

⁶¹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan I, (Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1993, hal 132).

f. Asas-Asas Perjanjian

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga memiliki kekuatan layaknya undang-undang. Dari norma tersebut, dapat diturunkan beberapa asas fundamental dalam hukum perjanjian, yaitu⁶²

a) Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak merupakan hak asasi manusia, dimana semua orang bebas menentukan isi dan bentuk perjanjian, serta pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.

b) Asas Konsensualisme

Suatu perjanjian terdapat kata sepakat bagi mereka yang melahirkan perjanjian tersebut. Dalam hal ini tanpa memerlukan tindakan hukum tambahan, kecuali untuk perjanjian yang bersifat formal.⁶³

c) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Prinsip ini menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah bersifat mengikat para pihak dan wajib dipatuhi sebagaimana mengikatnya undang-undang.⁶⁴

d) Asas Itikad baik

Dalam proses pelaksanaan perjanjian, para pihak diwajibkan untuk bertindak dengan itikad baik, baik dalam arti subjektif yang tercermin

⁶² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 2001, hal 1).

⁶³ Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985, hal 20).

⁶⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hal 158).

dari niat tulus maupun secara objektif melalui tindakan yang mencerminkan keadilan, kewajaran, serta sikap tidak merugikan pihak lain.⁶⁵

g. Wanprestasi dan Akibat hukumnya

Prestasi pada hakikatnya merupakan kewajiban pokok yang harus ditunaikan oleh debitur dalam suatu perikatan, sebab pelaksanaan prestasi menjadi inti sekaligus tujuan lahirnya hubungan hukum tersebut. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menegaskan bahwa setiap perikatan mengandung tujuan untuk menyerahkan sesuatu, melakukan suatu tindakan, atau sebaliknya menahan diri dari suatu perbuatan.⁶⁶

Berdasarkan norma tersebut, bentuk prestasi dalam perikatan dapat digolongkan ke dalam tiga kategori utama, yaitu kewajiban untuk menyerahkan suatu benda, kewajiban untuk melakukan perbuatan tertentu, atau kewajiban untuk tidak melakukan suatu tindakan yang telah ditentukan. Apabila prestasi yang dimaksud adalah menyerahkan sesuatu, maka Pasal 1235 ayat (1) KUHPerdata⁶⁷ menegaskan bahwa debitur memiliki kewajiban menyerahkan benda sebagaimana yang menjadi objek perikatan. Kewajiban memberikan sesuatu ini mencakup penyerahan penguasaan nyata atas benda dari debitur kepada kreditur, baik dalam bentuk penyerahan fisik maupun melalui pengalihan hak milik yang sah menurut hukum.

⁶⁵ Pasal 1338 KUHPerdata.

⁶⁶ Pasal 1234 KUHPerdata.

⁶⁷ Pasal 1235 KUHPerdata

Dengan demikian, konsep “memberikan sesuatu” dalam hukum perikatan tidak hanya dipahami sebatas penguasaan faktual (*feitelijke levering*), melainkan juga termasuk penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

Selanjutnya, berbuat sesuatu berarti melaksanakan suatu perbuatan sebagaimana tegas diatur dalam perjanjian, sedangkan tidak berbuat sesuatu merupakan kewajiban debitur untuk menahan diri dari tindakan tertentu sesuai isi kesepakatan.

Adapun sifat-sifat yang harus melekat pada suatu prestasi meliputi:

- a. Prestasi harus jelas atau setidaknya dapat ditentukan dengan pasti.
- b. Prestasi harus mungkin dilaksanakan secara nyata.
- c. Prestasi tidak boleh bertentangan dengan hukum atau norma, sehingga harus bersifat sah (halal).
- d. Prestasi harus bermanfaat bagi kreditur.
- e. Prestasi dapat berupa satu tindakan tunggal maupun rangkaian tindakan tertentu.

Apabila sifat-sifat tersebut tidak terpenuhi, maka perikatan kehilangan validitas hukumnya dan berpotensi batal atau dapat dibatalkan. Dalam praktik hukum perikatan, sering dikenal istilah wanprestasi yang berasal dari bahasa Belanda *wanprestatie*, yaitu keadaan ketika debitur gagal melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian maupun berdasarkan undang-undang.

Kegagalan memenuhi kewajiban (wanprestasi) umumnya disebabkan oleh dua hal pokok, yakni:

- a. Adanya kesalahan dari pihak debitur, baik karena kelalaian maupun kesengajaan.
- b. Adanya keadaan memaksa (*force majeure*), yaitu situasi di luar kemampuan debitur.

Untuk menentukan apakah seorang debitur dapat dianggap melakukan wanprestasi, perlu dilihat kondisi yang mencerminkan unsur kesalahan atau kelalaian. Bentuk wanprestasi tersebut dapat berupa.⁶⁸

- 1.) Debitur memiliki kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang dialami kreditur. Hal ini secara jelas diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menegaskan adanya tanggung jawab atas kerugian yang timbul.
- 2.) Perjanjian dapat diputuskan. Meskipun tidak dituangkan dalam suatu bab tersendiri, mekanisme pemutusan perjanjian tetap diakomodasi dalam ketentuan mengenai perikatan yang bersyarat.
- 3.) Debitur dapat dibebani kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian atau, sebagai alternatif, perjanjian dapat dibatalkan dengan konsekuensi pembayaran ganti kerugian. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdata.

⁶⁸ Ibid, hal 22.

- 4.) Risiko beralih kepada debitur, khususnya dalam perikatan yang objeknya adalah penyerahan suatu barang tertentu. Pengaturan mengenai hal ini terdapat dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara.
- 5.) Apabila sengketa antara kreditur dan debitur berlanjut ke ranah peradilan, maka debitur berkewajiban menanggung biaya perkara. Kewajiban ini ditegaskan dalam Pasal 181 ayat (1) *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR):⁶⁹

Seorang debitur yang dinyatakan lalai atau bersalah dalam wanprestasi dapat diputus kalah dalam proses peradilan. Mengenai pembatalan perjanjian oleh hakim sebagaimana diatur dalam Pasal 1268 KUHPerdara, jika terbukti debitur melakukan wanprestasi, maka putusan pembatalan yang dijatuhkan bersifat konstitutief, yaitu hakim secara aktif membatalkan perjanjian, bukan sekadar deklaratoir atau hanya menyatakan batal. Dalam praktik, sering kali perjanjian juga memuat klausul bahwa benda yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh kreditur guna memenuhi haknya apabila debitur wanprestasi.

Apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi, maka pelaksanaan prestasi tidak selalu harus melalui mekanisme peradilan. Hal ini dimungkinkan karena sejak awal debitur telah memberikan persetujuan terhadap cara penyelesaian demikian. Pelaksanaan pemenuhan prestasi secara langsung oleh kreditur tanpa melalui campur tangan hakim dikenal

⁶⁹ Ibid, hal 23.

dengan istilah parate eksekusi atau eksekusi langsung. Namun demikian, tidak semua penyelesaian wanprestasi harus melalui mekanisme peradilan.

C. Tinjauan Tentang Developer

1. Pengertian Developer

Istilah developer merupakan serapan dari bahasa asing yang dalam kamus bahasa Inggris diartikan sebagai “pembangun” atau “pengembang”. Dalam pengertian umum, developer merujuk pada suatu badan usaha atau perorangan yang memiliki kegiatan utama dalam bidang pembangunan perumahan. Tugas utama developer tidak hanya terbatas pada pembangunan fisik semata, melainkan mencakup keseluruhan proses mulai dari perolehan lahan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, hingga kegiatan pemasaran dan penyerahan produk properti tersebut kepada masyarakat luas. Dengan demikian, developer berperan sentral dalam penyediaan hunian dan lingkungan pemukiman bagi masyarakat.⁷⁰

Pengaturan mengenai definisi developer diatur secara tegas dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan. Pada Pasal 5 ayat (1) regulasi tersebut, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Perusahaan Pembangunan Perumahan—yang juga termasuk ke dalam cakupan istilah developer—adalah suatu badan usaha yang menjalankan kegiatan pembangunan perumahan dalam jumlah besar di

⁷⁰ <https://www.cermati.com/artikel/memahami-arti-istilah-developer-hakkewajiban-dan-tanggung-jawabnya-terhadap-konsumen>, diakses pada tanggal 25 Juni 2025 pukul 16.30 WIB.

atas suatu bidang tanah, yang selanjutnya dirancang dan disusun sebagai satu kesatuan kawasan permukiman. Kawasan tersebut bukan hanya mencakup bangunan rumah, melainkan juga dilengkapi dengan sarana prasarana pendukung dan fasilitas sosial yang dibutuhkan agar kehidupan para penghuni dapat berlangsung secara layak. Definisi ini menegaskan bahwa tugas utama developer tidak terbatas pada penyediaan unit hunian semata, melainkan juga pada penciptaan lingkungan permukiman yang terintegrasi, fungsional, dan sesuai dengan standar kelayakan hidup masyarakat.⁷¹

Dalam kerangka Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pengembang (developer) dikategorikan sebagai bagian dari pelaku usaha. Ketentuan ini secara eksplisit termuat dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang merumuskan pelaku usaha sebagai setiap individu maupun badan usaha, baik berbadan hukum maupun tidak, yang melaksanakan kegiatan usaha secara berkelanjutan di wilayah hukum Republik Indonesia. Kegiatan tersebut dapat dilakukan secara mandiri ataupun melalui bentuk kerja sama kontraktual dengan pihak lain, dan dapat mencakup berbagai bidang aktivitas ekonomi. Berdasarkan konstruksi yuridis tersebut, posisi developer dalam sistem hukum Indonesia ditetapkan sebagai subjek hukum yang tidak hanya memperoleh hak, tetapi juga dibebani kewajiban

⁷¹ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

terhadap konsumen. Dengan kata lain, pengembang memiliki tanggung jawab untuk mengoperasikan kegiatan usahanya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sekaligus memberikan jaminan perlindungan kepada konsumen. Tujuannya adalah agar hubungan hukum yang terjalin antara pengembang dan konsumen berlangsung secara seimbang, proporsional, serta sesuai dengan prinsip keadilan.⁷²

Pengaturan terkait kewajiban administratif developer juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, khususnya Pasal 30 dan Pasal 31. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa sebelum melaksanakan pembangunan rumah susun, pengembang diwajibkan terlebih dahulu mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan memperoleh pengesahan pertelaan dari pemerintah daerah. Pertelaan dimaksud adalah dokumen yang secara rinci memuat pembagian batas-batas unit rumah susun baik secara horizontal maupun vertikal, dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari rancangan arsitektur. Dokumen tersebut harus disertakan dalam setiap permohonan IMB pembangunan rumah susun. Ketentuan ini menunjukkan bahwa setiap kegiatan pembangunan oleh developer tidak dapat dilakukan secara bebas atau tanpa aturan, melainkan harus tunduk pada mekanisme hukum yang ketat. Tujuannya adalah memberikan kepastian hukum, menjamin keteraturan

⁷² Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

dalam pembangunan, serta melindungi kepentingan konsumen dari potensi kerugian.⁷³

Berdasarkan uraian tersebut, istilah developer dalam hukum positif Indonesia dipahami melalui dua instrumen hukum pokok, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Kedua regulasi ini menegaskan peran developer sebagai pelaku usaha yang beroperasi di bidang pembangunan perumahan dengan segala konsekuensi hukum yang melekat padanya. Sebagai pelaku usaha, developer diberikan sejumlah hak yang bertujuan untuk menjamin keberlangsungan kegiatan usaha mereka secara sah dan terlindungi secara hukum. Namun, pada saat yang sama, developer juga dibebani dengan kewajiban hukum untuk melindungi kepentingan konsumen agar tercipta keseimbangan dalam hubungan bisnis. Adapun hak-hak developer sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, meliputi:

- a. Developer berhak menerima pembayaran dari konsumen sesuai kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian, baik terkait dengan kondisi maupun nilai tukar barang dan/atau jasa yang disediakan.

⁷³ Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun Pasal 30 dan 31.

- b. Developer berhak memperoleh perlindungan hukum terhadap tindakan konsumen yang melakukan perbuatan dengan itikad tidak baik, misalnya wanprestasi atau manipulasi.
- c. Developer berhak mengajukan pembelaan diri secara layak dan proporsional dalam mekanisme penyelesaian sengketa konsumen, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.
- d. Developer berhak atas pemulihan, rehabilitasi, atau pemulihan nama baik apabila dalam putusan hukum terbukti bahwa kerugian yang dialami konsumen tidak disebabkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan developer.⁷⁴

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, ditegaskan bahwa setiap pelaku usaha, termasuk di dalamnya pengembang perumahan (developer), memiliki serangkaian kewajiban hukum yang harus dipenuhi dalam menjalankan kegiatan usahanya. Kewajiban tersebut dapat diuraikan sebagai berikut⁷⁵, adapun pelaku usaha sebagai berikut:

- a.) Pelaku usaha berkewajiban melaksanakan aktivitas usahanya berdasarkan asas itikad baik. Prinsip ini mengandung makna bahwa seluruh kegiatan yang dijalankan tidak boleh merugikan konsumen maupun kepentingan masyarakat secara luas.

⁷⁴ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

⁷⁵ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 7.

- b.)Pengembang harus memberikan informasi yang benar, jelas, dan tidak menyesatkan mengenai kondisi barang dan/atau jasa yang ditawarkan. Informasi tersebut mencakup penjelasan detail mengenai cara penggunaan, pemeliharaan, hingga tata cara perbaikan apabila barang mengalami kerusakan.
- c.)Kewajiban berikutnya adalah menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Jaminan tersebut harus sesuai dengan standar kualitas yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan serta sejalan dengan praktik usaha yang sehat dan wajar.
- d.)Konsumen berhak memperoleh kesempatan untuk melakukan pengujian atau mencoba barang sebelum digunakan. Selain itu, pelaku usaha juga wajib melampirkan jaminan maupun garansi sebagai bentuk perlindungan tambahan atas barang dan/atau jasa yang ditawarkan.
- e.)Apabila konsumen mengalami kerugian akibat penggunaan barang dan/atau jasa yang dipasarkan, pelaku usaha wajib menyediakan kompensasi, ganti rugi, atau bentuk penggantian lainnya yang sesuai dengan kerugian yang dialami.
- f.) Pelaku usaha juga diwajibkan memberikan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diserahkan tidak sesuai dengan isi perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya antara pelaku usaha dengan konsumen.

Selain memuat kewajiban, Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga menetapkan berbagai larangan yang harus dipatuhi oleh pelaku usaha. Larangan tersebut tercantum dalam Pasal 8 hingga Pasal 17, yang secara substansial bertujuan mencegah praktik usaha tidak adil yang merugikan konsumen. Pasal 8, misalnya, mengatur larangan bersifat umum dengan kategori sebagai berikut:

- a.) Larangan memperdagangkan barang atau jasa yang tidak memenuhi standar mutu maupun syarat kelayakan, sehingga berpotensi membahayakan konsumen.
- b.) Larangan menyampaikan informasi yang keliru, tidak lengkap, atau menyesatkan, yang dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen baik secara materiil maupun immaterial.⁷⁶

2. Produk dan Layanan Developer

- a. Produk yang dihasilkan oleh pengembang (developer) secara umum dapat dibedakan menjadi dua kategori utama, yakni rumah dengan subsidi pemerintah dan rumah tanpa subsidi. Penjelasan lebih rinci terkait kedua kategori tersebut adalah sebagai berikut.
 - 1. Rumah Subsidi atau yang dikenal dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan jenis hunian yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah, dengan harga yang relatif lebih terjangkau.

⁷⁶ B.Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*, (Semarang: Unika, 2001, hal.38).

Dalam mekanisme ini, calon pembeli memperoleh kemudahan berupa fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan bunga tetap (fixed rate), karena sebagian biaya pembiayaan telah ditanggung oleh pemerintah, khususnya melalui program yang diselenggarakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

2. Rumah Non-Subsidi atau rumah komersial adalah tipe hunian yang ditawarkan dengan harga lebih tinggi dibandingkan rumah subsidi. Pada jenis ini, konsumen tidak menerima keringanan biaya dari pemerintah, sehingga seluruh beban pembiayaan, termasuk bunga KPR, ditanggung sepenuhnya oleh pembeli dengan tingkat suku bunga yang lebih besar.
 - b. Developer juga menyediakan berbagai layanan tambahan yang ditujukan untuk mendukung kepentingan dan kenyamanan konsumen. Layanan tersebut mencakup beberapa aspek sebagai berikut:
 1. Kegiatan Konstruksi dan Pembangunan, yaitu rangkaian aktivitas pengembang dalam merancang serta merealisasikan proyek perumahan, yang dimulai dari proses perencanaan desain arsitektur, penyusunan perizinan, hingga akuisisi atau penyediaan lahan. Pada tahapan ini, developer juga menentukan variasi tipe unit hunian yang akan dipasarkan, sesuai dengan segmen konsumen yang dituju.

2. Perencanaan serta Pengawasan Pembangunan, yaitu mekanisme manajerial yang dilakukan untuk memastikan bahwa setiap proses konstruksi berjalan sesuai dengan standar teknis, spesifikasi kualitas, dan jadwal yang telah ditetapkan, sehingga hasil akhir bangunan sesuai dengan ekspektasi.
3. Strategi Pemasaran dan Penjualan, yang meliputi kegiatan promosi, publikasi, dan penawaran produk perumahan kepada masyarakat, dengan tujuan agar unit-unit rumah dapat segera terserap pasar dan dimiliki oleh calon konsumen.
4. Pelayanan Purna Jual atau Garansi, yakni bentuk komitmen pengembang terhadap konsumen setelah rumah diserahterimakan. Developer tetap berkewajiban memberikan fasilitas pemeliharaan maupun perbaikan terhadap kemungkinan kerusakan atau cacat bangunan, sebagai upaya menjaga kepuasan dan kepercayaan konsumen.

D. Tinjauan Tentang Bank

1. Pengertian Bank

Secara bahasa, kata “bank” berasal dari kata dalam bahasa Italia, yakni banca, yang secara harfiah berarti meja atau tempat untuk melakukan kegiatan pertukaran uang. Dalam perkembangan makna modern, bank tidak lagi dipahami sekadar sebagai tempat penukaran, melainkan telah menjadi institusi penting yang berperan dalam sistem keuangan global. Bank digunakan oleh masyarakat untuk menyimpan dana dengan aman, melaksanakan kegiatan investasi, hingga

memfasilitasi transfer keuangan secara lebih praktis, efisien, dan terjamin. Kehadiran bank dalam konteks ekonomi modern bahkan dinilai sangat strategis, sebab pertumbuhan dan stabilitas sektor perbankan sering dijadikan salah satu tolok ukur kesehatan serta perkembangan perekonomian suatu negara. Dengan kata lain, keberhasilan sektor perbankan sering kali berkorelasi erat dengan tingkat pertumbuhan ekonomi nasional.

Dalam ketentuan hukum di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank didefinisikan sebagai suatu badan usaha yang memiliki fungsi utama menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk berbagai jenis simpanan. Dana yang berhasil dikumpulkan dari masyarakat tersebut kemudian disalurkan kembali dalam wujud penyaluran kredit maupun bentuk pembiayaan lain sesuai dengan kebutuhan. Aktivitas intermediasi keuangan ini pada hakikatnya bertujuan untuk mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat secara umum dengan memberikan kemudahan akses terhadap sumber permodalan yang diperlukan.⁷⁷

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), bank dipahami sebagai lembaga keuangan yang menjalankan aktivitas pokok berupa pemberian kredit dan pelayanan jasa-jasa lain yang terkait dengan sirkulasi

⁷⁷ Muh Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003, hal 36).

atau lalu lintas uang.⁷⁸ Pandangan serupa juga disampaikan oleh ahli perbankan Melayu S.P. Hasibuan yang menegaskan bahwa bank berperan sebagai lembaga yang menciptakan uang, menghimpun dana masyarakat, sekaligus menyalurkan kredit kepada pihak-pihak yang membutuhkan. Dengan demikian, bank dapat dipandang sebagai motor penggerak ekonomi yang memiliki pengaruh signifikan dalam mengatur arus dana di tengah masyarakat.⁷⁹

Secara umum, kegiatan utama dalam perbankan terbagi atas dua bidang, yakni menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*). Proses penghimpunan dana biasanya dilakukan dengan menerapkan berbagai strategi untuk menarik minat masyarakat agar menyimpan uangnya di bank, misalnya melalui penawaran bunga tabungan, pemberian hadiah, maupun penyediaan layanan yang profesional dan berkualitas. Semakin kompetitif pelayanan dan fasilitas yang ditawarkan, maka semakin besar pula minat masyarakat untuk menempatkan dana mereka di lembaga perbankan. Dana yang berhasil dikumpulkan tersebut kemudian disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Aktivitas inilah yang menjadikan bank berfungsi sebagai lembaga intermediasi, yang menghubungkan pihak surplus dana dengan pihak yang membutuhkan dana dalam sistem keuangan.

⁷⁸ Badan Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. "Bank." Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/bank> diakses tanggal 25 Juni 2025 14.14 WIB.

⁷⁹ Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta: Intermedia, 1999, hal 6).

2. Fungsi dan Manfaat Bank

Fungsi utama bank salah satunya adalah sebagai agent of development, yakni sebagai lembaga yang berperan dalam mendorong pembangunan nasional. Fungsi ini terutama dijalankan oleh bank-bank milik pemerintah yang bertugas menjaga stabilitas moneter serta mendorong pertumbuhan ekonomi melalui kebijakan yang terarah. Pelaksanaannya diwujudkan dalam berbagai program penyaluran kredit yang ditujukan bagi pemerataan pembangunan ekonomi, contohnya melalui skema Kredit Investasi Kecil (KIK) dan Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP).⁸⁰ Program-program ini ditujukan untuk memberikan akses permodalan kepada pelaku usaha kecil dan menengah agar mampu meningkatkan produktivitasnya.

Selain berperan sebagai agent of development, bank juga memegang fungsi penting sebagai financial intermediary atau perantara dalam aktivitas penghimpunan dana dari masyarakat dan penyalurannya kembali kepada pihak lain. Fungsi intermediasi ini menjadikan bank sebagai penghubung antara pihak yang memiliki surplus dana dengan pihak yang membutuhkan pembiayaan. Dengan demikian, bank tidak hanya sekadar menyimpan dana, melainkan turut berperan dalam menggerakkan perekonomian melalui penyaluran modal secara produktif kepada sektor-sektor yang membutuhkan.

⁸⁰ Ruddy Tri santoso, *Mengenal Dunia Perbankan*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1996, hal 2).

Peran bank sebagai perantara keuangan hanya dapat berjalan efektif apabila didukung oleh kebijakan dan regulasi pemerintah yang memadai. Hal ini dikarenakan secara esensial bank tidak sepenuhnya memiliki modal dalam jumlah besar; modal yang dimiliki relatif kecil dibandingkan total dana yang dikelola. Dengan demikian, Fungsi utama bank sebagai lembaga intermediasi keuangan tercermin melalui beragam produk dan layanan yang dioperasikan. Pertama, bank berperan dalam memberikan pelayanan terkait penitipan serta pengiriman dana, baik dalam lingkup domestik maupun lintas negara. Kedua, bank turut menawarkan fasilitas penyimpanan sekaligus pengamanan barang-barang berharga melalui penggunaan Safe Deposit Box yang dijalankan secara profesional. Ketiga, bank memiliki tugas penting dalam menghimpun dana masyarakat, yang biasanya disalurkan melalui instrumen giro, tabungan, maupun deposito dengan berbagai skema keuntungan. Keempat, dana yang terkumpul dari masyarakat tersebut kemudian disalurkan kembali ke sektor produktif dalam bentuk fasilitas kredit yang dapat mendukung pertumbuhan ekonomi. Kelima, bank juga memiliki kedudukan sebagai penjamin emisi (underwriter) bagi perusahaan yang berniat menjual sahamnya kepada publik melalui mekanisme penawaran umum perdana (initial public offering). Keenam, dalam tataran internasional, bank menyediakan jasa transaksi lintas batas, misalnya melalui skema pembiayaan perdagangan atau Trade Financing dengan instrumen Letter of Credit. Ketujuh, bank juga menjalankan fungsi sebagai lembaga yang menjembatani perbedaan

waktu dalam transaksi, khususnya pada kegiatan perdagangan valuta asing maupun dalam mengelola arus keluar-masuk devisa.

Selain fungsi di atas, bank juga memberikan berbagai manfaat bagi masyarakat maupun dunia usaha, antara lain ⁸¹

- a.) Working balance, yaitu memfasilitasi kelancaran transaksi harian suatu perusahaan sehingga proses penerimaan maupun pengeluaran dana dapat dilakukan dengan lebih mudah.
- b.) Investment fund, yakni sebagai sarana investasi bagi dana menganggur (idle fund) dengan harapan memberikan keuntungan berupa bunga simpanan.
- c.) Saving purpose, yaitu sebagai sarana penyimpanan dana yang aman, baik dari risiko fisik seperti pencurian maupun risiko nonfisik seperti inflasi, depresiasi, atau devaluasi.

3. Jenis-Jenis Bank

a. Jenis bank berdasarkan fungsinya

- 1. Bank Sentral Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1968, fungsi pokok bank sentral adalah membantu pemerintah dalam menjaga kestabilan nilai Rupiah, mendorong kelancaran produksi dan pembangunan, serta memperluas kesempatan kerja demi meningkatkan taraf hidup masyarakat. Lebih lanjut, menurut Pasal 41 undang-undang yang sama, kegiatan bank sentral meliputi pemindahan uang, pembelian dan

⁸¹ Ibid, hal 3.

penjualan cek, serta kegiatan moneter lainnya. Contoh bank sentral di Indonesia adalah Bank Indonesia.

2. Bank Umum Mengacu pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank umum adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha secara konvensional maupun berdasarkan prinsip syariah, serta memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Fungsi bank umum mencakup penghimpunan dana dari masyarakat, penerbitan surat pengakuan utang, pemindahan dana untuk kepentingan nasabah, penerimaan pembayaran tagihan atas surat berharga, pelaksanaan lelang, hingga pemberian kredit.⁸²
3. Merujuk pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Bank Perkreditan Rakyat (BPR) didefinisikan sebagai salah satu jenis lembaga perbankan yang memiliki kewenangan untuk menghimpun dana masyarakat, khususnya dalam bentuk simpanan berjangka seperti deposito, tabungan, maupun bentuk simpanan lain yang dipersamakan sesuai regulasi. Berbeda dengan bank umum yang memiliki cakupan layanan lebih luas, BPR beroperasi dengan ruang lingkup kegiatan usaha yang relatif terbatas, terutama karena orientasi pelayanannya lebih ditujukan kepada masyarakat kecil serta pelaku usaha mikro dan menengah di wilayah tertentu.

⁸² Wiwoho, J. "Peran Lembaga Keuangan Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat." *Volume 43 Nomor 1*, 2014, halaman 87–97.

b. Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikan

1. Bank Milik Pemerintah, Bank jenis ini merupakan lembaga keuangan yang seluruh atau sebagian besar sumber permodalannya berasal dari pemerintah, baik pusat maupun daerah. Seluruh laba atau keuntungan yang diperoleh dari kegiatan operasional bank tersebut pada akhirnya disetorkan kembali ke kas negara sebagai salah satu bentuk penerimaan. Bank Mandiri, BNI, dan BTN dapat dijadikan contoh bank yang berada di bawah kepemilikan pemerintah pusat. Sementara itu, untuk tingkat daerah, contoh yang sering dijumpai antara lain Bank BPD DIY serta Bank Jateng yang kepemilikannya dikelola pemerintah daerah.
2. Bank Swasta Nasional, Bank dalam kategori ini adalah bank yang mayoritas modalnya dimiliki oleh pihak swasta nasional, baik berupa individu maupun kelompok usaha. Seluruh keuntungan dari aktivitas perbankan yang dijalankan secara hukum menjadi hak penuh dari pemilik modal atau pemegang saham. Beberapa bank yang termasuk dalam kelompok ini adalah BCA dan Bank Danamon, yang keduanya beroperasi secara luas dalam memberikan layanan perbankan kepada masyarakat.⁸³

c. Jenis bank Berdasarkan Operasionalnya

⁸³ Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

1. Bank konvensional merupakan lembaga perbankan yang menjalankan kegiatan usahanya dengan prinsip menghimpun dana dari masyarakat melalui berbagai jenis simpanan, kemudian menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pinjaman atau fasilitas kredit kepada nasabah. Dalam praktiknya, bank jenis ini memperoleh pendapatan dari selisih antara bunga simpanan dan bunga kredit yang diberikan. Contoh bank konvensional yang beroperasi di Indonesia antara lain Bank Mandiri dan Bank BNI, yang menawarkan berbagai produk dan layanan perbankan berbasis bunga serta berfokus pada intermediasi keuangan konvensional.
2. Bank syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan seluruh aktivitas usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam, yang tercantum dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Operasional bank ini menekankan larangan riba, gharar (ketidakpastian), dan kegiatan spekulatif, dengan menggantinya melalui skema bagi hasil, sewa, dan jual-beli yang sesuai syariah. Salah satu contoh bank syariah di Indonesia adalah Bank Syariah Indonesia (BSI), yang memberikan layanan keuangan sesuai prinsip-prinsip syariah serta menekankan keadilan dan keberkahan dalam

setiap transaksi yang dilakukan.

4 Produk dan Layanan Bank

Dalam kegiatan perbankan, salah satu fungsi utama adalah menyediakan berbagai bentuk produk penghimpunan dana dari masyarakat. Produk penghimpunan dana ini secara umum dikenal sebagai simpanan, yang terdiri dari giro, tabungan, dan deposito.

1. Giro, merupakan bentuk simpanan dana dari pihak ketiga pada bank yang dapat dicairkan kapan saja sesuai kebutuhan pemiliknya. Proses penarikan dana giro dilakukan melalui penggunaan instrumen tertentu, seperti cek, bilyet giro, surat perintah pembayaran lainnya, atau mekanisme pemindahbukuan antar rekening. Giro bersifat likuid dan memberikan fleksibilitas tinggi bagi nasabah dalam melakukan transaksi, sehingga sering digunakan untuk keperluan operasional dan pembayaran rutin.
2. Tabungan, merupakan jenis simpanan yang ditempatkan masyarakat pada bank dengan ketentuan pencairan yang mengacu pada perjanjian dan syarat yang telah disepakati antara nasabah dan pihak bank. Penarikan dana tabungan tidak dapat dilakukan menggunakan cek, bilyet giro, atau instrumen sejenis, melainkan melalui mekanisme yang disediakan oleh bank, seperti teller atau mesin ATM. Tabungan umumnya memberikan bunga lebih rendah

dibanding deposito, tetapi menawarkan kemudahan dalam penyimpanan dana dan transaksi harian.

a. Produk Pembiayaan atau Kredit.

Selain menyediakan layanan simpanan, bank berperan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat melalui berbagai bentuk pembiayaan atau kredit. Produk pembiayaan ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan finansial nasabah sekaligus mendukung pertumbuhan ekonomi. Beberapa jenis pembiayaan yang umum ditawarkan oleh bank antara lain:

1. Kredit Usaha Rakyat (KUR) KUR adalah fasilitas pembiayaan yang khusus diberikan kepada pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM). Kredit ini menawarkan suku bunga yang relatif rendah sebagai bentuk dukungan pemerintah dan lembaga perbankan untuk memperkuat modal usaha, meningkatkan produktivitas, serta mendorong pertumbuhan ekonomi sektor riil. Dengan adanya KUR, UMKM diharapkan dapat lebih mudah mengakses pembiayaan yang sebelumnya sulit dijangkau melalui mekanisme perbankan konvensional.⁸⁴
2. Menurut Hardjono, KPR merupakan fasilitas kredit yang disediakan oleh bank bagi nasabah yang membutuhkan dana untuk membeli, membangun, atau merenovasi rumah. Produk

⁸⁴ <https://money.kompas.com/read/2022/02/08/173812326/kredit-usaha-rakyat-pengertian-tujuan-dan-syarat-pengajuannya> diakses pada tanggal 02 Juli 2025 Pukul 19.24 WIB.

ini dirancang khusus agar masyarakat dapat memenuhi kebutuhan perumahan dengan mekanisme pembayaran angsuran jangka panjang, yang menyesuaikan kemampuan finansial nasabah. KPR berperan penting dalam meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian yang layak serta mendorong perkembangan sektor properti.⁸⁵

- b. Layanan Bank, menyediakan berbagai layanan untuk mempermudah nasabah dalam mengelola aktivitas keuangan sehari-hari. seperti penyetoran dan penarikan tunai, transfer antar rekening, pembayaran tagihan, serta berbagai jenis pembiayaan termasuk KPR. Selain itu, bank menawarkan produk simpanan seperti tabungan dan deposito. Beberapa institusi perbankan juga menyediakan layanan tambahan berupa produk investasi bagi nasabah yang ingin mengembangkan dana mereka secara optimal. Dengan demikian, bank tidak hanya berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana, tetapi juga sebagai mitra strategis dalam pengelolaan keuangan nasabah.

⁸⁵ Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama., 2008).

BAB III

ANALISIS TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM JUAL BELI RUMAH ANTARA DEVELOPER, KONSUMEN BANK KASUS PADA PT. RONA SENTOSA KABUPATEN GORONTALO

A. Deskripsi Data Penelitian

Deskripsi data dalam penelitian ini disusun berdasarkan hasil pengumpulan informasi yang diperoleh dari sumber lapangan maupun studi kepustakaan, dengan tujuan utama untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai objek penelitian. Penyajian data ini dimaksudkan agar ruang lingkup analisis menjadi lebih jelas dan terarah, sehingga pembahasan tetap fokus dan tidak meluas melebihi batas permasalahan yang telah ditetapkan.

Deskripsi data difokuskan pada perjanjian jual beli rumah, dengan perhatian khusus pada perbandingan antara perjanjian yang dilaksanakan antara konsumen dan pihak developer, serta perjanjian yang terjadi antara konsumen dan pihak bank. Pendekatan ini memungkinkan analisis yang lebih mendalam terhadap hak, kewajiban, serta mekanisme pelaksanaan masing-masing pihak dalam transaksi perumahan.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis dalam bab ini mengkaji mengenai bentuk pertanggungjawaban developer dalam transaksi jual beli rumah, baik yang dilakukan melalui perjanjian langsung dengan developer maupun melalui mekanisme pembiayaan perbankan di PT. Rona Sentosa. Lebih lanjut, analisis juga diarahkan pada kajian mengenai konsekuensi hukum dari keberadaan dua model perjanjian yang berbeda tersebut, serta bagaimana implikasi masing-masing bentuk perjanjian dalam praktik jual beli rumah pada perusahaan yang menjadi objek penelitian.

B. Analisis tentang tanggung jawab developer dalam Jual Beli Rumah dan Perbandingan dengan perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan bank dan developer PT. Rona Sentosa.

Tanggung jawab yang diemban oleh pihak developer dalam transaksi jual beli rumah diatur dalam kerangka hukum perlindungan konsumen, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sesuai dengan ketentuan tersebut, developer wajib menyediakan informasi yang benar dan transparan kepada calon pembeli, menjamin kualitas bangunan dari tahap konstruksi hingga masa pemeliharaan, serta menanggung risiko kerugian yang mungkin dialami konsumen apabila terjadi wanprestasi. Bentuk wanprestasi yang kerap muncul meliputi keterlambatan penyerahan rumah maupun adanya cacat konstruksi pada bangunan yang diserahkan. Dalam praktiknya, perjanjian jual beli rumah antara developer dan konsumen biasanya dimulai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang memiliki kekuatan mengikat bagi kedua belah pihak sebelum dilanjutkan ke tahap Akta Jual Beli (AJB).

Apabila transaksi dilakukan melalui mekanisme Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang melibatkan bank sebagai pihak ketiga, maka terbentuk hubungan hukum tripartit antara developer, konsumen, dan bank. Dalam struktur ini, developer tetap bertanggung jawab untuk menyerahkan hunian sesuai kesepakatan, konsumen wajib melunasi cicilan sesuai jadwal kepada bank, sedangkan bank memiliki peran memberikan fasilitas pembiayaan sekaligus memastikan legalitas dan kepastian hukum atas objek transaksi. Hubungan tripartit ini menegaskan bahwa setiap pihak

memiliki hak dan kewajiban yang jelas sehingga kepastian hukum dan perlindungan konsumen tetap terjamin.⁸⁶

Menurut pendapat penulis, yang menganalisa bahwa perjanjian yang melibatkan bank cenderung memberikan perlindungan hukum dan pengawasan yang lebih ketat dibandingkan perjanjian langsung antara developer dan konsumen, karena bank memverifikasi kemampuan dan administrasi sebelum pencairan kredit tanggung jawab sehingga berdasarkan hal tersebut maka developer dalam skema KPR tetap sama, tetapi pelaksanaannya diawasi oleh bank sehingga risiko konsumen terhadap wanprestasi developer relatif lebih aman.

Seiring dengan perkembangan sektor perbankan, lembaga keuangan menghadirkan produk berupa fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan kepada masyarakat. Hal ini dilatarbelakangi oleh fakta bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang sangat penting bagi setiap individu. Kehadiran fasilitas KPR memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah dengan mekanisme yang lebih sederhana, sekaligus memungkinkan pembayaran dilakukan secara angsuran dengan jumlah cicilan yang relatif terjangkau.

Skema cicilan dalam KPR secara nyata menjadi solusi atas kendala keuangan yang dihadapi sebagian besar masyarakat, khususnya mereka yang tidak mampu melakukan pembelian rumah secara tunai akibat keterbatasan dana. Dengan

⁸⁶ Divany Harbina Emzilena Kaban dkk. Pertanggungjawaban Developer Dalam Kasus Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Sistem KPR dalam *Jurnal Media Hukum Indonesia* Volume 2 Nomor (5). Jakarta.

adanya KPR, masyarakat dapat memperoleh akses kepemilikan rumah melalui pembayaran bertahap yang lebih sesuai dengan kemampuan finansial. Hubungan hukum antara nasabah dan bank terjalin melalui perjanjian kredit, yang menciptakan hak serta kewajiban timbal balik bagi kedua belah pihak.⁸⁷

Sebagai kreditur, bank menyalurkan dana KPR kepada pengembang atas nama debitur. Umumnya, bank membiayai hingga 95% dari total harga rumah dan melakukan pelunasan langsung kepada pihak pengembang, sehingga debitur berhubungan secara langsung dengan bank. Perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian bernama yang secara hukum diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mensyaratkan agar pihak penjual menyerahkan objek yang diperjualbelikan, sementara pihak pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati sebelumnya. Menurut Abdulkadir Muhammad, jual beli dipahami sebagai suatu perjanjian di mana penjual memindahkan atau setuju untuk memindahkan hak kepemilikan atas barang kepada pembeli sebagai imbalan pembayaran sejumlah uang tertentu.⁸⁸

Perjanjian jual beli dalam hal ini kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang saling terkait, artinya dalam hal ini suatu perjanjian jual beli sebagai perjanjian timbal balik yang bersifat obligatoir yaitu melahirkan kewajiban-kewajiban bagi para pihak.

Dalam kerangka perjanjian jual beli, baik pihak penjual maupun pihak pembeli memiliki hak dan kewajiban yang saling terkait satu sama lain. Oleh karena

⁸⁷ Calyptra, Memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga, *Jurnal Universitas Surabaya*, Volume 7 Nomor 12, 2019.

⁸⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1980, hal. 243).

itu, perjanjian ini termasuk dalam kategori perjanjian timbal balik yang bersifat obligatoir, yang menimbulkan kewajiban hukum bagi semua pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Dyara Radhite Oryza Fea menegaskan bahwa akta jual beli (AJB) berfungsi sebagai bukti autentik secara hukum bahwa pembeli telah melunasi pembayaran atas tanah atau bangunan kepada penjual, serta menjadi dasar untuk proses peralihan hak kepemilikan dari pemilik lama kepada pemilik baru. Akan tetapi, efektivitas AJB tetap sangat tergantung pada kesepakatan yang dibuat oleh para pihak sebelum pelaksanaan prosedur peralihan hak dilakukan⁸⁹

Sementara itu, menurut pandangan Rita M. dan Vincent K., penandatanganan AJB menandai ketersediaan sertifikat tanah, sehingga hak atas tanah dan bangunan secara sah beralih kepada pembeli. Namun, apabila yang dilakukan masih sebatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka kepemilikan atas tanah dan bangunan belum resmi berpindah karena proses hukum peralihan hak baru terjadi setelah AJB ditandatangani dan sertifikat dibalik nama sesuai prosedur yang berlaku.⁹⁰

Dalam konteks pembiayaan perumahan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu fasilitas yang diberikan oleh lembaga perbankan untuk mempermudah akses kepemilikan rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang belum mampu membeli rumah secara tunai. KPR diklasifikasikan berdasarkan jangka waktu pengembalian pinjaman, yaitu: pertama, kredit jangka pendek dengan batas pelunasan maksimal satu tahun;

⁸⁹ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta : PT Suka Buku, 2016, hal. 235).

⁹⁰ Rita M. dan Vincent K., *Panduan Praktis Jual-Beli dan Sewa-Menyewa Properti*, (Jakarta: Forum Sahabat, 2009, hal 71).

kedua, kredit jangka menengah dengan periode pengembalian antara satu hingga tiga tahun; dan ketiga, kredit jangka panjang yang memiliki masa pengembalian lebih dari tiga tahun hingga dua puluh tahun.⁹¹

Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, KPR di Indonesia terbagi menjadi dua kategori utama. Pertama, KPR bersubsidi, yakni pembiayaan yang diberikan pemerintah kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah guna memenuhi kebutuhan hunian atau perbaikan rumah. Kredit jenis ini diatur sepenuhnya oleh pemerintah, sehingga setiap warga negara yang bekerja dan berada dalam usia produktif dapat mengajukan permohonan, dengan batasan yang biasanya disesuaikan dengan tingkat penghasilan calon debitur dan maksimum kredit yang diberikan. Kedua, KPR non-subsidi, yakni fasilitas pembiayaan yang dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa batasan penghasilan tertentu. Ketentuan mengenai jumlah kredit, besaran suku bunga, serta persyaratan lainnya ditetapkan oleh masing-masing bank sesuai kebijakan internal mereka.

Sebelum konsumen mengajukan KPR, umumnya pengembang perumahan menjalin kerja sama terlebih dahulu dengan bank melalui penandatanganan nota kesepahaman (Memorandum of Understanding/MoU) atau Perjanjian Kerja Sama (PKS). MoU ini memiliki peran penting sebagai dasar hukum yang mengatur mekanisme penyaluran KPR, pembagian hak dan kewajiban antara pengembang, bank, dan calon pembeli, serta berfungsi sebagai instrumen untuk meminimalkan risiko hukum maupun finansial yang mungkin timbul dalam pelaksanaan pembiayaan rumah tersebut. Dengan adanya MoU, pengembang dapat mengarahkan

⁹¹ Silondae, A. A. *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*. (Jakarta : Salemba Empat, 2017, hal. 75).

calon pembeli agar mengajukan KPR melalui bank mitra, sehingga proses pembiayaan dapat berlangsung lebih terjamin.

Secara umum, bentuk kerja sama antara bank dengan pengembang perumahan dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama (PKS) terkait penjualan unit rumah secara langsung. Keberadaan PKS ini memiliki signifikansi dalam dua hal pokok, yaitu:

- a. pertama, PKS berfungsi sebagai sarana pemasaran produk KPR bagi pihak bank sekaligus strategi mitigasi risiko dalam proses penyalurannya.
- b. kedua, pentingnya PKS semakin menonjol mengingat banyaknya jumlah pengembang perumahan, baik di sektor perumahan subsidi maupun komersial, yang membutuhkan mekanisme kerja sama yang jelas dengan pihak perbankan.

Perjanjian Kerja Sama (PKS) memiliki fungsi strategis dalam mempermudah hubungan kerja sama sekaligus mengatur alur pembiayaan dalam skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Tanpa adanya PKS, masyarakat sebenarnya tetap dapat mengajukan KPR secara langsung ke pihak bank, namun mekanismenya menjadi lebih rumit, proses administrasi lebih panjang, serta risiko yang ditanggung masing-masing pihak lebih besar. Dengan demikian, PKS membentuk hubungan hukum formal antara pihak pengembang (developer) dengan pihak bank. Baik dalam bentuk lisan maupun tertulis, PKS mengatur secara rinci mengenai mekanisme penyaluran kredit, hak dan kewajiban para pihak, serta jenis KPR yang akan ditawarkan kepada konsumen.

Pada praktiknya, PKS paling sering diterapkan dalam pembiayaan rumah melalui fasilitas KPR dengan kriteria tertentu, antara lain:

1. Dokumen kepemilikan rumah yang dijadikan agunan telah terpisah dari sertifikat induk untuk rumah baru, atau sudah atas nama pihak penjual maupun pengembang.
2. Pengajuan KPR dapat diproses di beberapa bank yang bekerja sama dengan pengembang.
3. Bangunan rumah yang diajukan sudah dalam kondisi siap huni, baik merupakan rumah baru maupun rumah lama.

Berdasarkan uraian tersebut, menurut pendapat penulis, PKS antara bank dan pengembang properti merupakan instrumen fundamental dalam implementasi KPR. PKS berfungsi sebagai kerangka hukum yang memberikan kepastian, melindungi kepentingan hukum kedua belah pihak dari potensi risiko, serta mempermudah jalannya pembiayaan. Melalui PKS, bank memperoleh keuntungan berupa peningkatan peluang bisnis sekaligus penurunan tingkat risiko, khususnya pada KPR indent. Sebaliknya, pengembang mendapat manfaat berupa percepatan penjualan unit rumah yang dipasarkan.

a. faktor yang mendorong Jual Beli Rumah Melalui Bank Dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di PT. Rona Sentosa

Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan mekanisme yang memerlukan serangkaian tahapan administratif maupun substansial yang cukup panjang. Konsumen tidak hanya wajib memenuhi persyaratan formal, tetapi juga melewati proses verifikasi oleh pihak bank. Oleh karena itu, penyediaan fasilitas

pendanaan perumahan melalui bank pada dasarnya melibatkan beberapa tahapan penting sebagai berikut:

1.) Pengajuan Permohonan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Pada tahap awal, setelah terjadi kesepakatan antara pihak pengembang dan calon debitur, berkas pengajuan kredit diserahkan ke pihak bank untuk dilakukan proses verifikasi. Petugas bank akan melakukan validasi data, memeriksa kelengkapan dokumen, serta melaksanakan pengecekan riwayat kredit atau BI Checking guna menilai kelayakan calon debitur dalam memperoleh fasilitas pinjaman.⁹²

2.) Tahap Pemberkasan

Dalam tahap ini, konsumen berkewajiban melengkapi dokumen sesuai persyaratan yang ditetapkan bank. Pemenuhan dokumen menjadi syarat utama agar calon debitur dapat memperoleh fasilitas KPR. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis, persyaratan pengajuan KPR yang wajib dipenuhi meliputi:

- 1.) Kartu Tanda Penduduk (KTP) calon debitur.
- 2.) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- 3.) Kartu Keluarga (KK). Fotocopy buku nikah (apabila sudah menikah).
- 4.) Fotocopy buku tabungan bank terkait.
- 5.) Daftar gaji (3 bulan terakhir).
- 6.) Perincian gaji (3 bulan terakhir).

⁹² Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek; Leasing, Factoring, Modal Ventura, Pembiayaan, Konsumen, Kartu Kredit*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hal 64).

- 7.) Fotocopy surat keterangan kerja pertama dan terakhir dilampirkan dan dilegalisir.
- 8.) Rekomendasi Atasan calon debitur.
- 9.) Surat keterangan belum memiliki rumah calon debitur dari lurah atau desa.
- 10.) Surat keterangan belum menikah calon debitur dari lurah atau desa (apabila sudah menikah).
- 11.) Surat keterangan domisili calon debitur dari lurah atau desa.
- 12.) Pasfoto 4x6 (2 lembar).
- 13.) Formulir-formulir aplikasi bank untuk KPR (FLPP/ Komersil).
- 14.) Rekening koran 6 bulan terakhir.⁹³

3.) Tahap Wawancara

Apabila berkas dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, proses selanjutnya adalah wawancara. Pada tahap ini, pihak bank akan menilai karakter calon debitur, memverifikasi kebenaran data yang diajukan, serta menilai riwayat tempat tinggal, kondisi pekerjaan, dan tingkat penghasilan. Wawancara menjadi bagian penting dalam menentukan kelayakan calon debitur serta sebagai pertimbangan akhir dalam pemberian persetujuan kredit.

4.) Tahap Analisa

Pada tahap analisis, bank melakukan penilaian mendalam terhadap calon debitur guna meminimalisasi potensi risiko kerugian yang mungkin timbul. Proses

⁹³ Wawancara dengan Developer PT. Rona Sentosa pada tanggal 10 Juli 2025 pada pukul 18.30 WIB.

analisis ini diberlakukan sama, baik untuk pemohon yang berstatus Aparatur Sipil Negara (ASN) maupun yang berprofesi sebagai wiraswasta. Calon debitur diwajibkan menyerahkan dokumen pendukung berupa rincian gaji, slip gaji, serta rekening koran tabungan sekurang-kurangnya enam bulan terakhir sebelum pengajuan berkas KPR. Langkah tersebut bertujuan untuk mencegah kemungkinan adanya manipulasi atau pemalsuan data. Selain itu, pihak bank juga dapat melakukan kunjungan langsung ke tempat kerja bagi ASN atau lokasi usaha bagi wiraswasta guna memastikan keabsahan dan kebenaran informasi yang disampaikan.

5.) Keputusan Atas Permohonan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Tahap berikutnya adalah proses pengambilan keputusan. Penentuan persetujuan atau penolakan permohonan KPR dilakukan oleh pejabat berwenang di bank, biasanya oleh atasan atau Corporate Billing Manager (CBM), berdasarkan hasil evaluasi yang disampaikan oleh pegawai bank atau Relationship Manager (RM). Apabila permohonan dinilai layak, maka bank akan mengeluarkan dokumen resmi berupa Surat Penegasan Pemberian Kredit (SP3K) sebagai bukti persetujuan. Sebaliknya, jika persyaratan tidak terpenuhi, maka permohonan kredit ditolak.⁹⁴

Berdasarkan penjelasan diatas tersebut, penulis menganalisa bahwa keabsahan suatu perjanjian pada dasarnya mensyaratkan adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terikat di dalamnya, kecakapan hukum para pihak untuk membuat perjanjian, objek perjanjian yang jelas, serta tujuan yang didasarkan pada sebab yang halal.

⁹⁴ Ira, Y. Analisis Prosedur Pemberian Kredit Modal Kerja Dalam Usaha Mengantisipasi Kredit Bermasalah (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jombang). *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, 2015, 26(2), 1-7.

6.) Proses Realisasi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Apabila SP3K telah diterbitkan, maka proses dilanjutkan ke tahap realisasi kredit. Pada tahap ini, dilakukan koordinasi antara pengembang dengan pihak bank yang meliputi pemeriksaan akhir dokumen, pemberian persetujuan final, serta penjadwalan akad kredit. Selain itu, dilakukan pula pengaturan mengenai pengikatan jaminan agar pelaksanaan kredit memiliki dasar hukum yang jelas dan melindungi kepentingan bank maupun debitur.

7.) Pengikatan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Pada tahap ini, proses berlanjut ke tahap akad kredit. dilanjutkan dengan perjanjian (akad) antara calon debitur dengan pihak bank. Hal-hal yang tertera dalam akad kredit atau perjanjian kredit adalah yakni sebagai berikut ini :

- a.) Maksimum kredit ini adalah jumlah yang tertera dalam maksimal kredit yaitu jumlah tertinggi yang diizinkan kredit kepada si penerima.
- b.) Jangka waktu, menunjukkan berapa lama waktu yang diberikan untuk pembayaran atau pelunasan kembali kredit tersebut.
- c.) Keperluan kredit.
- d.) Bunga atau provisi, merupakan penetapan bunga sesuai dengan kebijakan bank.
- e.) Bea materai, dalam akad kredit tersebut dikenakan bea materai. Bentuk kredit.
- f.) Cara penarikan dan cara pelunasan.

- g.) Jaminan kredit, dalam jaminan atau agunan harus dikemukakan secara terperinci seperti jumlah jaminan, nilai jaminan dan status kepemilikannya.
- h.) Asuransi, seperti jaminan kredit sebaiknya diasuransikan dengan sifat jaminan tersebut sesuai.⁹⁵

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa prosedur pengajuan KPR merupakan rangkaian proses yang cukup panjang dan kompleks. Dimulai dari tahap pengajuan permohonan, pemeriksaan dokumen, wawancara, analisis risiko, hingga pengambilan keputusan akhir oleh pihak bank. Seluruh proses tersebut menuntut calon debitur untuk memenuhi berbagai dokumen identitas, data penghasilan, serta catatan keuangan. Setelah mendapat persetujuan, proses dilanjutkan dengan akad kredit, penandatanganan perjanjian, dan pelaksanaan kewajiban pembayaran angsuran.

Tujuan dari proses yang terstruktur ini adalah untuk meminimalisasi risiko yang dapat ditanggung oleh bank, sekaligus memastikan adanya koordinasi yang efektif antara pihak pengembang (developer) dan bank dalam menyediakan fasilitas pembiayaan perumahan bagi masyarakat.

8.) Pembayaran Angsuran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Dalam praktik pembayaran angsuran KPR, debitur diberikan berbagai pilihan mekanisme yang dapat disesuaikan dengan kenyamanan masing-masing.

⁹⁵ Fiska Syahfitri dkk, Analisis Peran Loan Service Dalam Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Dan Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (Studi Pada Loan Service Di Pt. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Pangkalpinang Periode Tahun 2013 - 2017) *Volume 5 Nomor 2*, 2018.

Pembayaran dapat dilakukan melalui transfer menggunakan fasilitas mobile banking, transfer melalui mesin ATM, penyetoran langsung ke rekening tabungan khusus KPR yang ditunjuk oleh bank, penggunaan sistem autodebet otomatis dari rekening nasabah, maupun secara langsung melalui teller bank.

Berdasarkan penjelasan diatas tersebut, dapat disimpulkan bahwa sistem pembayaran angsuran KPR menawarkan fleksibilitas dan kemudahan bagi debitur. Ketersediaan berbagai metode pembayaran tersebut tidak hanya memberikan rasa aman dalam memenuhi kewajiban finansial, tetapi juga menghadirkan kenyamanan serta efisiensi bagi nasabah dalam melaksanakan kewajiban angsuran secara tepat waktu.

b. Faktor yang menguntungkan terkait dengan Penyediaan Jual Beli Rumah Melalui Bank dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Rona Sentosa

Pelaksanaan transaksi jual beli rumah melalui fasilitas perbankan merupakan salah satu upaya untuk mempermudah masyarakat dalam memperoleh hunian. Produk pembiayaan yang digunakan, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pada dasarnya didasarkan pada prinsip perhitungan bunga sebagai sumber keuntungan bank. Dalam sistem perbankan konvensional, dikenal dua metode perhitungan bunga yang lazim digunakan, yaitu sistem bunga tetap (flat rate) dan bunga efektif (effective rate). Keduanya memiliki karakteristik tersendiri yang berimplikasi pada pola pembayaran angsuran nasabah sepanjang jangka waktu kredit.

Pada sistem bunga tetap, perhitungan bunga dilakukan berdasarkan jumlah pokok pinjaman awal dan besaran tersebut tidak berubah hingga akhir masa kredit. Dengan demikian, komponen pokok dan bunga dalam cicilan bulanan tetap sama dari awal hingga akhir masa angsuran.⁹⁶

Sementara itu, KPR konvensional memberikan keleluasaan kepada debitur untuk memilih skema bunga, baik bunga tetap (*fixed rate*) maupun bunga mengambang (*floating rate*). Apabila suku bunga pasar mengalami penurunan, maka cicilan yang dibayarkan oleh nasabah juga menurun, sehingga memberikan peluang penghematan dalam jangka panjang.

Selain itu, beberapa bank menawarkan promosi berupa bunga rendah pada periode awal kredit. Hal ini tentu menguntungkan bagi debitur yang ingin merasakan keringanan cicilan pada tahun-tahun pertama. Namun, potensi risiko tetap ada, terutama ketika suku bunga pasar mengalami kenaikan signifikan, sehingga dapat meningkatkan beban angsuran melebihi perkiraan awal dan menimbulkan tekanan finansial.⁹⁷

Berdasarkan penjelasan yang telah dijelaskan diatas menurut pendapat penulis yang menganalisa bahwa, dalam hal ini terkait dengan pelaksanaan jual beli perumahan melalui pembiayaan bank memberikan keuntungan terhadap debitur atau (konsumen) yaitu suku bunga yang rendah, akses kepemilikan rumah dengan DP

⁹⁶ Naufal Satria Nugraha dan Baidhowi, .Kredit Pemilikan Rumah di Bank Konvensional Dan Bank Syariah Dalam Perbandingan Mekanisme Risiko Dan Keuntungan Bagi Nasabah. Volume 2 Nomor 11, *Jurnal penelitian ilmu-ilmu sosial*, 2025.

⁹⁷ Sari, Nurma, *Analisis Perbandingan Perhitungan pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri Dan Bri Syari'ah*, 2016, hal 91-93).

yang ringan, angsuran flat hingga lunas, Namun apabila masa kredit kurang dari 5 tahun dikenakan penalti, sedangkan untuk melakukan pelunasan KPR sebelum jatuh tempo yang ditentukan tidak dikenakan bunga dengan maksimal pelunasan di atas 5 tahun untuk kredit KPR. serta memiliki perlindungan hukum yang jelas bagi nasabah debitur, dan pembiayaan melalui bank lebih terlindungi walaupun peraturan yang ada hanya sebatas peraturan yang diterbitkan oleh perbankan ataupun lembaga pembiayaan.

c. Faktor yang mendorong Jual Beli Rumah Melalui Developer di PT. Rona Sentosa

Alternatif lain dalam memperoleh rumah adalah melalui pembelian langsung dari pengembang (developer). Skema ini dianggap lebih sederhana, praktis, dan efisien karena transaksi hanya melibatkan dua pihak, yaitu developer dan pembeli. Pola pembayaran yang ditawarkan dapat berupa pembayaran tunai (cash) atau tunai bertahap sesuai kemampuan konsumen.

Berbeda dengan KPR melalui bank, pembelian rumah langsung dari developer tidak melibatkan lembaga keuangan pihak ketiga.⁹⁸ Skema pembayaran tunai atau tunai bertahap umumnya diminati oleh konsumen dengan latar belakang sebagai pengusaha, ASN, anggota Polri, maupun TNI. Strategi pemasaran dilakukan developer melalui promosi di berbagai kanal, seperti sosialisasi ke instansi terkait, iklan radio, serta pemanfaatan media sosial (Facebook, Instagram, WhatsApp) untuk mempermudah akses informasi calon konsumen.

⁹⁸ Muhammad Rizki Hidayah, Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah dalam *Jurnal Ekonomi Islam*, Volume 9 Nomor 1, 2018.

Proses pembelian biasanya diawali dengan komunikasi antara calon pembeli dan pihak developer melalui kontak yang tercantum dalam media promosi. Selanjutnya dilakukan pembahasan mengenai harga rumah, skema pembayaran, serta penjelasan rinci mengenai opsi pembiayaan yang ditawarkan, termasuk perbedaan harga berdasarkan cara pembayaran. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa calon pembeli memahami detail kewajibannya sebelum melakukan transaksi.

Keterbatasan biaya menyebabkan pengembang membangun perumahan dan memasarkannya dengan berbagai cara, termasuk pembayaran tunai, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan pembayaran bertahap (cash bertahap) langsung kepada pengembang. Pembayaran bertahap ini umumnya diawali dengan uang muka (DP), diikuti pembayaran cicilan sesuai kesepakatan dengan pengembang (developer) pembuatan kwitansi, kemudian akan dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian baku/standar antara pengembang dengan pembeli, dimana perjanjian tersebut dibuat secara sepihak oleh pengembang dalam bentuk baku/standar.⁹⁹

Langkah selanjutnya negosiasi harga hingga mencapai kesepakatan, uang muka (DP) yang harus dibayarkan sebesar 50 % dari harga yang telah disepakati. Apabila semakin cepat pembayaran uang muka maka semakin cepat rumah yang akan dibangun semaksimal mungkin dengan waktu kurang lebih 2 bulan rumah tersebut siap di huni.

Berdasarkan penjelasan yang telah dijelaskan di atas maka, sesuai dengan hasil wawancara dan dirumuskan oleh penulis, dengan pembelian rumah melalui

⁹⁹ Maria Hutabalian, Perlindungan Hukum Atas Pembeli Rumah Secara Cash Bertahap Daripengembang Yang Bukti Kepemilikannya Telah Dialihkan Kepada Pihak Ketiga Melalui Fasilitas, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Bank Volume 1 Nomor 2, 2022.

developer dengan skema cash langsung atau secara cash bertahap yakni memiliki beberapa tahapan diantaranya yakni sebagai berikut ini: ¹⁰⁰

1.) Tahap mendapatkan informasi

Pada tahap ini, konsumen memperoleh informasi perumahan melalui berbagai media informasi yang relevan, termasuk media sosial, media cetak, rekomendasi dari masyarakat, atau agen properti yang bekerja sama dengan pengembang atau (developer).

2.) Tahap Survey rumah

Pada tahap awal ini melibatkan pencarian rumah yang sesuai dengan kebutuhan oleh calon konsumen dengan survey Lokasi perumahan yang diminati secara langsung maupun melalui media online.

3.) Tahap Negosiasi harga dan ketentuan nya

Pada tahap ini, apabila telah mendapatkan rumah yang diinginkan maka dilanjutkan dengan diskusi mengenai harga jual rumah, uang muka, skema pembayaran, dan , fasilitas yang di dapatkan dari rumah, jangka waktu pembangunan rumah tersebut.

4.) Tahap Verifikasi kemampuan calon konsumen

Pada tahap ini, biasanya developer melakukan verifikasi kemampuan latar belakang dari calon pembeli seperti stastus pekerjaan yang tetap.

¹⁰⁰ <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-82506-prosedur-beli-rumah-cash-dari-developer-id.html> diakses pada tanggal 15 Juli 2025 pada pukul 12.10 WIB.

5.) Tahap Penandatanganan perjanjian

Pada tahap ini, apabila telah mencapai kesepakatan kedua belah pihak terkait dengan harga dan uang muka. Maka dilanjutkan dengan penandatanganan surat perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh developer dimana perjanjian tersebut secara lengkap mengenai harga jual beli rumah, jadwal pembayaran uang muka, sisa pembayaran harga rumah serta hak dan kewajiban masing-masing.

6.) Tahap Pembayaran uang muka

Pada tahap ini, setelah perjanjian ditandatangani, calon konsumen diwajibkan untuk membayar uang muka yang telah disepakati atau 50 % dari harga jual rumah tersebut.

7.) Tahap Pembangunan rumah

Pada tahap ini, Pembangunan rumah diselesaikan dalam waktu kurang lebih 2 bulan sesuai dengan kesepakatan oleh pihak developer, selanjutnya rumah jika telah selesai Pembangunan nya dan konsumen wajib untuk membayar sisa harga rumah tersebut.¹⁰¹

8.) Tahap Serah terima rumah dan proses administrasi

Pada tahap ini adalah tahap akhir dan pembayaran lunas maka developer akan menyerahkan kunci kepada calon konsumen, dan dilanjutkan dengan proses penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) untuk satu unit rumah dihadapan notaris.

Berdasarkan penjelasan yang telah dijelaskan diatas menurut pendapat penulis yang menganalisa bahwa, Pembelian rumah secara tunai atau tunai bertahap

¹⁰¹ Wawancara dengan developer PT.Rona Sentosa pada tanggal 15 Juli 2025 pada pukul 15.30 WIB.

langsung dari pengembang menawarkan kemudahan dan efisiensi bagi konsumen, terutama bagi mereka yang memiliki kemampuan finansial yang cukup, seperti pengusaha, PNS, Polri, dan TNI. Pengembang menggunakan berbagai strategi promosi untuk menjangkau calon pembeli. Proses pembelian melibatkan negosiasi harga, verifikasi kemampuan pembeli, dan penandatanganan perjanjian standar. Pembayaran umumnya dimulai dengan uang muka 50%, diikuti pembayaran bertahap hingga rumah selesai dibangun dan diserahterimakan, termasuk proses administrasi dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Secara keseluruhan, proses pembelian rumah melalui pengembang dengan skema tunai menawarkan alternatif bagi konsumen yang tidak ingin melibatkan bank dalam proses pembiayaan.

d. Faktor yang menguntungkan terkait dengan Penyediaan Jual Beli Rumah Melalui Developer di PT. Rona Sentosa

Pembelian rumah secara langsung melalui developer menjadi pilihan yang cukup banyak diminati oleh calon konsumen. Salah satu kemudahan utama yang ditawarkan adalah absennya keterlibatan pihak perbankan dalam proses transaksi. Dengan demikian, mekanisme jual beli dilakukan secara langsung antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan lembaga keuangan. Hal ini memungkinkan calon konsumen untuk menghindari bunga bank maupun praktik riba.

Pembelian rumah secara tunai melalui developer juga menawarkan sejumlah kelebihan, di antaranya adalah harga rumah yang relatif lebih rendah karena tidak ada tambahan bunga sebagaimana pada pembiayaan melalui KPR. Dengan begitu, konsumen dapat menghemat biaya. Selain itu, proses transaksi menjadi lebih

sederhana, cepat, dan praktis karena tidak melalui prosedur administrasi perbankan yang rumit. Konsumen juga terbebas dari kewajiban utang dan cicilan bulanan, sehingga memberikan rasa aman dari sisi finansial.

Tidak jarang, calon pembeli juga memiliki ruang untuk melakukan negosiasi harga dan berpotensi memperoleh potongan harga (diskon) maupun fasilitas tambahan dari pihak developer. Keuntungan lainnya adalah kepemilikan rumah dan sertifikat hak milik dapat segera berpindah kepada konsumen, sehingga rumah tersebut bisa langsung dimanfaatkan, baik sebagai tempat tinggal, aset investasi, maupun agunan. Pembelian rumah dengan metode pembayaran tunai dianggap lebih aman karena harga telah disepakati sejak awal, bersifat tetap, dan tidak berubah sepanjang periode pelunasan. Oleh karena itu, mekanisme ini memberikan keuntungan jangka pendek hingga menengah, khususnya bagi konsumen yang ingin segera menempati rumah tersebut.

Berdasarkan penjelasan yang dijelaskan diatas, penulis berpendapat bahwa pembelian rumah secara tunai langsung melalui developer lebih banyak dipilih karena menawarkan kecepatan, kemudahan, dan kepastian. Konsumen tidak hanya terhindar dari bunga bank atau riba, tetapi juga memperoleh harga yang lebih murah, fleksibilitas dalam negosiasi, serta kepemilikan sah berupa sertifikat hak milik (SHM). Dengan demikian, pembelian rumah melalui developer secara tunai dapat dikategorikan sebagai pilihan transaksi yang relatif aman dan menguntungkan, terutama karena kesepakatan harga telah jelas di awal dan konsisten hingga pelunasan. Keunggulan ini menjadikannya solusi ideal bagi konsumen yang memiliki kemampuan finansial memadai dan membutuhkan hunian dalam waktu cepat.

C. Akibat hukum dari jual beli rumah dengan 2 model perjanjian yang berbeda masing-masing bentuk perjanjian dalam pembelian rumah di PT. Rona Sentosa.

a.) Kasus Posisi

Kasus yang diangkat dalam permasalahan ini yakni ditemukan beberapa masalah yang terjadi terkait dengan ingkar janji dalam jual beli perumahan, dapat dilihat kasus ketika konsumen yang akan menempati rumah yang siap huni tersebut. Namun dalam hal ini bangunan rumah yang sudah dijanjikan tidak dapat digunakan selayaknya, karena bangunan tersebut memiliki kecacatan dibagian plafon, tembok, atau konstruksi lainnya yang diperjanjikan maupun yang ditawarkan pada awalnya. Perjanjian jual beli rumah banyak permasalahan yang pada umumnya muncul, yaitu ketidaksesuaian antara perjanjian dan pelaksanaan pembangunan rumah menjadi permasalahan yang utama dimana pembangunan dan penyerahan rumah yang molor, hal ini disebabkan dikarenakan adanya ketidaksesuaian dengan yang termuat dalam perjanjian tersebut.

Menurut pendapat penulis yang menganalisa bahwa, transaksi jual beli perumahan, sering muncul permasalahan utama terkait ingkar janji (wanprestasi) dari pihak pengembang (developer) terhadap konsumen (pembeli). Namun setelah proses transaksi berlangsung dan pembayaran dilakukan, rumah yang dijanjikan tidak dapat ditempati dengan layak.

Berdasarkan penjelasan yang dijelaskan diatas, permasalahan utama dalam transaksi jual beli rumah adalah wanprestasi pengembang. Konsumen seringkali menerima rumah dengan cacat konstruksi atau keterlambatan penyerahan yang tidak

sesuai perjanjian, mengakibatkan kerugian dan ketidakpuasan. Ketidaksesuaian antara perjanjian dan pelaksanaan pembangunan menjadi masalah krusial yang perlu mendapat perhatian serius. Maka dari itu terdapat hak dan kewajiban dari para pihak yang akan dijelaskan yakni sebagai berikut ini :

b.) Hak dan Kewajiban Para pihak

1.) Developer

➤ Kewajiban developer (pengembang)

- a. Menyelesaikan Pembangunan rumah sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan, waktu serta kualitas yang diperjanjikan dalam kontrak jual beli tersebut.
- b. Menyerahkan unit perumahan dalam kondisi yang layak huni, tanpa kecacatan atau konstruksi lainnya sebagaimana yang telah diperjanjikan di awal.
- c. Memberikan jaminan terkait dengan kualitas bangunan dan melakukan perbaikan atas bangunan dan melakukan perbaikan atas kecacatan yang timbul sebelum serah terima unit rumah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

➤ Hak developer (pengembang)

- a. Menerima pembayaran dari konsumen baik melalui fasilitas kredit bank yakni (kredit kepemilikan rumah) atau KPR, maupun secara cash dan cash bertahap.

- b. Mendapatkan perlindungan hukum apabila konsumen lalai dalam memenuhi kewajibannya seperti (tidak membayar pembayaran yang telah disepakati sesuai jadwal di perjanjikan).

2.) Bank

➤ Kewajiban bank

- a. Menyediakan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan konsumen.
- b. Melakukan verifikasi terhadap legal dokumen developer terkait dengan rumah yang akan dibiayai oleh bank.

➤ Hak bank

- a. Mendapatkan pembayaran cicilan sesuai dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan konsumen.
- b. konsumen wanpretasi (ingkar janji) atau tidak memenuhi kewajibannya maka wajib mengambil langkah hukum nya seperti eksekusi jaminan

3.) Konsumen (pembeli)

➤ Kewajiban Konsumen

- a. Membayar harga rumah yang sesuai dengan jadwal dan ketentuan waktu telah disepakati dalam akad kredit kepemilikan rumah (KPR) ataupun jual beli melalui developer.
- b. Menerima rumah apabila telah sesuai dengan perjanjian dan melakukan pelaporan apabila terdapat kecacatan pada bagian konstruksi rumah yang diperjanjikan tersebut maupun keterlambatan pelaksanaan serah terima rumah.

- c. Menerima rumah dengan kondisi spesifikasi yang sesuai dengan yang diperjanjikan oleh pihak developer.

➤ Hak Konsumen

- a. Melakukan tuntutan Ganti rugi jika developer tidak memenuhi janji atau kewajibannya yakni spesifikasi bangunan yang diperjanjikan atau terjadi keterlambatan serah terima rumah tersebut.
- b. Melakukan tuntutan atau komplain apabila terjanji wanprestasi (ingkar janji) oleh developer.

Menurut pendapat penulis, menganalisa bahwa seringkali, pengembang properti mengalami kendala dalam transaksi jual beli properti berbasis KPR maupun cash. Kendala ini meliputi keterlambatan pembangunan, kualitas bangunan tidak sesuai spesifikasi, bahkan wanprestasi kontrak akibatnya, konsumen mengalami kerugian finansial dan merusak kepercayaan publik terhadap industri properti, dan menimbulkan masalah hukum terkait tanggung jawab pengembang. meskipun ada yang melindungi konsumen dan mengatur tanggung jawab pengembang, implementasinya seringkali terhambat

Praktik jual beli rumah, baik melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembayaran tunai penuh, maupun dengan pola cicilan bertahap melalui pihak pengembang, pada hakikatnya membentuk suatu relasi hukum yang bersifat tripartit. Relasi ini mencakup tiga subjek utama, yaitu pengembang (developer), konsumen, serta lembaga perbankan. Ketiga pihak tersebut memiliki keterkaitan erat dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain karena terdapat hubungan timbal balik yang saling memengaruhi dalam pelaksanaan transaksi. Oleh karena itu, kehadiran masing-

masing pihak memegang peranan penting dalam menentukan keberlangsungan perjanjian jual beli rumah. Hubungan hukum yang terbentuk diwujudkan dalam bentuk kontrak perdata yang berlandaskan pada prinsip kebebasan berkontrak. Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.””¹⁰²

Berdasarkan penjelasan yang telah dijelaskan diatas, konsumen yang telah memenuhi kewajibannya namun belum menerima properti yang dijanjikan atau unit rumah yang diperjanjikan oleh developer tersebut maka dari itu diperlukan pertanggungjawaban dan perlindungan hukum sangat penting, dikarenakan jika pengembang gagal memenuhi perjanjian yang diberikan kepada konsumen¹⁰³. Dalam hal ini sebagaimana ketentuan yang mengatur pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang melindungi konsumen, apabila pengembang atau developer melanggar perjanjian diwajibkan untuk memberikan ganti rugi atas kelalaiannya tersebut.

Pengembang menyediakan properti untuk dijual maka dari itu sebagai pelaku usaha, wajib untuk memenuhi persyaratan administratif dan substantif sebelum penjualan, termasuk kepemilikan tanah, PBG, dan infrastruktur dasar (sesuai Peraturan Menteri PUPR No. 11 Tahun 2019, ¹⁰⁴PPJB baru ditandatangani jika

¹⁰² Pasal 1338 KUHPerdata.

¹⁰⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 120-125).

pembangunan minimal 20% dan aspek legalitas terpenuhi). Kegagalan memenuhi kewajiban ini merupakan wanprestasi Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata,¹⁰⁵ yang memberikan hak kepada pihak lain Pembeli berhak menuntut ganti rugi atas keterlambatan, ketidaksesuaian spesifikasi, dan kerugian materiil atau immateriil yang dialami oleh konsumen.

Konsumen berhak menerima properti sesuai perjanjian dan tenggat waktu yang disepakati. Namun, pembeli juga berkewajiban membayar harga jual secara bertahap, baik secara tunai maupun melalui fasilitas KPR. Selain itu apabila dilihat dari posisi konsumen pihak developer melakukan wanprestasi (ingkar janji) seperti pembangunan unit rumah terlambat atau kualitas bangunan tidak sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan maka konsumen dalam hal ini posisi konsumen terlihat lemah.

Berdasarkan penjelasan yang telah dijelaskan diatas, konsumen yang telah memenuhi kewajibannya namun belum menerima properti yang dijanjikan atau unit rumah yang diperjanjikan oleh developer tersebut maka dari itu diperlukan pertanggungjawaban dan perlindungan hukum sangat penting, dikarenakan jika pengembang gagal memenuhi perjanjian yang diberikan kepada konsumen. Dalam hal ini sebagaimana ketentuan yang di atur dalam pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang melindungi konsumen, apabila pengembang atau developer melanggar perjanjian diwajibkan untuk memberikan ganti rugi atas kelalaiannya tersebut.

¹⁰⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti 2001, hal 180-185).

Menurut pendapat penulis yang menganalisa bahwa, fakta hukumnya seseuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 134 yang menyatakan bahwa apabila pengembang atau (developer) yang melakukan ingkar janji dalam jual beli perumahan bertanggungjawab secara perdata maupun pidana dimana dalam hal ini meliputi penyelesaian kewajiban sesuai dengan perjanjian yang disepakati, ganti rugi baik secara materiil ataupun imateriil serta pembatalan perjanjian apabila kewajiban tidak dipenuhi dalam waktu yang telah disepakati oleh pihak developer tersebut sehingga konsumen mencapai hak nya dari pertanggungjawaban hukum akibat dari kelalaian yang dilakukan oleh developer.

Pertanggungjawaban pengembang pada konsumen sebenarnya tidak hanya mencakup pada isi perjanjian jual beli perumahan nya saja, tetapi juga mencakup pada tahapan pembangunan unit perumahan tersebut. Dengan demikian pengembang bertanggungjawab penuh atas kerugian terhadap konsumen yang menanggung kerugian akibat kecacatan rumah yang diperjanjikan tersebut. Oleh karena itu pengembang sebagai pelaku bisnis property memiliki hak dan kewajiban yang harus dipatuhi, dimana kewajiban ini membatasi segala aktivitas bisnis nya dan mengharuskan prinsip kehati-hatian dalam setiap langkah dan tanggungjawab hukum pengembang meliputi seluruh proses produksi dan distribusi produknya.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam pasal 4 yang menyatakan bahwa melindungi hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, dan informasi yang benar terkait dengan barang atau jasa.¹⁰⁶ Namun jika pengembang wanprestasi, konsumen dapat menuntut ganti rugi atau pengembalian yang berdasarkan undang-undang tersebut pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dikarenakan perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit KPR dan melalui developer merupakan suatu perjanjian yang sah dan tertulis serta mengikat secara hukum sesuai dengan asas pacta sunt servanda dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdota.¹⁰⁷

Berdasarkan penjelasan diatas, maka diperlukan untuk memahami ketentuan yang mengatur yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa, mewajibkan pengembang untuk membangun unit perumahan sesuai dengan izin dan rencana teknis yang disetujui. Sehingga dalam kasus ini pelanggaran tersebut dapat dilaporkan ke pemerintah daerah atau kepada lembaga terkait yang dapat melakukan teguran berupa sanksi administratif kepada pihak pengembang yang melakukan kelalaian. Konsumen dapat menuntut pengembang melalui berbagai jalur hukum yakni dengan mengajukan pegaduan ke Badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK), gugatan perdata ke pengadilan negeri, laporan pidana, (jika ada unsur penipuan) atau bantuan lembaga perlindungan konsumen.¹⁰⁸

¹⁰⁶ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

¹⁰⁷ Pasal 1338 KUHPerdota.

¹⁰⁸ Peraturan Pemerintahan Nomor 2021 Tentang Penyelenggaran Perumahan Kawasan dan Pemukiman.

Menurut pendapat penulis yang menganalisa bahwa, konsumen berhak untuk menuntut pengembang (developer). Apabila wanprestasi atau ingkar janji terkait dengan keterlambatan unit bangunan perumahan dan spesifikasi unit rumah yang diperjanjikan tidak sesuai dengan melakukan aduan atau komplain kepada pihak developer. Jika pengembang tetap tidak memberikan respon sebanyak 3 (tiga) kali dari pihak developer tersebut maka dari itu konsumen dapat mengajukan gugatan ke pengadilan setempat atau menyelesaikan sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase.

Menurut pendapat penulis yang menganalisa bahwa, sesuai dengan informasi yang didapatkan melalui developer pelaksanaan jual beli perumahan baik melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR), maupun cash melalui developer apabila terjadi keterlambatan dalam penyerahan unit perumahan yang dijanjikan dan spesifikasi bangunan yang diperjanjikan tidak sesuai. Maka bentuk atas tanggung jawab developer yaitu berwujud permintaan maaf pada pembeli dan diiringi dengan persembahan ganti rugi berwujud rekonstruksi kecatatan berdasarkan standar perincian konstruksi bangunan yang sesuai dengan spesifikasi awal perjanjian antara kedua belah pihak yaitu antara konsumen dengan pengembang.

Usaha yang dapat dilaksanakan oleh pihak developer PT. Rona Sentosa mengalami sebuah permasalahan yang timbul dikarenakan tindakan tersebut merupakan kecerobohan oleh pihak developer sehingga dalam hal ini untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui metode yang seperti yang diatur dalam peraturan undang-undang.

Menurut pendapat penulis yang menganalisa, fakta wanprestasi yang terjadi pengembang dalam jual beli perumahan yang diserahkan tidak sesuai dengan spesifikasi yang di awal diperjanjikan yang dimana dalam hal ini mengalami kecacatan konstruksi dan penyerahan unit rumah yang terlambat sehingga tidak layak huni. dengan demikian pengembang tidak memenuhi persyaratan nya yang menyebabkan kerugian bagi konsumen. Developer PT. Rona Sentosa jika tidak memenuhi kewajibannya atau prestasi maka penyelesaiannya dilakukan secara non litigasi dengan cara musyawarah. Namun, jika musyawarah gagal Buku III KUHPerdata, mengatur tentang ganti rugi yang disebabkan oleh timbulnya wanprestasi seperti yang ditetapkan pada Pasal 1243 KUHPerdata hingga Pasal 1252 KUHPerdata.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, sehingga dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut ini :

1. Perbandingan dalam jual beli perumahan terutama terlihat antara dua skema utama, yakni pembelian melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang melibatkan bank sebagai pihak ketiga, dan pembelian langsung melalui developer dengan sistem cicilan atau cash bertahap. Pada skema KPR, prosesnya cepat dan melibatkan berbagai tahapan administrasi mulai dari pengajuan, verifikasi, hingga penandatanganan akad kredit, namun memberikan perlindungan hukum lebih kuat karena keterlibatan bank serta pilihan tenor cicilan yang bisa panjang sehingga cicilan bulanan menjadi lebih ringan meskipun total pembayaran bunga meningkat. Sebaliknya, cicilan langsung ke developer menawarkan proses yang lebih cepat dan sederhana tanpa keterlibatan bank, tanpa bunga, dan uang muka yang biasanya lebih rendah, tetapi tenor cicilan lebih pendek sehingga cicilan bulanan relatif lebih besar dan risiko pembelian bisa lebih tinggi jika developer kurang kredibel. Pembelian langsung dari developer cocok untuk mereka yang menginginkan proses mudah dan cepat, sedangkan KPR lebih sesuai bagi konsumen yang memerlukan perlindungan hukum

serta cicilan yang lebih terjangkau dalam jangka panjang. Dengan demikian, kedua skema ini memiliki keunggulan dan kekurangan masing-masing yang perlu disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan finansial pembeli.

2. Akibat hukum dari pemilihan model jual beli rumah melalui skema KPR dan cash, baik langsung maupun bertahap, memiliki perbedaan dalam kepemilikan dan risiko hukum yang dialami konsumen. Pada skema cash langsung, konsumen berhak memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM) setelah pembayaran lunas, yang memberikan kepemilikan penuh dan sah tanpa keterikatan kepada pihak lain, sehingga hak konsumen atas rumah tersebut jelas dan terlindungi secara hukum. Namun, pada skema cash bertahap, kepemilikan penuh baru diperoleh setelah seluruh pembayaran selesai, sehingga selama masa cicilan konsumen hanya memegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang secara hukum belum memberikan hak milik penuh, menimbulkan risiko yang bergantung pada kejujuran dan itikad baik developer dalam memenuhi kewajibannya. Sedangkan pada skema KPR, rumah menjadi jaminan kredit kepada bank hingga pelunasan selesai dan SHM baru dapat diperoleh setelah itu. Jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar maka risiko yang muncul adalah eksekusi jaminan oleh bank yang artinya konsumen kehilangan rumahnya. Dengan demikian, pemilihan model pembayaran tidak hanya mempengaruhi kapan konsumen memperoleh hak milik penuh, tetapi

juga berkaitan erat dengan resiko hukum yang harus dihadapi sepanjang proses pembelian rumah tersebut.

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan yang telah dijelaskan oleh penulis sehingga memberikan beberapa saran yang di harapkan dapat memberikan kontribusi yakni sebagai berikut ini :

1. Diharapkan developer wajib memberikan informasi yang benar dan menjamin kualitas bangunan yang sesuai dengan spesifikasi dan waktu yang dijanjikan serta bertanggungjawab penuh atas kelalaian tindakan kecerobohan seperti keterlambatan penyerahan unit rumah yang diperjanjikan serta kecacatan bangunan tersebut.
2. Ditegaskan terkait dengan kelalaian developer (wanprestasi) seperti keterlambatan Pembangunan atau tidak sesuai spesifikasi menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen yang dimana dalam hal ini berhak untuk menuntut ganti rugi sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUHPerdara dan pasal 1243 KUHPerdara serta perlindungan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan konsumen serta sebaiknya perjanjian jual beli rumah tersebut menjelaskan secara rinci klausul yang mewajibkan pengembang untuk memperbaiki cacat tersembunyi pada rumah yang telah dibeli konsumen melalui perbaikan yang dilakukan oleh pengembang (developer).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1980).
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1992).
- AbdulKadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Citra Aditya, 2000).
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2005).
- Agus yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta :Pranamedia Group, 2010).
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017).
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2000).
- B.Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*, (Semarang: Unika, 2001).
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008).
- Chairul Huda, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan' menuju kepada' Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, (Jakarta: Kencana, 2011).
- Dewanta, Nur Fajar Mukti, *Dualisme Penelitian Hukum Yuridis & Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010).
- Djarot Widya Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, (Yogyakarta: Buku Litera, 2015).
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: PT Suka Buku, 2016).
- Eko Budiharjo, *Sejumlah Masalah Permukiman, Kota*, (Bandung: Alumni, 1998).
- Erlita Mahesti, *Panduan Lengkap Membuat Surat Perjanjian (Kontrak)*, (Yogyakarta: Lafal Indonesia, 2010).
- Frans Magnis Suseno, *Etika Politik Prinsip-Prinsip Moral Dasar Modern*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1999).
- Hamzah Andi, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986).
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Cetakan I*, (Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1993).

- Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, (Bandung: Nuansa & Nusa Media, 2006).
- Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, (Bandung: Nusamedia, 2008).
- Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008).
- Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2008).
- Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2017).
- I Gede Astra Wesnawa, *Geografi Permukiman*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015).
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Cetakan 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).
- Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia Publishing, 2007).
- Leden Marpaung, *Tindak Pidana Terhadap Perbankan*, (Jakarta: Djambatan, 2003).
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977)
- Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, (Universitas Muhamadiyah Malang, 2001).
- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999).
- Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek; Leasing, Factoring, Modal Ventura, Pembiayaan, Konsumen, Kartu Kredit* Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis Cet 2*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2001).
- Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 2001).
- Muh Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003).
- Maryati Bachtiar, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, (Pekanbaru: Pusat Pengembangan Pendidikan Unri, 2007).
- Manullang, E. Fernando, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat Dan Antinomi Nilai*, (Jakarta : Buku Kompas, 2007).
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1990).
- Ruddy Tri santoso, *Mengenal Dunia Perbankan*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1996).
- Rita M. dan Vincent K., 2000. *Panduan Praktis Jual-Beli dan Sewa-Menyewa Properti*, (Jakarta: Forum Sahabat, 2000).

- Raharjo Satjipto, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, (Jakarta : Uki Press, 2006).
- Ridwan, HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2006).
- Ridwan, HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009).
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993).
- Sodaryo Soimin, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 1994).
- Suheini Hadi, *Metodologi Research*, ilid II, Cet X (Jakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gajah Mada, 1997).
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000).
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta:PT Grasindo,2000).
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika,2001).
- Soekanto, Soerjono, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: PT Rajawali Pers, 2015).
- Silondae, A. A. *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, (Jakarta:Salemba Empat, 2017).
- Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta: Intermedia,1999).
- Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, (Jakarta : Prestasi Pustaka,2010).
- Wahyu Sasongko, *ketentuan-ketentuan hukum perlindungan konsumen*, (Jakarta:Bandara Jaya,2007).
- Widoyoko Putro Eko, *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar,2016).
- Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty,1985).
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

B. Jurnal Imiah

- Atin Meriati Isnaini dan Lalu Adnan, “Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 33 No.(1), 2018.
- Calyptra, “Memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga”, *Jurnal Universitas Surabaya*, Vol.7 No.(12), 2019

- Divany Harbina Emzilena Kaban dkk, “Pertanggungjawaban Developer Dalam Kasus Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Sistem KPR”, *Jurnal Media Hukum Indonesia*, Vol.2 No, (5), 2025.
- Fiska Syahfitri dkk, “ Analisis Peran Loan Service Dalam Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Dan Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (Studi Pada Loan Service Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Pangkalpinang”, *Jurnal STIE-IBEK Pangkalpinang*, Vol.5 No.(2),2017.
- Ira, Y. “Analisis Prosedur Pemberian Kredit Modal Kerja Dalam Usaha Mengantisipasi Kredit Bermasalah (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jombang)”, *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol.26 No. (2), 2015.
- Maria Hutabalian, “Perlindungan Hukum Atas Pembeli Rumah Secara Cash Bertahap Daripengembang Yang Bukti Kepemilikannya Telah Dialihkan Kepada Pihak Ketiga Melalui Fasilitas Bank”, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.1 No.(2), 2022.
- Nia Kurniati, “Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia” *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum* Vol.1 No.(1), 2014.
- Nur Talita Prapta Putri dan Ananda Aulia, “Penerapan Teori Positivisme Hans Kelsen Di Indonesia”, *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, Vol.1 No.(1),2022.
- Naufal Satria Nugraha dan Baidhowi, “Kredit Pemilikan Rumah di Bank Konvensional Dan Bank Syariah Dalam Perbandingan Mekanisme Risiko Dan Keuntungan Bagi Nasabah”, *Jurnal penelitian ilmu-ilmu sosial*, Vol. 2 No.(11), 2025.
- Q. Handoko, R. Tektona, “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli”, *Jurnal Hukum*, Vol.10 No.(1), 2020.
- Sari, Nurma. “Analisis Perbandingan Perhitungan pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri Dan Bri Syari’ah)”, *Jurnal Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Pontianak*, Vol.5 No.(16), 2016.
- Muhammad Rizki Hidayah, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah”, *Jurnal Ekonomi Islam Bogor*, Vol. 9, No. (1), 2018.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, “Perlindungan hukum bagi konsumen rumah tapak dalam kontrak jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli”, *CV. Jakad Media Publishing*, 2020.

Wiwoho, J. “Peran Lembaga Keuangan Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat.”, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 43 No.(1), 2014.

C. Tesis

Debby Oktavia Sitompul, 2020, *Tesis* dengan judul “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor cabang medan putri hijau*”, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Nur Saadah, 2024, dengan judul tesis “*Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Antara Bank Konvensional Dan Akad Pada Bank Syariah (Studi Bank Bni Dan Bsi Cabang Baubau Sulawesi Tenggara)*”, Universitas Islam Indonesia.

Teguh Dehalsa, 2021, dengan judul tesis, “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Pembayaran Uang Muka Di Painan*”, Universitas Andalas Padang.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan Kawasan dan Pemukiman .

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintahan Nomor 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan dan Pemukiman.

E. Internet

[Tulisan-Hukum-Subsidi-Rumah-MBR_net korBinbangkum_ok.pdf](#), diakses pada tanggal 5 Februari 2025, Pukul 15.30 WIB

<https://id.wikipedia.org/wiki/Pengamatan> diakses pada 23 Mei 2025 Pukul 19:00.

[https://www.cermati.com/artikel/memahami-arti-istilah-developer-hakkewajiban dan-tanggung-jawabnya-terhadap-konsumen](https://www.cermati.com/artikel/memahami-arti-istilah-developer-hakkewajiban-dan-tanggung-jawabnya-terhadap-konsumen), diakses pada tanggal 25 Juni 2025 pukul 16.30 WIB.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/bank> diakses tanggal 25 Juni 2025 14.14 WIB.

<https://money.kompas.com/read/2022/02/08/173812326/kredit-usaha-rakyat-pengertian-tujuan-dan-syarat-pengajuannya> diakses pada tanggal 02 Juli 2025 Pukul 19.24 WIB

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-82506-prosedur-beli-rumah-cash-dari-developer-id.html> diakses pada tanggal 15 Juli 2025 pada pukul 12.10 WIB.