



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 1 Juli 2024, Revised: 13 Juli 2024, Publish: 19 Juli 2024

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

## Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar

Fahrul Rozi<sup>1</sup>, Busyra Azheri<sup>2</sup>, Yussy Adelina Mannas<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: [Farel.rezy77@gmail.com](mailto:Farel.rezy77@gmail.com)

<sup>2</sup> Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: [busyra@law.unand.ac.id](mailto:busyra@law.unand.ac.id)

<sup>3</sup> Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: [yussymanas@yahoo.com](mailto:yussymanas@yahoo.com)

Corresponding Author: [Farel.rezy77@gmail.com](mailto:Farel.rezy77@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *Developers can carry out marketing or sales of the houses they build with one of the conditions, namely that the developer has carried out housing construction of at least 20% (twenty percent). However, this is still being violated by the developer, where the developer has done marketing or selling houses using model houses. The problems that can be raised in this thesis are How Legal Protection for Consumers is in the Preliminary Agreement for the Sale and Purchase of Houses in the Siak Hulu District, Kampar Regency, What are the legal consequences for developers who enter into the Preliminary Agreement for the sale and purchase of houses in the Siak Hulu District, Kampar Regency, and what are the forms of supervision? against developers who enter into Preliminary Agreements for Sale and Purchase of Houses in the Siak Hulu District, Kampar Regency. The research method used in this study uses empirical juridical methods, its nature, this research is a descriptive analysis research. The collection method was carried out by field research (interviews) and library research (library research).*

**Keyword:** *Legal Protection, Consumers and Preliminary Agreements*

**Abstrak:** Developer bisa melakukan pemasaran atau penjualan terhadap rumah yang dibangunnya dengan salah satu persyaratannya yaitu developer sudah melakukan pembangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Namun hal ini masih ada dilanggar oleh pihak developer, dimana developer sudah melakukan pemasaran atau penjualan rumah dengan menggunakan rumah contoh. Permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tesis ini adalah Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, Apa akibat hukum terhadap developer yang melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dan Bagaimana bentuk pengawasan terhadap developer yang melakukan Perjanjian Pendahuluan

Jual Beli Rumah Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis. Metode pengumpulan dilakukan dengan field research (wawancara) dan library research (penelitian kepustakaan).

**Kata Kunci:** Pelindungan Hukum, Konsumen dan Perjanjian Pendahuluan

## PENDAHULUAN

Tingginya angka pertumbuhan ekonomi nasional pada saat sekarang mengakibatkan kebutuhan akan perumahan semakin tinggi dan meningkat dari tahun ke tahun, hal ini dilihat dengan makin banyaknya perumahan baru yang bermunculan. Rumah merupakan tempat yang paling penting di kehidupan manusia, selain berguna untuk melindungi juga dapat membentuk suatu pola pikir dalam upaya untuk membangun kebutuhan dasar setiap manusia. Sehingga pembangunan tersebut mengalami perkembangan sesuai rangkaian perubahan pemikiran manusia.<sup>1</sup> Rumah menjadi sarana berlindung dari teriknya matahari dan derasny hujan. Tidak hanya itu rumah merupakan tempat untuk membina dan menjaga keluarga serta meningkatkan kesejahteraan keluarga. Sehingga mendorong pihak pemerintah dan pihak pengembang atau *developer* untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.

Tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok yang mempunyai fungsi penting bagi kehidupan manusia. Hal ini tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28h angka 1 (Amandemen Kedua Tahun 2000) yang mengatakan bahwa: “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Kemudian Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disingkat UU Perkim), dinyatakan bahwa: “rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Berkembangnya suatu daerah tidak menutup kemungkinan banyaknya pembangunan terutama dalam pembangunan rumah tempat tinggal. Perkembangan tersebut juga memicu pelaku usaha untuk melakukan perbuatan hukum atau melakukan kerja sama dalam pembangunan perumahan.

Melaksanakan pembangunan perumahan harus melibatkan berbagai pihak, baik pihak pemerintah maupun pihak pengembang atau *developer* yang dilaksanakan secara sistematis dan terkontrol dengan tepat, agar pembanguan yang dilaksanakan dapat secara merata dan adil, sehingga berdampak pada tercapainya kesejahteraan masyarakat. Karena sesuai dengan tujuan yang terkandung dalam Pasal 3 UU Perkim, menyatakan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman bertujuan:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pemukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Memunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya; dan

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 1-2.

f. Menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Keberadaan pengembang atau developer serta kepedulian pemerintah terhadap rakyatnya, pembangunan perumahan selama ini menjadi sektor yang menimbulkan kesenjangan. Namun di sektor inilah yang diharapkan mampu menekan kesenjangan dengan lebih banyak membangun rumah sederhana atau rumah sangat sederhana dan menengah yang memang merupakan sebagian besar dari kebutuhan Rakyat Indonesia.

Hal tersebut yang mana tidak terlepas dari suatu kebutuhan terhadap suatu hubungan setiap anggota masyarakat antara satu dengan yang lainnya. Hubungan ini dapat diwujudkan dalam suatu perikatan, seperti jual beli. Hubungan masyarakat ini berkembang berdasarkan perkembangan ekonomi dalam masyarakat. Hal ini mengakibatkan kebutuhan dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis dan juga setiap anggota masyarakat berkecimpung dalam bidang bisnis, terutama keinginan masyarakat untuk membutuhkan perumahan sebagai tempat berlindung.<sup>2</sup>

Pada umumnya, pemasaran rumah susun sudah dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Pelaksanaan jual beli satuan unit rumah susun yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan dalam bentuk bukti konfirmasi pemesanan. Sehingga pada saat pembangunan rumah susun dimulai, sudah banyak konsumen yang membeli rumah susun tersebut.

Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*), yaitu mengenai barang dan harga walaupun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.<sup>3</sup> Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 BW yang menyatakan: “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jika mengacu pada sifat konsensual perjanjian maka setelah terjadi kata sepakat yang dilanjutkan dengan memberikan uang muka untuk konfirmasi pemesanan, maka hal tersebut sudah menimbulkan prestasi bagi masing-masing pihak baik pengembang ataupun konsumen. Kata sepakat melahirkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut. Dengan melihat kewajiban utama pengembang selaku penjual rumah susun maupun kewajiban utama si pemesan rumah susun, dapat disimpulkan bahwa kewajiban utama pengembang menyerahkan rumah susun sebagai obyek perjanjian jual beli pada dasarnya hak utama dari konsumen selaku pembeli. Demikian pula sebaliknya, kewajiban utama pembeli membayar harga rumah susun sesuai dengan perjanjian jual beli adalah merupakan hak utama dari pengembang selaku penjual. Hal ini berarti ada hubungan timbal balik antara kewajiban pengembang selaku penjual rumah susun dan kewajiban konsumen sebagai pemesan rumah susun dengan hak-hak dari masing-masing pihak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UU Perkim, menyatakan:

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 perundang-undangan.
2. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status pemilikan tanah;

<sup>2</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T.Kansil. *Modul Hukum Perdata (Termasuk AsasAsas Hukum Perdata)*, Penerbit Pradya Paramita, Jakarta, 2007, hlm. 45.

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm 79 – 80.

- b. Hal yang diperjanjikan;
  - c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
  - d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
  - 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.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh ketentuan di atas, maka dapat dikatakan bahwa developer bisa melakukan pemasaran atau penjualan terhadap rumah yang dibangunnya dengan salah satu persyaratannya yaitu developer sudah melakukan pembangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Namun hal ini masih ada dilanggar oleh pihak developer, dimana developer sudah melakukan pemasaran atau penjualan rumah dengan menggunakan rumah contoh atau dengan kata lain rumah tersebut belum dibangun. Pemasaran properti yang sedang dalam tahap dibangun bahkan sebelum proyek dimulai yaitu masih berupa gambar, dikenal dengan pemasaran dengan sistem *Pre Project Selling*. Sistem pemasaran ini lazim dilakukan oleh segelintir developer.

Seperti halnya yang terjadi di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, ada segelintir developer perumahan yang memasarkan dan memperkenalkan Perumahan kepada calon konsumen dengan mempergunakan rumah contoh sebagaimana yang dilakukan oleh PT. Gemilang Properti dan PT Cahaya Gatra Berlian. Adapun tipe rumah yang ditawarkan kepada calon pembeli adalah tipe 36/137 dengan berbagai fasilitas di , seperti: jalan pengerasan, listrik sudah menyala, lahan lapangan dan akses tempuh dengan jarak dekat. Harga untuk setiap kavling dan rumah yang di jual pun sangat terbilang murah untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu seharga Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah).

Hubungan hukum developer dan konsumen, menggunakan dasar hukum yaitu perjanjian pengikatan jual beli, sebab perjanjian tersebut dibuat karena memang secara nyata peralihan hak kepemilikan atas kavling dan rumah belum terjadi karena ada proses waktu antara pembelian dan penyelesaian pembangunan rumah. Dengan banyaknya rumah yang dibangun oleh developer serta banyaknya calon-calon pembeli, maka akan semakin meningkat transaksi jual beli rumah yang belum dibangun oleh developer, sehingga membuat konsumen memesan dahulu rumah kemudian menimbulkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*Preliminary Purchase*). Kemudian, pelaksanaan jual beli tersebut dituangkan kedalam perjanjian perikatan jual beli rumah. Yang dimana pengikatan ini dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Permasalahan timbul dimana pihak konsumen merasa bahwa hak dari pihak konsumen belum terpenuhi seperti pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan perjanjian, kondisi rumah belum siap untuk dihuni dikarenakan pembangunan terlambat serta listrik pada waktu konsumen datang melihat belum ada sama sekali masuk. Keadaan yang timbul menyebabkan pihak konsumen dirugikan padahal kewajiban konsumen dalam pembayaran telah dipenuhi. Ini menimbulkan adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang atau *developer*, berupa melanggar ketentuan perjanjian yang telah disepakati bersama pihak konsumen.

## **METODE**

### **Pendekatan Masalah**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris,<sup>4</sup> adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

---

<sup>4</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, PT. Pustaka Indonesia, Jakarta 2012, hlm. 3.

Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian yuridis empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.<sup>5</sup>

### Sifat Penelitian

Sedangkan dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis. Metode deskriptif dapat diartikan sebagai proses pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek peneliti (seorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain), dan pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.<sup>6</sup>

### Populasi dan Sampel

#### 1 Populasi

Populasi adalah sekumpulan objek yang hendak diteliti berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditentukan sebelumnya.<sup>7</sup> Berikut, yang menjadi populasi adalah:

- a. Developer di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar sebanyak 11 orang.
- b. Konsumen Perumahan yang Dirugikan sebanyak 50 orang. Dikarenakan mempertimbangkan banyaknya konsumen maka penulis mengambil 5 orang.

#### 2 Sampel

Sampel merupakan sebagian dari bagian populasi yang dianggap mampu untuk membantu suatu penelitian.<sup>8</sup> Berikut tabel komposisi populasi dan sampel sebagai bahan acuan:

**Tabel I.2**  
**Populasi dan Sampel**

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Persentase (%)
1.	Developer di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar	11	2	18%
2.	Konsumen Perumahan yang Dirugikan	50	4	8%

Sumber: Pengolahan Data Pada Tahun 2022

### Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah

#### 1 Studi Dokumen

Teknik ini dipakai untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, serta peraturan-peraturan yang sesuai dengan materi atau objek penelitian.

#### 2 Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.<sup>9</sup> *Interview* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.<sup>10</sup> Wawancara mana dilakukan dengan pihak

<sup>5</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada Jakarta, 2015, hlm. 42.

<sup>6</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Op. Cit.*, hlm. 7.

<sup>7</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 44.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm 119.

<sup>9</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Op. Cit.*, hlm. 57.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 59-60.

yang berhubungan langsung dengan penelitian penulis dan wawancara dilakukan secara terstruktur (*structured interview guide*).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan makanan dan kebutuhan pakaian. Seiring dengan perkembangan zaman, manusia lebih memilih untuk memenuhi kebutuhan rumah yang baik dan layak huni yang dalam bentuk perumahan. Hal ini dikarenakan untuk keefisienan waktu dan tenaga. Konsumen perumahan tidak mempersulit dalam mempersiapkan keperluan tersebut dan konsumen siap untuk menikmati hasil jadi. Dengan mendatangi pihak developer saja, orang sudah bisa memesan rumah yang diinginkan. Pengembang atau developer merupakan perusahaan yang menjalankan bisnisnya untuk membangun sebuah kawasan dengan penataan infrastruktur dan fasilitas yang terdesain dengan baik, melalui desain yang baik, pengembangan ruang terbuka, pertumbuhan kawasan di kemudian hari, fasilitas umum serta akses transportasi. Developer dalam hal ini menawarkan produk-produk hunian yang intinya dapat menarik pihak konsumen.

Alasan lain masyarakat membeli sebuah rumah di perumahan dari developer adalah masyarakat dapat memperoleh perumahan secara lebih cepat, lebih terjangkau, dan tidak perlu repot. Melalui developer, konsumen juga dapat memilih bangunan rumah yang sesuai dengan keinginan serta mendapatkan fasilitas umum maupun fasilitas sosial. Tetapi kepercayaan masyarakat seringkali disalahgunakan oleh pihak developer. Dalam melakukan penawaran perumahan tidak jarang informasi yang diberikan oleh pihak developer terlalu berlebihan. Sehingga membuat konsumen sangat tertarik atau mungkin bahkan membingungkan sendiri bagi pihak konsumen.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa alasan konsumen membeli rumah pada perumahan yang dibangun oleh PT. Gemilang Properti adalah sesungguhnya konsumen berminat untuk membeli rumah yang dibangun oleh pihak developer sendiri dikarenakan memang dari tawaran yang ada sudah bisa menarik perhatian dari konsumen dari bentuk spesifikasi rumah contoh yang telah di bangun, dimana rumah di desain dengan desain minimalis sehingga sangat bisa menarik konsumen itu sendiri dan adanya fasilitas yang ditawarkan kepada konsumen, selain itu rumah juga dijual dengan harga yang terjangkau dan konsumen bisa membeli dengan jalan kredit.<sup>11</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa alasan konsumen membeli rumah pada perumahan yang dibangun oleh PT Cahaya Gatra Berlian adalah bisa dikarenakan rumah yang developer tawarkan terjangkau oleh konsumen, dan letak dari perumahannya sangat baik kondisinya, selain itu bisa juga konsumen tertarik untuk melakukan pembelian setelah melihat rumah contoh yang sudah developer siapkan.<sup>12</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen menyatakan bahwa alasan konsumen membeli rumah adalah pada dasarnya alasan membeli perumahan dikarenakan harga yang ditawarkan bisa dijangkau dan harganya murah.<sup>13</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen menyatakan bahwa alasan konsumen membeli rumah adalah dikarenakan adanya ketertarikan dengan fasilitas

---

<sup>11</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional

<sup>12</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional

<sup>13</sup> Wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen

yang diberikan oleh pihak developer sedangkan rumah yang akan ditawarkan juga terbilang sangat murah.<sup>14</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen menyatakan bahwa alasan konsumen membeli rumah adalah dikarenakan posisi perumahan yang konsumen beli sangat dekat dengan tempat konsumen bekerja sehingga hal tersebutlah yang menyebabkan konsumen tertarik membelinya.<sup>15</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen menyatakan bahwa alasan konsumen membeli rumah adalah konsumen membeli perumahan dengan alasan memang disesuaikan dengan penghasilan konsumen, sehingga bentuk atau tipe rumahlah yang menjadi alasannya, dikarenakan semakin besar tipe rumah maka semakin besar pula harga jual yang ditawarkan.<sup>16</sup>

Jadi berdasarkan pendapat tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa ada 10 faktor utama yang menjadi pertimbangan pencari properti dalam memilih hunian, yaitu:

1. Lokasi
2. Lingkungan
3. Akses menuju transportasi publik
4. Infrastruktur dan fasilitas sekitar
5. Harga per meter persegi
6. Luas bangunan
7. Desain dan konstruksi
8. Fasilitas dalam lingkungan properti
9. Rencana pengembangan area
10. Kesiapan untuk ditempati.<sup>17</sup>

Pembangunan rumah mulai berkembang seiring bertambahnya jumlah penduduk yang ada di kota-kota besar. Ridwan Halim menyatakan bahwa: Dengan pembangunan rumah, sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang. Melalui pembangunan rumah, optimasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal.

Perlindungan hukum merupakan salah satu hal terpenting dalam unsur suatu negara hukum. Hal itu dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula norma hukum melalui peraturan perundang-undangan yang mengatur setiap warga negaranya. Didalam negara akan terjadi hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri. Dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum akan menjadi hak setiap warga negaranya. Di sisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karena itu negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya.

Menurut H Salim Hs Perlindungan adalah: “cara atau akal perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi”. Dari pandangan teori perlindungan hukum di atas tercantum berbagai unsur-unsur yaitu: Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan, Subjek hukum dan Objek perlindungan hukum.

Dalam setiap perundang-undangan, yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek atau objek perlindungannya berbeda antara satu dengan yang lainnya. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang

---

<sup>14</sup> Wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen

<sup>15</sup> Wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen

<sup>16</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen

<sup>17</sup> <https://money.kompas.com/read/2017/02/14/210915826/ini.alasan.orang.membeli.rumah.di.indonesia?page=al>

Perlindungan Konsumen, yang menjadi tujuan hak perlindungan terhadap konsumen, yaitu menjamin terpenuhinya:

- a. “Hak untuk kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak mendapat informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang dipakai
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara benar;
- f. Hak untuk mendapat edukasi dan sosialisasi konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak dirugikan;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya”.

Subjek perlindungan dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah konsumen. Objek perlindungannya, yaitu hak-hak konsumen. Kalau hak-hak konsumen dilanggar, maka konsumen tersebut berhak mendapatkan perlindungan.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa keadaan bangunan rumah dan fasilitas yang ditawarkan oleh pihak developer pada saat melakukan perjanjian jual beli adalah rumah yang ditawarkan kepada konsumen yang selanjutnya konsumen beli didasarkan kepada sket rumah yang sudah tersedia oleh developer, memang ada sebagian konsumen yang memesan rumah yang belum dalam kondisi terbangun meskipun demikian konsumen sudah mengetahui bentuk dari rumah yang akan dibelinya dari rumah contoh yang sudah disediakan.<sup>18</sup>

Keludian wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa keadaan bangunan rumah dan fasilitas yang ditawarkan oleh pihak developer pada saat melakukan perjanjian pendahuluan jual beli adalah sudah ada yang terbangun dan ada yang belum selesai dibangun.<sup>19</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen menyatakan bahwa keadaan bangunan rumah dan fasilitas yang ditawarkan oleh pihak developer pada saat melakukan perjanjian pendahuluan jual beli adalah keadaan rumah dan fasilitas yang ditawarkan pada saat konsumen melakukan pembelian memang belum ada yang terbangun.<sup>20</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen menyatakan bahwa keadaan bangunan rumah dan fasilitas yang ditawarkan oleh pihak developer pada saat melakukan perjanjian pendahuluan jual beli adalah keadaan rumah dan fasilitas yang ditawarkan pada saat konsumen melakukan pembelian sudah 28 % terbangun.<sup>21</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen menyatakan bahwa keadaan bangunan rumah dan fasilitas yang ditawarkan oleh pihak developer pada saat

---

<sup>18</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional

<sup>19</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional

<sup>20</sup> Wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen

<sup>21</sup> Wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen

melakukan perjanjian pendahuluan jual beli adalah keadaan rumah dan fasilitas yang ditawarkan pada saat konsumen melakukan pembelian sudah 50 % terbangun.<sup>22</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen menyatakan bahwa keadaan bangunan rumah dan fasilitas yang ditawarkan oleh pihak developer pada saat melakukan perjanjian pendahuluan jual beli adalah keadaan rumah dan fasilitas yang ditawarkan pada saat konsumen melakukan pembelian bangun sudah ada yang selesai.<sup>23</sup>

Kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dinyatakan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Pada dasarnya penyelenggaraan perumahan tersebut tidak terlepas dari penyelenggaraan sarana. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, penyelenggaraan perumahan meliputi:

1. Perencanaan perumahan;
2. Pembangunan perumahan;
3. Pengendalian perumahan

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum pada umumnya diartikan sebagai keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan tertulis atau kaidah-kaidah dalam suatu masyarakat sebagai susunan sosial, keseluruhan peraturan tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum, sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, Pada [perlindungan hukum](#) preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
2. Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip [perlindungan hukum](#) terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa jangka waktu pengerjaan rumah yang konsumen beli yang didasarkan kepada

---

<sup>22</sup> Wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen

<sup>23</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen

perjanjian pendahuluan jual beli adalah memang rumah yang dibeli oleh konsumen mengalami keterlambatan untuk disiapkan sebagaimana yang sudah disepakati di dalam perjanjian pendahuluan jual beli, meskipun demikian pihak developer tetap bertanggung jawab dan berupaya untuk menyelesaikan rumah yang sudah konsumen beli dan sesuai dengan yang sudah developer ditawarkan kepada konsumen.<sup>24</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa jangka waktu pengerjaan rumah yang konsumen beli yang didasarkan kepada perjanjian pendahuluan jual beli adalah dalam hal jangka waktu pengerjaan rumah yang sudah menjadi kesepakatan konsumen dengan developer dalam penyiapan rumah yang sudah dibeli memang masih belum bisa dilaksanakan dengan baik dengan kata lain masih ada sebagian rumah yang belum bisa diselesaikan sebagaimana jangka waktu dikarenakan adanya permasalahan dilapangan yang terjadi sehingga menghambat pembangunan dari rumah yang sudah dipesan oleh konsumen.<sup>25</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen menyatakan bahwa jangka waktu pengerjaan rumah yang konsumen beli yang didasarkan kepada perjanjian pendahuluan jual beli adalah jangka waktu pengerjaan rumah untuk diselesaikan oleh developer yaitu 6 bulan.<sup>26</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen menyatakan bahwa jangka waktu pengerjaan rumah yang konsumen beli yang didasarkan kepada perjanjian pendahuluan jual beli adalah jangka waktu pengerjaan rumah untuk diselesaikan oleh developer yaitu 4 bulan.<sup>27</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen menyatakan bahwa jangka waktu pengerjaan rumah yang konsumen beli yang didasarkan kepada perjanjian pendahuluan jual beli adalah jangka waktu pengerjaan rumah untuk diselesaikan oleh developer yaitu 3 bulan.<sup>28</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen menyatakan bahwa jangka waktu pengerjaan rumah yang konsumen beli yang didasarkan kepada perjanjian pendahuluan jual beli adalah jangka waktu pengerjaan rumah untuk diselesaikan oleh developer yaitu 2 bulan.<sup>29</sup>

Banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang pemasaran perumahan dan permukiman, akan memudahkan masyarakat untuk memilih perumahan yang diinginkan olehnya. Dan apabila kita sebagai pembeli berminat, calon pembeli dapat langsung menghubungi mereka atau bisa juga langsung mendatangi kantor pemasaran mereka. Jika antara pembeli dan developer sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka kemudian akan terjadi perjanjian jual beli.

Di dalam sebuah akta perjanjian jual beli, seorang penjual mempunyai kewajiban utama, yaitu untuk :

1. “Menyerahkan kebendaan yang akan dijualnya kepada pembeli;
2. Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya termasuk juga segala kerugian yang diderita oleh pembeli sehubungan dengan tercapainya perjanjian jual beli sekadar itu telah dikeluarkan oleh pembeli. Jika ternyata bahwa penjual telah

---

<sup>24</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional

<sup>25</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional

<sup>26</sup> Wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen

<sup>27</sup> Wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen

<sup>28</sup> Wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen

<sup>29</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen

mengetahui adanya cacat itu, ia diwajibkan pula untuk mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkan oleh cacat tersebut;

3. Memenuhi segala apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dijanjikan, seperti janji-janji, jaminan-jaminan, dan sebagainya”.<sup>30</sup>

Kewajiban yang dibebankan pada penjual dalam suatu perjanjian, memberikan hak pada pihak pembeli dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian itu.<sup>31</sup>

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.<sup>32</sup>

Hak adalah segala sesuatu yang harus di dapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir. Di dalam Kamus Bahasa Indonesia hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dsb), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau martabat. Sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang wajib dilaksanakan, keharusan (sesuatu hal yang harus dilaksanakan).<sup>33</sup>

Perlindungan Hukum menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberative. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Berdasarkan pendapat dari Imanuel Kant yang menegaskan bahwasanya, keadilan titik tolaknya pada martabat manusia. Sehingga dalam membentuk hukum haruslah tercermin nilai-nilai keadilan dengan tujuan untuk memberikan perlindungan kepada kehidupan setiap manusia. Keadilan adalah hal yang mendasar dari Negara Indonesia, sehingga Negara memiliki kepentingan dan kewajiban untuk mengupayakan dan mewujudkan keadilan bagi seluruh warga negara.

Jika dihubungkan dengan suatu hubungan pekerjaan maka nilai keadilan dijadikan hal yang mendasar dikarenakan setiap Negara pasti akan berupaya untuk memberikan penerapan prinsip keadilan. Sehingga jika berpandangan kepada tujuan hukum itu, maka salah satunya adalah untuk mewujudkan suatu rasa keadilan. Instrument hukum yang ada dimaknai sebagai

---

<sup>30</sup> Janus, Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 102

<sup>31</sup> Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cet.5, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm 91

<sup>32</sup> <http://politikum.blogspot.co.id/2013/05/pengertian-perlindungan-hukum.html>,

<sup>33</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Hak>,

suatu alat untuk memberikan suatu perlindungan hukum yang didasarkan kepada ketentuan hukum, ditunjukkan kepada suatu kepentingan yang diharapkan dapat terlindungi dalam pelaksanaannya oleh hukum.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa fasilitas perumahan yang dijanjikan oleh developer kepada konsumen adalah fasilitas ini harus diberikan sesuai dengan yang ditawarkan, namun memang tidak bisa dipastikan bangunan ataupun fasilitas sebagaimana yang ditawarkan dapat sempurna dan sebaik mungkin dengan kata lain pasti ada yang akan ada berkondisi yang tidak bersesuaian.<sup>34</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa fasilitas yang dijanjikan oleh developer kepada konsumen adalah developer memberikan tawaran kepada konsumen terutama dalam hal fasilitas perumahan maka hal tersebut harus diupayakan sesuai dengan yang dijanjikan kepada konsumen.<sup>35</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen menyatakan bahwa fasilitas yang dijanjikan tidak terselenggara oleh developer adalah fasilitas perumahan yang dijanjikan tidak terselenggara yaitu adanya pengelolaan air bersih.<sup>36</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen menyatakan bahwa fasilitas yang dijanjikan tidak terselenggara oleh developer adalah fasilitas perumahan yang dijanjikan tidak terselenggara yaitu Jalan seminisasi.<sup>37</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen menyatakan bahwa fasilitas yang dijanjikan tidak terselenggara oleh developer adalah fasilitas perumahan yang dijanjikan tidak terselenggara yaitu tersedianya mushola.<sup>38</sup>

Kemudian penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen menyatakan bahwa fasilitas perumahan yang dijanjikan tidak terselenggara oleh developer adalah fasilitas perumahan yang dijanjikan tidak terselenggara yaitu tersedianya ruang terbuka hijau.<sup>39</sup>

Perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, dan menyangkut juga tenaga kerja. Perjanjian yang mengandung cacat hukum tertentu tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna, sehingga walaupun perjanjian itu ada, tidak satu pun pihak yang dapat menggugat pihak lainnya. Perjanjian-perjanjian tertentu, misalnya tidak perlu dalam bentuk tertulis, tetapi tidak ada pihak yang dapat digugat karena melanggar perjanjian dalam hal tidak ada bukti tertulis. Penyerahan barang atau uang berdasarkan perjanjian yang tidak sempurna itu adalah sah dan tidak dapat dituntut kembali, tetapi perjanjian itu tidak dapat digugat jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Atas Developer Yang Tidak Memenuhi Persyaratan Undang-Undang Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar**

Perumahan yang masih dalam tahap pembangunan, developer dapat melakukan pemasaran perumahan dapat dilakukan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli (PPJB) harus memuatkan adanya kepastian atas beberapa hal, salah satunya yaitu

---

<sup>34</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional

<sup>35</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional

<sup>36</sup> Wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen

<sup>37</sup> Wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen

<sup>38</sup> Wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen

<sup>39</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen

keterbangunan perumahan paling sedikit 20%. Sesuai yang dinyatakan di dalam Pasal 42 angka (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menyatakan: 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
- e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Persyaratan itu juga dijelaskan juga dengan merujuk pada Pasal 22I angka (7) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, disebutkan bahwa: 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.

Kemudian Pasal 22 angka (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, menyatakan:

*Pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB. Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli.*

Akibat hukum dari perbuatan developer yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar. Merujuk pada Pasal 150 UU Perkim, disebutkan developer dapat dikenakan sanksi administratif sebagai berikut:

1. Peringatan tertulis;
2. Pembatasan kegiatan pembangunan;
3. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
4. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
5. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
6. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
7. Membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
8. Pembatasan kegiatan usaha;
9. Pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung;
10. Pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung;
11. Pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
12. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
13. Pembekuan Perizinan Berusaha;
14. Pencabutan Perizinan Berusaha;
15. Pengawasan;
16. Pembatalan Perizinan Berusaha;
17. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
18. Pencabutan insentif;
19. Pengenaan denda administratif; dan/atau
20. Penutupan lokasi.

Tujuan hukum menurut Sudikno di atas, maka perlu untuk dihubungkan dengan teori cita hukum oleh Gustav Radbruch, dimana ada 3 (tiga) nilai dasar cita hukum yang seyogyanya menjadi dasar dalam mengoperasikan hukum di Indonesia yaitu nilai kepastian, nilai kemanfaatan, dan nilai keadilan.<sup>40</sup>

a. Nilai Kepastian

Kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Sehingga kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Montesquieu memberikan gagasan yang kemudian dikenal sebagai asas *nullum crimen sine lege*, yang tujuannya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga Negara terhadap kesewenangan negara.<sup>41</sup>

b. Nilai Kemanfaatan

Dalam pelaksanaan atau penegakan hukum, masyarakat mengharapkan manfaatnya. Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai pelaksanaan atau penegakan hukum menimbulkan keresahan di dalam masyarakat.<sup>42</sup>

c. Nilai Keadilan

Adil atau keadilan adalah menyangkut hubungan manusia dengan manusia lain yang menyangkut hak dan kewajiban. Yaitu bagaimana pihak-pihak yang saling berhubungan mempertimbangkan haknya yang kemudian dihadapkan dengan kewajibannya. Disitulah berfungsi keadilan. Membicarakan keadilan tidak semudah yang dibayangkan, karena keadilan bisa bersifat subjektif dan bisa individualistis, artinya tidak bisa disama-ratakan. Karena adil bagi si A belum tentu adil oleh si B. Oleh karena itu untuk membahas rumusan keadilan yang lebih komprehensif, mungkin lebih obyektif kalau dilakukan atau dibantu dengan pendekatan disiplin ilmu lain seperti filsafat, sosiologi dan lain-lain.

Kepastian hukum bisa memberikan jaminan terhadap setiap orang untuk menjalankan tingkah laku sebagaimana aturan hukum yang berlaku. Dengan demikian jika kepastian tidak ada maka orang dalam melakukan setiap kegiatan tidak akan mendapatkan suatu jaminan. Sehingga pendapat Gustav Radbruch tidak salah dinyatakan bahwasanya: “kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum”. Dimana dalam susunan hidup berhubungan terhadap tujuan hukum yang menjadi harapan. Pada dasarnya kepastian hukum bisa berbentuk aturan dan putusan hakim. Kepastian hukum berkaitan dengan kehidupan yang dijalankan masyarakat.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

---

<sup>40</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hlm.73-74

<sup>41</sup> *Ibid.*

<sup>42</sup> Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab tentang penemuan hukum*, Citra Aditya Bakti, 2003, Bandung, hlm.2.

Jadi dapada dasarnya Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, namun yang diperhatikan atau yang diawasi oleh undang-undang ialah isi perjanjian itu, yang menggambarkan tujuan ang hendak dicapai oleh pihak-pihak, apakah dilarang undang-undang atau tidak. Dari uraian tentang syarat-syarat sahnya perjanjian di atas maka syarat tersebut dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif terdapat dalam dua syarat pertama karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian, apabila tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat ibatalkan oleh salah satu pihak, sedangkan syarat objektif terdapat dalam dua syarat yang terakhir, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana ada dua pihak atau lebih yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian ini, ditimbulkan suatu peristiwa berupa hubungan hukum antara kedua belah pihak. Hubungan hukum tersebutlah yang dinamakan perikatan.<sup>43</sup> Hubungan perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian menimbulkan perikatan. Dengan kata lain perjanjian merupakan salah satu sumber yang paling banyak menimbulkan perikatan, karena hukum perjanjian menganut sistem terbuka, sehingga anggota masyarakat bebas untuk mengadakan perjanjian dan undang-undang hanya berfungsi untuk melengkapi perjanjian yang dibuat oleh masyarakat. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perjanjian merupakan perbuatan yang dilakukan oleh dua pihak, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat tanpa ketentuan para pihak yang bersangkutan.<sup>44</sup>

Pada prakteknya, developer pun membatasi jangka waktu untuk bertanggung jawab atas adanya cacat-cacat yang ditemukan oleh pembeli setelah penyerahan rumah terjadi. Pengaturan masa lah tanggung jawab di dalam KUHPerdara sebenarnya hanya merupakan hukum pelengkap bagi para pihak. Artinya, para pihak diperbolehkan untuk mempersempit atau memperluas ketentuan yang ada. Jika penjual mempersempit tanggung jawabnya melalui perjanjian standar dengan klausula baku di dalamnya, semata-mata karena tidak adanya wadah yang melindungi penjual jika dirinya mengalami kerugian akibat pengaduan pembeli yang telah melampaui waktu penyerahan. Di samping itu, mempersempit tanggung jawab justru digunakan penjual untuk menghindari perselisihan dengan pembeli di kemudian hari.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa developer bertanggung jawab terhadap rumah yang sudah dibeli oleh konsumen yang didasarkan kepada perjanjian pendahuluan jual beli adalah developer harus memberikan sesuai yang telah ditawarkannya kepada konsumen namun apabila ada permasalahan dalam belum terselesaikannya rumah yang dibangun maka dalam hal ini developer berupaya untuk meminta waktu kepada konsumen untuk menyelesaikannya.<sup>45</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa developer bertanggung jawab terhadap rumah yang sudah dibeli oleh konsumen yang didasarkan kepada perjanjian pendahuluan jual beli adalah developer berupaya untuk bertanggung jawab atas setiap perjanjian yang sudah dilakukan dengan konsumen, terutama dalam penyelesaian rumah yang sudah dipesan oleh konsumen meksipun rumah tersebut belum bisa tepat pada waktunya yang dikarenakan adanya hambatan dilapangan.<sup>46</sup>

<sup>43</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 113.

<sup>44</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku 1*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.5.

<sup>45</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional

<sup>46</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional

Selanjutnya wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen menyatakan bahwa tanggung jawab developer yang tidak terlaksana kepada konsumen terhadap rumah yang sudah dibeli adalah proses Pembangunan Rumah yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan.<sup>47</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen menyatakan bahwa tanggung jawab developer yang tidak terlaksana kepada konsumen terhadap rumah yang sudah dibeli adalah fasilitas yang belum memadai.<sup>48</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen menyatakan bahwa tanggung jawab developer yang tidak terlaksana kepada konsumen terhadap rumah yang sudah dibeli adalah tidak menjalankan perjanjian yang disepakati bersama.<sup>49</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen menyatakan bahwa tanggung jawab developer yang tidak terlaksana kepada konsumen terhadap rumah yang sudah dibeli adalah melakukan penolakan pengembalian DP pembayaran rumah.<sup>50</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Sedangkan menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum diartikan sebagai tindakan melindungi atau memberikan pertolongan kepada subyek hukum dengan perangkat-perangkat hukum. Bila melihat pengertian perlindungan hukum di atas, maka dapat diketahui unsur-unsur dari perlindungan hukum, yaitu: subyek yang melindungi, obyek yang akan dilindungi, instrumen maupun upaya yang digunakan untuk tercapainya perlindungan tersebut.<sup>51</sup>

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tanggungjawab pelaku usaha adalah :

1. “Pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atau kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau di perdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian uang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian bantuan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu (7) tujuh hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen”.

Inti dari pasal diatas adalah pelaku usaha bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul dari hasil produksi/jasanya. Seperti yang disebutkan dalam pasal 19 ayat (1) pelaku usaha wajib bertanggung jawab memberikan ganti rugi terhadap konsumen yang dirugikan disini yang dimaksud adalah pihak developer yang tidak membangun fasilitas umum perumahanya.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa ada kalanya pembeli mendapatkan rumah disertai dengan adanya kekurangan. Kekurangan teknis yang ada tentu saja merugikan

---

<sup>47</sup> Wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen

<sup>48</sup> Wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen

<sup>49</sup> Wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen

<sup>50</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen

<sup>51</sup> Philipus M. Hadjon,dkk, *Op.Cit.*,hlm. 10

pembeli. Apalagi jika kerusakan-kerusakan tersebut tidak diketahui sebelumnya oleh pembeli dan pembeli baru mengetahui saat pembeli telah menempati rumah tersebut.

Terhadap pembeli, penjual atau dalam hal ini developer memiliki kewajiban dasar sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) pasal 1504, yaitu:

1. Penjual wajib menyerahkan barang;
2. Penjual wajib menjamin barang dari dua hal, yaitu:
  - a. Menjamin kenikmatan tenteram atas barang;
  - b. Menjamin terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi pada barang.

Perlindungan konsumen bertujuan untuk memberikan suatu kedudukan terhadap konsumen terutama dalam hal penerimaan haknya. Hak-hak tersebut pada dasarnya sudah ditetapkan dan dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku terutama mengatur mengenai konsumen. Sehingga dengan adanya aturan yang telah ditetapkan tersebut maka konsumen dapat dilindungi dari pelai usaha yang tidak menjalankan kegiatannya dengan baik, tetapi pada pelaksanaannya hak konsumen ini masih belum terimplementasi dengan baik dikarenakan masih adanya keinginan pelaku usaha yang dipengaruhi oleh suatu keuntungan.

Konsep hukum dan pengertian perlindungan konsumen dapat diketahui maknanya lebih mendalam dari pengertian yang dikemukakan oleh Az Nasution. Az Nasution mengatakan bahwa, seluruh asas serta kaidah yang menjadi pengatur memberikan perlindungan terhadap konsumen terutama untuk menyediakan suatu hasil produksi untuk kepentingan konsumen dapat dikatakan sebagai bentuk pengaturan perlindungan konsumen.<sup>52</sup>

Pengaturan perlindungan konsumen merupakan sebagai bentuk instrument yang memberikan perlindungan terhadap kepentingan kepada setiap konsumen, hal ini terlihat dari asas dan tujuan yang diwujudkan dalam pengaturannya. Pengaturan terhadap ketentuan konsumen adalah seluruh aturan yang mendasari atas setiap asas serta kaidah hukum dalam setiap ikatan konsumen dengan konsumen lainnya didalam menjalankan kehidupan manusia. Pengaturan perlindungan konsumen secara jelas dicantumkan pada ketentuan UU Nomor 8 Tahun 1999 dimana menyatakan bahwasanya, “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.” Dengan demikian dapat dipastikan pengaturan terhadap perlindungan konsumen dapat menjamin dan memberikan kepastian hukum dalam memenuhi hak konsumen

Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.

Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka hukum akan tertinggal oleh

---

<sup>52</sup> AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Diadit Media, Jakarta, 2011, hlm. 23.

perkembangan masyarakat. Oleh sebab itu dalam proses penegakan hukum perlu memperhatikan kenyataan hukum yang berlaku.

### **Bentuk pengawasan Terhadap Developer Dalam Melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar**

Konsumen dan pelaku usaha memiliki hubungan yang terikat satu sama lain. Dimana saling membutuhkan di dalam pelaksanaan suatu kegiatan. Hubungan tersebut tercipta dikarenakan adanya ketergantungan untuk memenuhi kebutuhan yang diperlukan. dimana konsumen tidak akan dapat memenuhi kebutuhan dalam hidupnya jika tidak ada pelaku usaha yang dapat menghasilkan sesuatu yang dapat dikonsumsi, begitu pula kepada pelaku usaha yang sangat membutuhkan konsumen untuk menjalankan kegiatannya. Sehingga dari hal tersebutlah yang menyebabkan hubungan diantara konsumen dan pelaku usaha saling membutuhkan satu sama lainnya. Tetapi meskipun adanya hubungan tersebut tetapi tetap saja konsumen ada yang mengalami kerugian atas tindakan dari pelaku usaha. Apa yang telah dialami oleh konsumen pada dasarnya disebabkan oleh karena kurangnya kesadaran konsumen akan hak yang dimilikinya,

Tindakan untuk mengupayakan melindungi konsumen dalam suatu bentuk perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk memberdayakan kehidupan konsumen terutama dilakukan berdasarkan aturan-aturan hukum yang memiliki ketegasan dan kejelasan untuk memberikan perlindungan baik sebelum ataupun sesudah terjadinya suatu permasalahan yang timbul. Perlindungan yang diberikan merupakan suatu tujuan yang diperuntukkan kepada konsumen agar konsumen tidak mengalami kerugian lagi atas kegiatan yang dilakukannya. Disebabkan kedudukan konsumen berada dalam keadaan yang tidak berdaya. Jadi mudah haknya diperlakukan semena-mena oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok dan hak sosial setiap masyarakat. Mayoritas warga negara Indonesia masih menganut pemahaman bahwa perumahan sebagai barang privat, bukan menjadi tugas pemerintah dalam penyediaannya. Hal ini dapat dilihat dari pengaturannya yang dilepas ke swasta tanpa pengaturan secara khusus. Padahal, berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 19 menjelaskan bahwa negara berkewajiban memenuhi, melindungi, dan menghormati hak warga negaranya atas rumah.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa ada pemerintah melakukan pengawasan dan peninjauan terhadap pembangunan perumahan yang akan dibangun oleh developer adalah selama ini belum ada tindakan dari pihak pemerintah untuk melakukan pengawasan dan tidak ada melakukan peninjauan secara langsung.<sup>53</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa ada pemerintah melakukan pengawasan dan peninjauan terhadap pembangunan perumahan yang akan dibangun oleh developer adalah tidak ada melakukan peninjauan.<sup>54</sup>

Selanjutnya wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen menyatakan bahwa peran pemerintah yang belum maksimal terhadap pembangunan perumahan yang akan dibangun oleh developer adalah Melakukan pengawasan kepada developer.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional

<sup>54</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional

<sup>55</sup> Wawancara penulis dengan Rahmad Indra selaku konsumen

Selanjutnya wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen menyatakan bahwa peran pemerintah yang belum maksimal terhadap pembangunan perumahan yang akan dibangun oleh developer adalah Membentuk Satgas pengawasan.<sup>56</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen menyatakan bahwa peran pemerintah yang belum maksimal terhadap pembangunan perumahan yang akan dibangun oleh developer adalah Melakukan peninjauan proses pembangunan.<sup>57</sup>

Kemudian wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen menyatakan bahwa peran pemerintah yang belum maksimal terhadap pembangunan perumahan yang akan dibangun oleh developer adalah Melakukan peninjauan kualitas bangunan.<sup>58</sup>

Pada dasarnya perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen memiliki beberapa bentuk baik dilakukan secara represif ataupun secara preventif. Represif merupakan suatu tindakan yang diberikan kepada seseorang yang telah melanggar ketentuan dengan menjatuhkan suatu sanksi, sedangkan preventif merupakan sebagai tindakan untuk melakukan pencegahan suatu permasalahan terjadi. Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa konsumen pada dasarnya telah mendapatkan perlindungan ketika sebelum dilakukannya suatu kegiatan dan setelah terjadinya suatu permasalahan.

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman berbunyi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. pengawasan yang biasanya dilakukan oleh pemerintah lebih kepada pengawasan secara administrasi seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 yaitu tentang zonasi. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

Menurut Pasal 13 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas: Merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman; Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman; Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang penyediaan kasiba dan lisiba; Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman; Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman; Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi mbr; Memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi mbr; Memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional; Melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; Melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan Menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 16. tentang wewenang pemerintah dalam melakukan pembinaan yaitu :

- a. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;

---

<sup>56</sup> Wawancara penulis dengan Jasman selaku konsumen

<sup>57</sup> Wawancara penulis dengan Rosita selaku konsumen

<sup>58</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Hartono selaku konsumen

- b. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- e. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundangundangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- f. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- g. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- h. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- i. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- j. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- k. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- l. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- m. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

Pembinaan dan pengawasan tidak bisa maksimal dilakukan oleh pemerintah karena penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak lagi pemerintah yang melaksanakan akan tetapi sudah diserahkan kepada masyarakat/pemodal/pengusaha. Hal ini sejalan dengan dikeluarkannya peraturan dari pemerintah yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Dalam ketentuan umum aturan tersebut dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 angka 3 menyatakan bahwa Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Penyelenggaraan PKP adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta Peran Masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah sesuai aturan yang berlaku ternyata menyisakan permasalahan dilapangan, ini disebabkan karena peran serta masyarakat dalam perumahan dan kawasan permukiman tidak mendapat kontrol dari pemerintah terkait perumahan dan kawasan permukiman yang gagal atau melakukan wanprestasi terhadap konsumen. Wanprestasi yang dilakukan oleh masyarakat PKP terhadap konsumen (masyarakat pengguna perumahan) dinilai oleh pemerintah termasuk wilayah hukum privat sehingga harus diselesaikan secara hukum privat (permohonan ke pengadilan bidang Hukum Perdata).

Berdasarkan wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa

pemerintah ada melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan oleh developer adalah tidak ada pemerintah melakukan pengawasan.<sup>59</sup>

Wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional yang menyatakan bahwa pemerintah ada melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan oleh developer adalah tidak ada dilakukannya pengawasan atas pelaksanaan pembangunan perumahan yang developer jalankan oleh pemerintah.<sup>60</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>61</sup>

Dalam menegakkan hukum ada tiga nilai yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga nilai tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak paham apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.<sup>62</sup>

## KESIMPULAN

1. Pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah di wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar adalah belum berjalan dengan baik dikarenakan masih ada developer yang tidak menjalankan perjanjian pendahuluan jual beli rumah yang sudah menjadi kesepakatan diantara developer dengan konsumen terutama tidak sesuainya jangka waktu penyelesaian rumah dan fasilitas yang sudah ditawarkan oleh pihak developer.
2. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah atas developer yang tidak memenuhi persyaratan Undang-Undang Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar adalah belum berjalan dengan baik dikarenakan developer melakukan kelalaian terhadap perjanjian pendahuluan jual beli rumah yang disepakati dengan konsumen padahal developer sudah menerima pembayaran dari konsumen sehingga perjanjian pendahuluan jual beli tersebut menimbulkan kerugian bagi konsumen.
3. Bentuk pengawasan terhadap developer dalam melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Di Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar adalah masih sebatas syarat administrasi yang sifatnya preventif terhadap tindakan melawan hukum dari developer dikarenakan permasalahan yang terjadi ketika sudah terlaksananya

<sup>59</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT. Gemilang Properti yang diwakilkan oleh Bapak Suryadi Tanjung selaku Manager Operasional

<sup>60</sup> Wawancara penulis dengan Developer PT Cahaya Gatra Berlian yang diwakilkan oleh Bapak Iman selaku Manager Operasional

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm 95

<sup>62</sup> Dosminikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh developer tidak lagi menjadi tanggung jawab pemerintah apabila terjadi wanprestasi atau penipuan terhadap konsumen.

## REFERENSI

- AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Diadit Media, Jakarta, 2011,
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada Jakarta, 2015,
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002,
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T.Kansil. *Modul Hukum Perdata (Termasuk AsasAsas Hukum Perdata)*, Penerbit Pradya Paramita, Jakarta, 2007,
- Dosminikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, 2010,
- <http://politikum.blogspot.co.id/2013/05/pengertian-perlindungan-hukum.html>,
- <https://id.wikipedia.org/wiki/Hak>,
- <https://money.kompas.com/read/2017/02/14/210915826/ini.alasan.orang.membeli.rumah.di.indonesia?page=all>
- J.Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku 1*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Janus, Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010,
- Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cet.5, Jakarta: Rajawali Pers, 2010,
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, PT. Pustaka Indonesia, Jakarta 2012,
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1992,
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa , Jakarta, 2001,
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab tentang penemuan hukum* , Citra Aditya Bakti, 2003, Bandung,
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014,