



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 18 Maret 2024, Revised: 1 April 2024, Publish: 17 April 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jual Beli Perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Proses Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan di Kota Medan

Sheilla Lizty<sup>1</sup>, Kurnia Warman<sup>2</sup>, Anton Rosari<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas

Email: [sheilalizty@gmail.com](mailto:sheilalizty@gmail.com)

<sup>2</sup> Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas

<sup>3</sup> Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas

Corresponding Author: [sheilalizty@gmail.com](mailto:sheilalizty@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *In practice, buying and selling housing with mortgages often causes problems, both conflicts originating from developers, where there are many fights caused by developers who do not keep their promises so that consumers are harmed by developers as a result of bad commitments offered when offering products that are not heeded by the developer. the developer. This certainly violates the provisions of Article 42 paragraph 2 of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas. The problem formulation in this paper is: How is consumer (buyer) protected in the event that the developer breaks his promise (default) on his obligations under the PPJB in Medan City? And what is the process of completing the sale and purchase of land and houses through KPR based on PPJB in Medan City, so that consumers (buyers) can obtain land and houses as well as certificates of land rights? The research method is an empirical juridical approach (empirical legal research), the nature of the research This is analytical descriptive. In conclusion, this discrepancy includes unclear information provided regarding the identification and description of existing public infrastructure, facilities and utilities. with the realities of development and delays in the development process. Settlement of consumer situations can be done through court or outside court based on the voluntary choice of the parties to the dispute. Efforts to speed up the settlement of consumer settlements, especially through BPSK, whose decisions are declared final and binding but the UUPK still opens up the possibility for parties who agree to the decision, to apply for approval to the District Court, only parties who are not satisfied with the District Court's decision, can no longer submit legal remedy to appeal to the High Court.*

**Keyword:** Legal Protection, Home Ownership Credit, Sale and Purchase Agreement, and Medan City

**Abstrak:** *Pada praktiknya jual beli perumahan dengan KPR sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pelaku pengembang, dimana banyak terjadi sengketa disebabkan oleh pelaku pengembang yang tidak menepati janjinya sehingga konsumen dirugikan oleh pelaku pengembang akibat buruk dari komitmen yang diajukan saat menawarkan produk tidak diindahkan oleh pelaku pengembang tersebut. Hal ini tentu*

menyalahi ketentuan Pasal 42 ayat 2 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman tersebut. Adapun rumusan masalah dalam penulisan ini adalah: *Bagaimana perlindungan terhadap konsumen (pembeli) dalam hal pengembang ingkar janji (wanprestasi) atas kewajibannya berdasarkan PPJB di Kota Medan? Dan bagaimana proses penyelesaian jual beli tanah dan rumah melalui KPR berdasarkan PPJB di Kota Medan, sehingga konsumen (pembeli) dapat memperoleh tanah dan rumahnya serta sertipikat hak atas tanahnya?. Adapun metode penelitiannya adalah metode pendekatan yuridis empiris (emphrical legal research), sifat penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Adapun kesimpulannya Ketidaksesuain tersebut meliputi ketidakjelasan informasi yang diberikan tentang identifikasi dan deskripsi tentang prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada. dengan realita pembangunan dan keterlambatan waktu proses pembangunan. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Usaha mempercepat penyelesaian sengketa konsumen, khususnya melalui BPSK, yang putusannya dinyatakan final dan mengikat namun UUPK masih membuka kemungkinan pihak yang keberatan atas putusan tersebut, untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri, hanya saja pihak yang tidak puas atas putusan Pengadilan Negeri tersebut, tidak dapat lagi mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi.*

**Kata Kunci:** *Perlindungan Hukum, Kredit Pemilikan Rumah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Dan Kota Medan*

## PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya tidak diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, namun legalitas PPJB sesuai dengan ketentuan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan pemukiman. Pasal 42 Ayat 1 Undang -Undang tersebut menyatakan bahwa: "Rumah tinggal, rumah deret, dan/ atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang -undangan."

Perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris tersebut merupakan akta otentik sehingga dapat memberikan kepastian hukum sebagai alat bukti yang sempurna, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".<sup>1</sup>

Berikut penjelasan mengenai ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat pada Pasal 42 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa:

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status pemilikan tanah;
  - b. Hal yang diperjanjikan;
  - c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
  - d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan

<sup>1</sup> Hardjono, 2008, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat Kpr*. Jakarta: Pt. Pusaka Grahatama, Hlm 51

- e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Dikeluarkannya ketentuan diatas bertujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli perumahan dan pemukiman yang memerlukan pedoman mengenai pengikatan jual beli. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli berisi mengenai hal – hal apa saja yang perlu dipenuhi dalam melakukan jual beli rumah yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan bangunan (objek perjanjian) telah mendapat ijin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan serta memenuhi persyaratan yaitu adanya akta pemisahan perumahan dan pemukiman untuk pembuatan sertifikat hak milik tanah dan bangunan atas perumahan dan pemukiman oleh kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan, developer harus menyiapkan akta jual beli kemudian bersama-sama pembeli menandatangani dihadapan notaris/PPAT.<sup>2</sup>

Pada saat akad PPJB developer menyerahkan formulir perjanjian PPJB kepada konsumen untuk ditandatangani, kemudian dijelaskan mengenai ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh konsumen yaitu wajib membayar uang muka yang sudah ditentukan jumlahnya, membayar biaya administrasi yang terkait dengan pembelian rumah. Berdasarkan Pasal 1320 KUHP, dinyatakan bahwa konsumen yang telah melakukan proses pembelian rumah dengan melalui proses PPJB dan menandatangani formulirnya, maka dinyatakan sudah menyepakati dan menyetujui semua persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum pada formulir PPJB tersebut. Dengan melakukan tersebut maka konsumen dianggap sudah mengikatkan diri dalam perjanjian PPJB tersebut.

Pengembang dan konsumen masing-masing memiliki hak dan kewajiban dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan. Antara lain yang termaktub dalam Pasal 22 F Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa:<sup>3</sup>

- (1) Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.
- (2) Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:
  - a. jadwal pelaksanaan pembangunan;
  - b. jadwal penandatanganan PPJB; dan
  - c. jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima Rumah.

Pada praktik pelaksanaan pembuatan PPJB tidak jarang menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pelaku pengembang, pembeli, bahkan dari notaris/PPAT, secara kronologis dan lebih detail atas permasalahan yang berkaitan pada pelaksanaan PPJB, ada terdapat pada 3 (tiga) tahap, yaitu:

- a. Masalah pada tahap pra transaksi, meliputi:
  - 1) Keraguan konsumen akan kebenaran klaim iklan/brosur perumahan
  - 2) Ketidaklengkapan dokumen administrasi pada rumah yang dipasarkan
  - 3) Penjualan rumah fiktif
- b. Masalah pada tahap transaksi, meliputi:
  - 1) Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah,

<sup>2</sup> Tan Thong Kie, 2002, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta, Halaman 545.

<sup>3</sup> Fitri, K, 2014, *Evaluasi Sistem Dan Prosedur Penyaluran Kredit Konsumtif Dalam Upaya Mendukung Pengendalian Intern Pada Koperasi (Studi Kasus Pada Koperasi Karyawan Prinkoppos Kota Malang)*, Jurnal Administrasi Bisnis (Jab), 11(1), 1–10. Retrieved From [Administrasibisnis.Studentjournal.Ub.Ac.Id](http://Administrasibisnis.Studentjournal.Ub.Ac.Id)

<sup>4</sup> Hasil wawancara dengan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan Pada Tanggal 27 Oktober 2023.

- 2) Berat sebelahny materi yang diatur dalam PPJB rumah, dimana dalam hal ini materi kewajiban konsumen diatur secara detail, akan tetapi sebaliknya materi hak konsumen yang harus dipenuhi sangat minim atau bahkan tidak diatur sama sekali.
  - 3) Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi PPJB rumah.
- c. Masalah – masalah tahap purna transaksi, seperti contoh:
- 1) Keterlambatan penyerahan rumah dari pengembang pada konsumen
  - 2) Keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan, dimana konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah
  - 3) Penjualan rumah diatas tanah yang bermasalah
  - 4) Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur tidak direalisasikan
  - 5) Mutu bangunan dibawah standar
  - 6) Banjir dan sebagainya.

Di kota Medan sendiri tidak sedikit pula terdapat sengketa pada tahap purna transaksi yaitu yang disebabkan oleh pelaku pengembang yang tidak menepati janjinya dalam hal keterlambatan penyerahan rumah dari pengembang pada konsumen dan keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan, dimana konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah sehingga konsumen dirugikan oleh pelaku pengembang akibat buruknya komitmen yang diajukan saat menawarkan produk.

Adapun hak – hak konsumen dalam materi muatan PPJB dalam hal pengembang selaku pelaku pembangunan lalai atas pemenuhan hak konsumen, yaitu terdapat pada petunjuk materi muatan PPJB pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yaitu di antaranya mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk dan melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum.

Dan menurut pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hak-hak konsumen dijelaskan dalam sebagai berikut :

1. Hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas;
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh ;
3. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa;
4. Hak atas informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan secara patut dan lain-lain.

Realitas ini semakin dipertegas oleh Shofie yang mengatakan bahwa “Pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (misleading information) atau tidak benar, padahal sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan Rumah (KPR).<sup>5</sup>

Ombudsman Republik Indonesia menemukan sekitar 600 Konsumen pada salah satu bank konvensional tersebut belum menerima sertifikat meskipun telah melakukan pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Data 600 kasus ini tercatat pada bulan Desember tahun 2022 belum seluruhnya dan jumlah kasus bisa saja lebih dari itu, namun hal ini mendorong bank-bank konvensional tersebut untuk melakukan upaya perbaikan pelayanan KPR. Ombudsman

---

<sup>5</sup> Shofie, 2000, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 74.

Republik Indonesia menemukan data tersebut terdapat di 7 kota/kabupaten salah satunya ada di Kota Medan yang mana menjadi tempat penulis melakukan penelitian ini.

Pihak pengembang tidak dapat memenuhi janjinya untuk melakukan pembangunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana diwajibkan berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam PPJB terjadi suatu peristiwa sehingga berakibat pihak pengembang dinyatakan dalam keadaan pailit, padahal proses pembangunan yang telah disepakati antara pelaku pengembang dengan konsumen belum selesai pada waktu yang telah ditentukan sebagaimana yang tertuang dalam Akta PPJB tersebut dan kepemilikan hak atas tanah belum beralih dari pihak pengembang kepada pihak pembeli karena belum dilakukan tindakan hukum yang sah atas peralihan hak atas tanah tersebut.

Pada perbankan sebagai instansi yang membantu pelunasan pembelian kepada Pengembang, diperbolehkan melakukan kerja sama dengan Pengembang yang menjual rumah dengan kondisi Sertifikat Hak Milik (SHM) belum dipecah-pecah sesuai persil rumah, bahkan terhadap Pengembang yang belum melakukan pelunasan tanah. Dalam kondisi SHM belum dipecah - pecah sesuai persil rumah, dikemudian hari akan terjadi permasalahan, ketika pihak Pengembang mengalami masalah dalam pemecahan SHM sesuai persil rumah. Dari yang diberikan Pengembang kepada pihak perbankan hanya sertifikat induk yang dicover oleh cover note notaris rekanan. Bahkan agunan induk tidak diserahkan ke salah satu bank, karena Pengembang melakukan kerja sama dengan banyak bank. Begitu juga terhadap konsumen rumah yang melakukan kredit, tidak ada perlindungan hukum atas jaminan kepada konsumen rumah di akhir KPR SHM langsung menjadi hak miliknya, karena SHM belum diselesaikan pemecahannya oleh pihak Pengembang.

Sebagai cabang terbesar di kota Medan, PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan memiliki 18 Perjanjian Kerja Sama dengan developer yang ada di daerah Kota Medan. Dari 18 developer tersebut, terdapat 2 Pengembang yang memiliki permasalahan hukum akibat tidak melaksanakan kewajibannya terhadap konsumen sehingga pada saat akhir Kredit Kepemilikan Rumah, bank tidak dapat menyerahkan sertifikat rumah yang seharusnya menjadi hak konsumen. Berdasarkan penjelasan tersebut, penulis memperhatikan lemahnya perlindungan hukum kepada konsumen rumah terkait dengan berakhirnya masa pembayaran kredit KPR terhadap kepemilikan Sertifikat Hak Milik dari pihak developer menarik untuk diteliti karena hal ini dianggap adanya penyimpangan terhadap ketentuan yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh pelaku pengembang.

## METODE

Jenis penelitian hukum yang digunakan ialah *yuridis empiris* yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat.<sup>6</sup> Dengan metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional.<sup>7</sup> Data diperoleh dari bahan hukum dan wawancara, lalu dianalisis secara kualitatif Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis* yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum positif yang menyangkut permasalahan yang sedang diteliti yaitu perjanjian jual beli perumahan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Wawancara juga dilakukan terhadap informan pada DPD REI Sumatera Utara, DPD APERSI Kota Medan, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan. Dalam hal kegiatan pengumpulan data ini penulis menggunakan teknik wawancara pada pihak terkait. Penelitian ilmiah memerlukan suatu

<sup>6</sup> Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Cet. 4, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 174.

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 21.

metode penelitian, dimana pengguna metode dalam suatu penelitian bertujuan untuk mencari kebenaran atau mencari jawaban dari suatu permasalahan dalam penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Uraian Mengenai Kasus Pengembang Ingkar Janji (Wanprestasi) Atas Kewajibannya Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan**

Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, tidak menepati janji, tidak memenuhi kontrak. Jadi wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitur maupun kreditur tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (overmacht).

### **Uraian Kasus Antara Mei Mulyani Hasibuan Melawan PT Mulia Property Medan**

Kasus ini merupakan kasus sengketa konsumen yang terjadi antara pada developer perumahan Deregalle 2 yang merupakan bagian dari PT Mulia Property Medan yang beralamat di Jalan Abdul Hakim/ Pasar I, Perum Jalan Classic III Nomor 6, Tanjung Sari, Medan Selayang, Kota Medan dengan Mei Mulyani Hasibuan selaku konsumen pengguna jasa perumahan PT Mulia Property Medan. Sengketa tersebut terjadi karena tidak ada kejelasan dari pihak PT Mulia Property Medan mengenai masalah penyelesaian perumahan yang sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh pihak pertama kepada pihak kedua.

Bahwa antara pihak developer perumahan deregalle 2 telah membuat dan terikat dalam satu hubungan hukum yang dilegalisasi dihadapan Notaris, berupa Surat Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli tertanggal 19 Mei 2020 Nomor: 6.082/PTTSDBT/V/2020 tentang jual beli 1 (satu) unit rumah Type 50 Blok C58 yang akan didirikan di atas sebagai tanah tersebut yakni seluas lebih kurang 98 meter persegi di Perumahan D'Regalle 2 yang terletak di Jl. Bunga Periaman I, Kelurahan Baru Ladang Bambu, Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan dengan harga Rp. 225.000.000 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

Bahwa Mei Mulyani Hasibuan (pihak kedua) selaku pembeli dan konsumen telah memenuhi kewajibannya berupa uang DP sebesar Rp. 10.500.000 (Sepuluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan 20 kali pembayaran cicilan setiap bulan masing - masing sebesar Rp 3.500.000 (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan total sebesar Rp 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah), ditambah uang tambah bangunan sebesar Rp 13.750.000 (Tiga Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sehingga seluruh uang pihak kedua telah diterima oleh pihak pertama sebesar Rp 93.750.000 (Sembilan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 6.082/PTTSDBT/V/2020 diatur dalam Pasal IV tentang pembangunan dan penyerahan bangunan rumah pihak telah menjanjikan kepada pihak kedua untuk menyelesaikan pembangunan dan menyerahkannya selambat - lambatnya 18 (Delapan Belas) bulan dari tanggal perjanjian aquo tanggal 19 Mei 2020, akan tetapi pihak pertama tidak melaksanakan dan atau menyelesaikan dan atau menyerahkan bangunan rumah yang diperjanjikan antara pihak pertama dengan pihak kedua, sehingga beralasan Hukum Majelis Penyelesaian Sengketa Konsumen menyatakan pihak pertama telah ingkar janji (wanprestasi).

Pihak pertama telah memberikan janji kepada Pihak kedua dengan Surat Pernyataan tertanggal 21 Juli 2021 bahwa pihak pertama akan menghapuskan denda keterlambatan pembayaran cicilan bagi unit yang telah lewat jatuh tempo serah terima unit pada Februari 2021 dan denda keterlambatan pembayaran cicilan kembali berlaku pada saat jaringan listrik telah terpasang dan telah serah terima unit.

Kemudian adapula yang terdapat pada Pasal X ayat 3 Surat Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli mengenai jaminan oleh pihak pertama kepada pihak kedua tersebut menyatakan bahwa:

Pihak pertama akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengembalikan keseluruhan uang yang sudah diterima kepada pihak kedua apabila terjadi hal - hal yang tidak sesuai dengan hal - hal yang diperjanjikan yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini.

Walaupun adanya Surat Pernyataan tertanggal 21 Juli 2021 oleh pihak pertama tersebut menyatakan menghapuskan denda keterlambatan, akan tetapi pihak kedua tetap ingin membatalkan perjanjian dan hanya melakukan pembayaran sampai bulan Januari 2022 seta secara lisan telah menghubungi Pihak pengembang perumahan Deregalle 2 menyatakan membatalkan perjanjian

Pihak kedua juga menyatakan membatalkan Surat Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Tanggal 19 Mei 2020 yang dilegalisasi oleh Syamsurizul, Notaris dan PPAT Kota Medan. Dan disebabkan Surat Perjanjian tersebut telah dibatalkan, pihak kedua menuntut pengembalian uangnya sebesar Rp. 93.000.000 (Sembilan Puluh Tiga Juta Rupiah) tersebut tanpa potongan, karena Perjanjian tersebut dibuat dengan tidak adanya keseimbangan antara pihak pertama selaku Penjual dengan pihak kedua selaku pembeli dan terdapat penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh pihak pertama yaitu dengan memanfaatkan keadaan mendesak yang dialami pihak kedua pada saat membutuhkan bangunan rumah, namun pada akhirnya hanya mengakibatkan kerugian yang lebih besar bagi pihak kedua.

### **Uraian Kasus Antara Esrawaty Melawan PT. Graha Kirana Development**

Kasus ini merupakan kasus sengketa konsumen yang terjadi antara Esrawaty Sianturi selaku konsumen pengguna jasa perumahan dengan PT Graha Kirana Development selaku pelaku usaha dibidang jasa perumahan. Sengketa tersebut terjadi karena tidak ada kejelasan dari pihak PT Graha Kirana Development mengenai masalah penyelesaian perumahan yang dijanjikan.

Sengketa bermula pada tahun 2015, dimana pada saat itu marketing PT Graha Kirana Development menawarkan perumahan Kirana Garden kepada Esrawaty Sianturi dengan mengatakan bahwa rumah tersebut akan selesai dan serah terima pada bulan September 2015. Pada tanggal 13 Juli 2015 Esrawaty Sianturi melunasi DP rumah tersebut dengan menyerahkan uang sebesar Rp 27.500.000,- (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah).

Pada akhir tahun 2016, Esrawaty hampir menandatangani akta kredit, namun dikarenakan terjadi kesalahan dari pihak PT Graha Kirana Development sendiri sehingga akhirnya Esrawaty menanggukhan proses akad kredit tersebut. Kemudian ketika ingin melanjutkan proses akad kredit tersebut, Esrawaty (konsumen) mendapat informasi bahwa perumahan Kirana Garden sedang bermasalah sehingga proses pemberian berkas ke BTN (Bank Tabungan Negara) dibatalkan.

Pihak Esrawaty menanyakan kepada Marketing dari Kirana Garden, namun Ia berbohong dan mengatakan bahwa informasi tersebut tidak benar. Namun, setelah pihak Esrawaty memberi tahu informasi yang ditanyakan, pihak Kirana Garden akhirnya mengaku bahwa sedang ada masalah dengan pihak kontraktor. Pada tahun 2017, pihak Esrawaty masih menunggu penyelesaian proses pembangunan perumahan Kirana Garden, namun tidak ada kemajuan. Sementara itu Esrawaty harus tetap membayar kontrakan rumah tiap tahunnya.

### **Uraian Mengenai Kasus Antara Williem Irawan Melawan PT Property Group Imperium**

Pada bulan Desember 2021, Williem Irawan mendapatkan informasi bahwa ada dijual unit Apartment yang Bernama Skyview Setiabudi Apartment di Jalan Abdul Hakim Nomor 7, Padang Bulan Selayang I (Pasar 1) Setia Budi, Medan Selayang, Kota Medan dan pihak kedua tertarik karena ada penawaran program penjualan unit Apartment tersebut yakni dapat dibeli

dengan cara mencicil melalui Kredit Kepemilikan Apartment (PA) Bank, dan mendapat garansi sewa selama 2 (dua) Tahun atas unit yang akan dibeli sejak serah terima unit dilakukan.

Oleh karena itu pada tanggal 20 Desember 2021 Pihak kedua melakukan pemesanan satu unit Apartment (Skyview Setiabudi Apartment) pada Pihak pertama dengan Type Studio, Luas 24 meter persegi, Lantai 8 Nomor 52 seharga Rp 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dengan Voucher sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan kemudian atas pemesanan tersebut pihak kedua telah memberikan Booking Fee sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dan Uang muka sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) kepada pihak pertama sebagaimana dalam surat pemesanan Unit Apartment Nomor: 00105 Tanggal 20 Desember 2021 dan Kwitansi Tanggal 27 Desember 2021.

Kemudian telah disepakati oleh pihak pertama dan pihak kedua untuk pelunasan atas sisa dari harga pembelian Apartment tersebut diatas sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pembiayaannya dilakukan dengan cara KPA melalui PT. Bank Mestika Dharma Tbk, Cabang Medan Marelan, beralamat di Jalan Marelan Raya Pasar II Rengas Pulau, Medan Marelan, Kota Medan, Sumatera Utara, sehingga pada tanggal 17 Januari 2022 pihak kedua telah melengkapi dan memberikan berkas-berkas dan persyaratan yang dibutuhkan untuk proses KPA tersebut.

Bahwa selanjutnya PT. Bank Mestika Dharma, Cabang Medan Marelan menginformasikan kepada pihak kedua bahwa proses pengajuan KPA tersebut akan memakan waktu sekitar 2 minggu lamanya, oleh karenanya pada tanggal 28 Januari 2022 pihak kedua telah datang ke Kota Medan dengan maksud untuk melakukan penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan jual beli tersebut.

Akan tetapi tanpa alasan yang jelas penandatanganan akan pembiayaan dan surat perjanjian pengikatan jual beli tersebut belum dapat dilakukan dan kemudian pada tanggal 23 Februari 2022 barulah diinformasikan oleh PT. Bank Mestika Dharma Tbk, Cabang Medan Marelan kepada Pengadu bahwa Permohonan Kredit atas nama pihak kedua telah disetujui, akan tetapi akad pembiayaan belum dapat ditanda tangani dikarenakan Kerjasama (MoU) antara pihak pertama dengan PT. Bank Mestika Dharma Tbk, Cabang Medan Marelan telah habis masa berlakunya dan belum diperpanjang sehingga untuk penandatanganan akad pembiayaan tersebut hanya dapat dilakukan setelah Kerjasama (MoU) antara pihak pertama dengan PT. Bank Mestika Dharma Tbk, Cabang Medan Marelan diperpanjang.

Maka atas hal tersebut diatas dan sementara Pihak kedua ada urusan pekerjaan yang mengharuskan kembali ke kota Pekanbaru maka PT. Bank Mestika Dharma Tbk, Cabang Medan Marelan dan pihak pertama menyarankan kepada pihak kedua penandatanganan akad pembiayaan KPA dan Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut dilakukan di Kota Pekanbaru dan atas saran dari pihak pertama dan PT. Bank Mestika Dharma Tbk, Cabang Medan Marelan tersebut Pihak kedua setuju untuk penandatanganan akad pembiayaan KPA dan Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut dilakukan di Kota Pekanbaru.

Akan tetapi, sampai pada batas waktu persetujuan kredit KPA dari PT. Bank Mestika Dharma Tbk, Cabang Marelan Habis, pihak pertama tidak hadir di Kota Pekanbaru untuk penandatanganan Perjanjian Pengikatan jual beli sebagaimana yang telah disepakati.

Kemudian pada Tanggal 14 September 2022 pihak pertama melalui Anglia Caroline selaku Manager Keuangan mengirimkan surat pemberitahuan kepada Pihak kedua yang isinya menyatakan agar segera memenuhi kewajiban pelunasan pembayaran atas pembelian/pemesanan atas Unit Lantai 8 No. 52 Skyview Setiabudi Apartment Medan atas nama Pihak kedua yang isinya menyatakan agar segera memenuhi kewajiban pelunasan pembayaran atas pembelian/pemesanan atas unit lantai 8 No. 52 Skyview Setiabudi Apartment Medan atas nama pihak kedua dan pada Tanggal 28 September 2022 Anglia Carolina selaku Manager Keuangan kembali mengirimkan surat kepada Pihak kedua yang isinya adalah Berakhir/Batal pembelian Unit Apartment Lantai 8 No. 52 Skyview Setiabudi Apartment

Medan atas nama Pihak kedua yang mana kedua surat tersebut baru diterima oleh Pihak kedua pada Tanggal 19 Oktober 2022.

Menilik pada analisis terhadap kasus - kasus perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh developer di Kota Medan menjelaskan hal - hal sebagai berikut:

- 1) Bahwa konsumen dan pelaku usaha memiliki hubungan hukum berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dilegalisasi di hadapan notaris yang dijadikan lampiran bukti oleh konsumen yang artinya sepakat mereka yang mengikatkan diri. Dan apabila dihubungkan dengan Pasal 1338 ayat (1) B.W, maka bisa dikatakan, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang telah menyepakatinya. Hal itu berarti para pihak dalam perjanjian yang telah menyepakati janji - janji di dalam perjanjian, terikat untuk memenuhinya.
- 2) Bahwa konsumen ada membeli rumah dengan cara memesan namun pembangunan rumah tersebut belum selesai sampai pada waktu yang telah di perjanjikan. Konsumen merasa telah dirugikan akibat tindakan pelaku usaha yang tidak memenuhi janjinya menyelesaikan dan/atau menyerahkan rumah yang telah dipesan dan/atau dibeli oleh konsumen. Hal ini tentunya suatu perbuatan yang menyalahi aturan dalam hal apa - apa saja materi muatan dalam PPJB berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan yang menyatakan bahwa:

PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Kemudian dilanjutkan pada ayat (7) mengenai penjelasan lebih lanjut yang dimaksud pada ayat 1 huruf e yaitu:

Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dibuktikan dengan:

- a. Untuk rumah tunggal atau rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan; atau
- b. Untuk rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan

Klausul-klausul maupun ketentuan ketentuan yang diatur dalam PPJB sifatnya terbuka, para pihak bebas untuk menentukan kesepakatan dalam perjanjian (isi ketentuan PPJB itu sendiri). Sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, peraturan perundangan - undangan dan kesusilaan. Dalam perjanjian ini dinamakan asas kebebasan berkontrak (freedom of contract), para pihak bebas membuat ketentuan apapun sepanjang saling menyepakatinya. Sejak diterbitkannya Permen PUPR 11/ PRT/M/2019, maka materi muatan PPJB yang masih dalam tahap penyusunan harus disesuaikan dengan petunjuk materi muatan PPJB dalam peraturan ini.

- 3) Secara kronologis dan lebih detail pada kasus - kasus yang telah dijabarkan mengenai pengembang ingkar janji (wanprestasi) atas kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan di Kota Medan, umumnya pada permasalahan keterlambatan penyerahan rumah dari pengembang pada konsumen dan keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan, dimana konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah.

## **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kota Medan**

Perlindungan konsumen yang berkaitan dengan PPJB pada kasus - kasus perbuatan wanprestasi oleh developer di Kota Medan dalam Undang - Undang Perlindungan Konsumen diatur beberapa hal diantaranya yaitu:

- a) Kewajiban pengembang selaku pelaku usaha dalam Pasal 7 Undang - Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berkaitan dengan perjanjian adalah:
  - 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatannya.
  - 2) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian
- b) Pihak Pembeli perumahan tersebut dapat melakukan upaya hukum apabila terjadi suatu hal yang tidak diinginkan.
- c) Pasal 16 UUPK menetapkan bahwa pengembang sebagai pelaku usaha dalam menawarkan barang atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan, dan larangan tidak menepati janji atas suatu pelayanan atau dan atau prestasi.
- d) Perlindungan konsumen atas larangan pencantuman klausula baku tertentu dalam perjanjian baku diatur di dalam Pasal 18 UUPK.

Dari ketentuan - ketentuan tersebut diketahui bahwa Undang - Undang Perlindungan Konsumen mengatur dengan lebih rinci dan pasti mengenai perlindungan konsumen atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana diatur dalam pasal - pasal tersebut. Sehingga kedudukan konsumen sebagai pihak yang lemah dalam permasalahan perjanjian baku tersebut, mendapatkan jaminan atas hak - haknya oleh Negara melalui ketentuan - ketentuan yang ada. Berlakunya Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), maka diharapkan akan dapat memberikan pengaruh positif terhadap pelaku usaha dan konsumen sekaligus.

## **Penyelesaian Sengketa Jual Beli Perumahan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Diluar Pengadilan Di Kota Medan, Sehingga Dapat Terpenuhinya Hak - Hak Konsumen**

Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan (litigasi) atau di luar pengadilan (non litigasi) berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Usaha mempercepat penyelesaian sengketa konsumen, khususnya melalui BPSK, yang putusannya dinyatakan final dan mengikat namun UUPK masih membuka kemungkinan pihak yang keberatan atas putusan tersebut, untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri, hanya saja pihak yang tidak puas atas putusan Pengadilan Negeri tersebut, tidak dapat lagi mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi melainkan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung.

Pengajuan gugatan konsumen melalui pengadilan didasarkan pada penyelesaian sengketa secara non litigasi yang tidak berhasil, diartikan sebagai penyelesaian sengketa dapat dilakukan para pihak melalui pengadilan yang bersifat tetap terbuka, sebagaimana Pasal 45 ayat (4) UU Perlindungan Konsumen 1999. Penulis mengarahkan penelitian ini yang penyelesaian sengketa konsumennya diajukan dan diselesaikan oleh BPSK. Sebagaimana kewenangannya, BPSK adalah peradilan dengan tugas dan fungsi berupa menyelesaikan dan menangani sengketa khusus bidang perlindungan konsumen. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu Arbitrase, Mediasi atau Konsultasi. Adapun dalam hal ini, Penulis merujuk kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan, yang beralamat di Jalan Sei Galang Nomor 26, Merdeka, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara 20153.

Menurut data dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan, dapat dilihat dari tabel dibawah ini:

**Tabel 1. Konsultasi Dan Pengaduan Kasus Kredit Pemilikan Rumah BPSK Kota Medan**

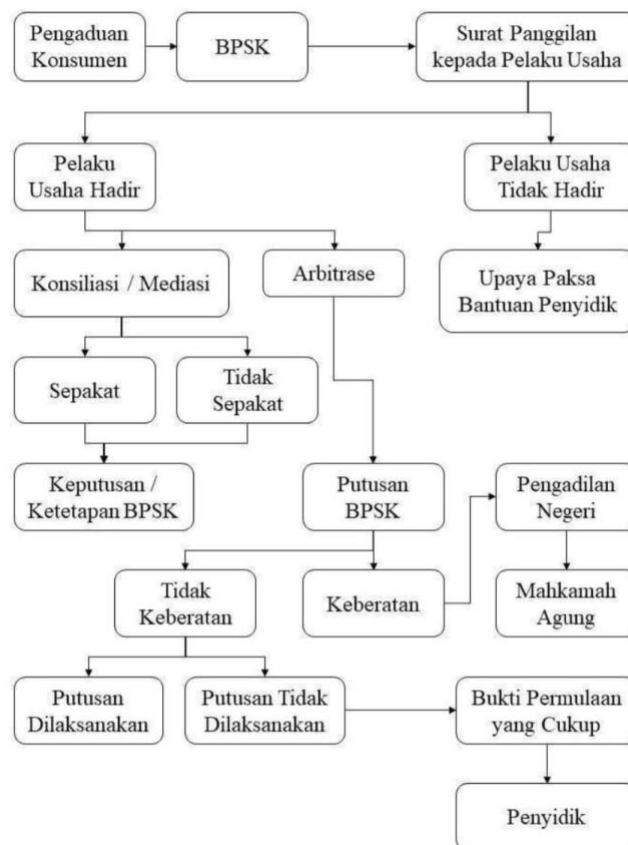
Tahun	2021	2022	2023
<b>Developer Sumut (anggota DPD REI Sumut)</b>	365	350	350
<b>Pengaduan (KPR)</b>	4	3	3

Sumber data: capaian kinerja (diolah 2023)

Berdasarkan Data BPSK Kota Medan yang diperoleh pada 3 tahun terakhir tersebut dapat disimpulkan bahwasanya persengketaan jual beli tanah dan bangunan melalui Kredit Pemilikan Rumah khusus wilayah Kota Medan berjumlah 9. Pada tahun 2021, dapat dilihat bahwa terdapat 4 kasus konsultasi dalam pengaduan (persidangan). Pada tahun 2020 jumlah kasus terkait kasus Kredit Pemilikan Rumah di BPSK Kota Medan menurun dari tahun sebelumnya menjadi 3 pengaduan, dan masih pada angka yang sama pada tahun 2023. Adapun secara umum penyelesaian sengketa jual beli tanah dan bangunan melalui Kredit Pemilikan Rumah di BPSK Kota Medan terdapat sebanyak 3 diselesaikan dengan cara Mediasi, 1 sengketa dengan cara Konsiliasi, dan 5 sengketa dengan cara Arbitrase.

### Bentuk Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan PPJB Di luar Pengadilan Di Kota Medan

Penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan Undang - Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dapat diselesaikan melalui pengadilan atau di luar pengadilan. Apabila konsumen memilih untuk mengajukan gugatan di luar pengadilan yaitu dapat melalui Badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK). Mekanisme penyelesaian sengketa di BPSK yaitu dengan cara mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Berdasarkan observasi peneliti terhadap mekanisme penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK Kota Medan yakni:



Dalam menindaklanjuti ketentuan undang - undang tersebut, Menteri Perindustrian dan perdagangan RI telah mengeluarkan SK No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK diselesaikan melalui cara konsiliasi atau mediasi atau arbitrase, yang dilakukan atas dasar pilihan dan persetujuan para pihak yang bersangkutan, dan bukan merupakan proses penyelesaian sengketa secara berjenjang sebagaimana diatur Pasal 4 UUPK.

Prosedurnya penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK Kota Medan cukup sederhana, konsumen yang bersengketa dengan pelaku usaha bisa langsung datang ke BPSK Kota Medan dimana mereka berada dengan membawa permohonan penyelesaian sengketa, mengisi form pengaduan dan juga berkas - berkas/dokumen yang mendukung pengaduannya. Pihak - pihak yang berpekar di BPSK tidak dikenai biaya perkara alias gratis. Sementara biaya operasional BPSK ditanggung APBD. Selain bebas biaya, prosedur pengaduan konsumen pun cukup mudah, yaitu hanya membawa barang bukti atau bukti pembelian/pembayaran, dan kartu identitas (KTP). Formulir pengaduan disediakan di sekretariat BPSK. Pihak BPSK lalu akan melakukan pemanggilan pada pihak - pihak yang bersengketa guna dipertemukan dalam prasidang.

Dari prasidang itu bisa ditentukan langkah selanjutnya apakah konsumen dan pelaku usaha masih bisa didamaikan atau harus menempuh langkah - langkah penyelesaian yang telah ditetapkan antara lain dengan konsiliasi, mediasi, atau arbitrase. Penyelesaian sengketa konsumen dilakukan dalam bentuk kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa, yang dikuatkan dalam bentuk keputusan BPSK (SK No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Putusan yang dikeluarkan BPSK dapat berupa perdamaian, gugatan ditolak, atau gugatan dikabulkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Zaki selaku bagian pengaduan Badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK) Kota Medan, kasus - kasus perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh developer memang banyak sekali terjadi, dan pihak BPSK memang banyak menerima pengaduan dari konsumen - konsumen perumahan yang pihak pengembang nya tidak bertanggung jawab.<sup>8</sup>

Permasalahan yang dibahas pada penelitian ini adanya hak - hak konsumen yang tidak terpenuhi sesuai isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dilegalisasi dihadapan notaris antara pihak pelaku usaha dan pihak pembeli (konsumen), namun pada kenyataannya pihak pengembang tidak memenuhi hak konsumen tersebut. Dari hasil wawancara peneliti mengenai keterangan salah satu konsumen yakni Ibu Mei Mulyani Hasibuan mengatakan benar bahwasanya pihak pengembang tidak memenuhi hak konsumen setelah di tanda tangannya PPJB, yakni tidak menyelesaikan pembangunan rumah sebagaimana yang telah disepakati dan tertuang dalam PPJB tersebut.<sup>9</sup>

Maka upaya BPSK dalam melakukan upaya perlindungan hukum terhadap konsumen dalam penyelesaian sengketa berdasarkan PPJB di Kota Medan berdasarkan uraian kasus tersebut ialah:

- a) Bahwa Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pasal 45 ayat 1 dinyatakan bahwa Setiap konsumen yang merasa dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan pengadilan dan di luar pengadilan,
- b) Bahwa konsumen telah mengadukan masalah ini kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan untuk diselesaikan demi mendapatkan kepastian hukum.

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan Pada Tanggal 27 Oktober 2023.

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan konsumen (pembeli) perumahan Deregalle 2 Kota Medan Pada Tanggal 2 Januari 2024.

- c) Bahwa majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) telah memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk berdamai, dengan dikeluarkannya Akta Perdamaian yang merupakan putusan yang bersifat final dan mengikat, Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.
- d) Bahwa kewajiban pelaku usaha dalam pasal 7 huruf g Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah wajib memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian dan kewajiban pelaku usaha dalam pasal 7 huruf a Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah wajib beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, maka seharusnya janji yang diberikan kepada konsumen itu harus ditunaikan. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dikatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini mengandung Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak, yaitu apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum yang mengikat bagi mereka.<sup>10</sup>
- e) Bahwa dalam pasal 16 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 pelaku usaha dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.
- f) Bahwa asas perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam pasal 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah manfaat, keadilan serta kepastian hukum. Maka Konsumen harus mendapatkan manfaat, keadilan dan kepastian hukum atas sengketa tersebut.
- g) Bahwa tujuan perlindungan konsumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf e Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha.
- h) Bahwa tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen dengan cara konsiliasi, mediasi atau arbitrase, memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian dipihak konsumen, dan menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang - undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- i) Atas asas kepastian hukum dalam perlindungan konsumen maka sengketa konsumen ini harus diselesaikan berdasarkan kewenangan BPSK tersebut.

Dalam uraian kasus - kasus sengketa jual beli perumahan berdasarkan PPPJB di Kota Medan yang menjadi objek peneliti, pelaku usaha atau developer dan para pembeli sepakat untuk menyelesaikan sengketa menurut cara Mediasi dan Arbitrase. Kesepakatan tertulis ini kemudian diserahkan kepada majelis BPSK Kota Medan untuk dikukuhkan menjadi putusan majelis BPSK Kota Medan untuk menguatkan perjanjian tersebut. Putusan majelis BPSK Kota Medan ini mengikat pihak pelaku usaha atau developer dan para pembeli.

Upaya perlindungan hukum yang di tempuh Konsumen perumahan menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Kota Medan dapat memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dari developer terkait. Melalui BPSK pula, Konsumen perumahan menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Kota Medan memperoleh jaminan agar tidak akan terulang kembali kerugian yang di derita oleh konsumen akibat informasi yang menyesatkan dari pihak pengemban. Ukuran kerugian materi yang dialami konsumen ini didasarkan pada

---

<sup>10</sup> Khairandhy, 2003, Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Jakarta: Program Pascasarjana Universitas Indonesia, hal. 29.

besarnya dampak dari penggunaan produk barang/jasa tersebut terhadap konsumen. Bentuk jaminan yang dimaksud adalah berupa pernyataan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut.

Adapun Kekurangan yang terdapat pada Putusan BPSK yaitu tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial, sehingga diperlukannya keinginan secara sukarela dan kepatuhan para pihak untuk melakukan eksekusi Putusan BPSK. Kekurangan tersebut sangat fundamental mengingat tidak meyakinkan secara penuh bahwasanya pelaku usaha akan melaksanakan sebagaimana isi Putusan BPSK dalam pemenuhan hak konsumen yang telah dirugikan. Dan apabila akta perdamaian tersebut tidak dilaksanakan oleh pelaku usaha atau developer, maka konsumen setidaknya dapat menyelesaikan sengketa secara litigasi bahkan pidana dan menjadikan Putusan BPSK sebagai bukti awal permulaan yang cukup kuat.

### **Sanksi Bagi Pelaku Usaha Yang Wanprestasi Berdasarkan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**

Sanksi – sanksi yang dapat diberikan bagi pelaku usaha yang melanggar ketentuan UUPK terdiri dari sanksi administratif dan sanksi pidana. Pasal 60 UUPK tentang penerapan sanksi administratif, mengatakan dalam ayat (1) bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) berwenang menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), pasal 20, pasal 25, dan pasal 26. Ayat (2) mengatakan bahwa sanksi administratif tersebut dapat berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Sanksi pidana mengatakan dalam ayat (1) bahwa pelaku usaha yang melanggar ketentuan dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e dan ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Ayat (2) mengatakan bahwa pelaku usaha yang melanggar ketentuan Pasal 11, pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak R. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Sedangkan dalam ayat (3) dikatakan bahwa terhadap pelanggaran yang mengakibatkan luka berat, sakit berat, cacat tetap, atau kematian diberlakukan ketentuan pidana yang berlaku. Terhadap sanksi pidana yang dimaksud Pasal 62 UUPK di atas, dapat dijatuhkan hukuman tambahan sesuai Pasal 63 UUPK, yaitu:

- a. Perampasan barang tertentu,
- b. Pengumuman keputusan hakim,
- c. Pembayaran ganti rugi,
- d. Perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen,
- e. Kewajiban penarikan barang dari peredaran, atau
- f. Pencabutan izin usaha

Sanksi administratif baru dapat diberlakukan oleh BPSK apabila penyelesaian masalah yang dipilih oleh pihak berperkara adalah dengan cara arbitrase (Pasal 37 ayat (5) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001). Demikian juga, apabila kasus ini dilaporkan para pembeli ke polisi maka sanksi pidana baru dapat diberlakukan kepada pelaku usaha.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. pelaku usaha harus mengedepankan prinsip keseimbangan, keadilan dan kewajaran. Namun pada praktiknya dalam Perjanjian Pengikatan Pendahuluan Jual Beli perumahan

di Kota Medan berdasarkan pelaksanaannya pada kenyataannya tidak sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) dan (7) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan mengenai hal – hal yang dimuat dalam pembuatan PPJB. Salah satu syarat kepastian yang tidak terpenuhi tersebut diantaranya yaitu belum mencapai keterbangunnya bangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) pada saat memulai pemasaran pada waktu yang telah disepakati, dan hal - hal yang diperjanjikan sebagai yang tertuang pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal ini menyatakan bahwa masih belum terpenuhinya perlindungan hukum terhadap konsumen jual beli perumahan tersebut berdasarkan PPJB yang sama – sama telah disepakati dengan pengembang.

2. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan (litigasi) atau di luar pengadilan (non litigasi). Berdasarkan pilihan para pihak yang bersengketa di Kota Meda menghendaki penelesaian sengketanya di luar pengadilan yaitu melalui BPSK. Yang menjadi lasan utama bagi para pihak yang bersengketa tersebut disebabkan penyelesaian melalui BPSK prosesnya sederhana, singkat dan tidak memakan biaya. Usaha mempercepat penyelesaian sengketa konsumen, khususnya melalui BPSK, berdasarkan pasal 11 SK No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen berupa putusan dan penetapan yang dikeluarkan oleh BPSK tersebut meliputi ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK diselesaikan melalui cara konsiliasi atau mediasi atau arbitrase, yang dilakukan atas dasar pilihan dan persetujuan para pihak yang bersangkutan. Jika pelaku usaha atau developer perumahan tidak melaksanakan hal-hal yang sudah disepakati dengan para pembeli dalam putusan maupun penetapan BPSK Kota Medan tersebut, maka para pembeli dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri menggunakan putusan atau penetapan tersebut sebagai alat bukti yang berkuatan hukum.

## REFERENSI

- Fitri, K, 2014, *Evaluasi Sistem Dan Prosedur Penyaluran Kredit Konsumtif Dalam Upaya Mendukung Pengendalian Intern Pada Koperasi (Studi Kasus Pada Koperasi Karyawan Primkoppo Kota Malang)*, Jurnal Administrasi Bisnis (Jab), 11(1), 1–10. Retrieved From Administrasibisnis.Studentjournal.Ub.Ac.Id
- Hardjono, 2008, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat Kpr*. Jakarta: Pt. Pusaka Grahatama.
- Hasil wawancara dengan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan Pada Tanggal 27 Oktober 2023.
- Hasil wawancara dengan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan Pada Tanggal 27 Oktober 2023.
- Hasil wawancara dengan konsumen (pembeli) perumahan Deregalle 2 Kota Medan Pada Tanggal 2 Januari 2024.
- Irwansyah dan Ahsan Yunus, 2021, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Cet. 4, Mirra Buana Media, Yogyakarta.
- Khairandhy, 2003, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana Universitas Indonesia
- Shofie, 2000, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Tan Thong Kie, 2002, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta.