

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN ANTARA
DEVELOPER DAN PEMBELI RUMAH DALAM PERSOALAN
KEGAGALAN BANGUNAN DI KOTA PEMALANG**

TESIS



Oleh :

Nur Amanah Yuliani

NIM : 21301900145

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN ANTARA
DEVELOPER DAN PEMBELI RUMAH DALAM PERSOALAN
KEGAGALAN BANGUNAN DI KOTA PEMALANG**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan



Oleh :
Nur Amanah Yuliani
NIM : 21301900145
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN ANTARA
DEVELOPER DAN PEMBELI RUMAH DALAM PERSOALAN
KEGAGALAN BANGUNAN DI KOTA PEMALANG**

TESIS

Oleh :

Nur Amanah Yuliani

NIM : 21301900145

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,

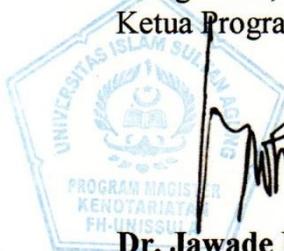
**Pembimbing
Tanggal,**



Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H.

NIDN. 06-1306-6101

**Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan**



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN ANTARA
DEVELOPER DAN PEMBELI RUMAH DALAM PERSOALAN
KEGAGALAN BANGUNAN DI KOTA PEMALANG**

TESIS

Oleh :

Nur Amanah Yuliani

NIM : 21301900145

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal **21 Juni 2022**

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua

Dr. Arpangi.,S.H., M.H

NIDN . 06-1106-6805

Anggota

Dr. Hj. Siti Rochmah Dwi Istinah, S.H., M.H.

NIDN. 06-1306-6101

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto., S.H.,M.Kn.

NIDK : 89-0510-0020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Amanah Yuliani

NIM. : 21301900145

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Antara *Developer* dan Pembeli Rumah dalam Persoalan Kegagalan Bangunan di Kota Pemalang” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan



Nur Amanah Yuliani

21301900145

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Amanah Yuliani

NIM. : 21301900145

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Antara *Developer* dan Pembeli Rumah dalam Persoalan Kegagalan Bangunan di Kota Pemalang”.

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan



Nur Amanah Yuliani

21301900145

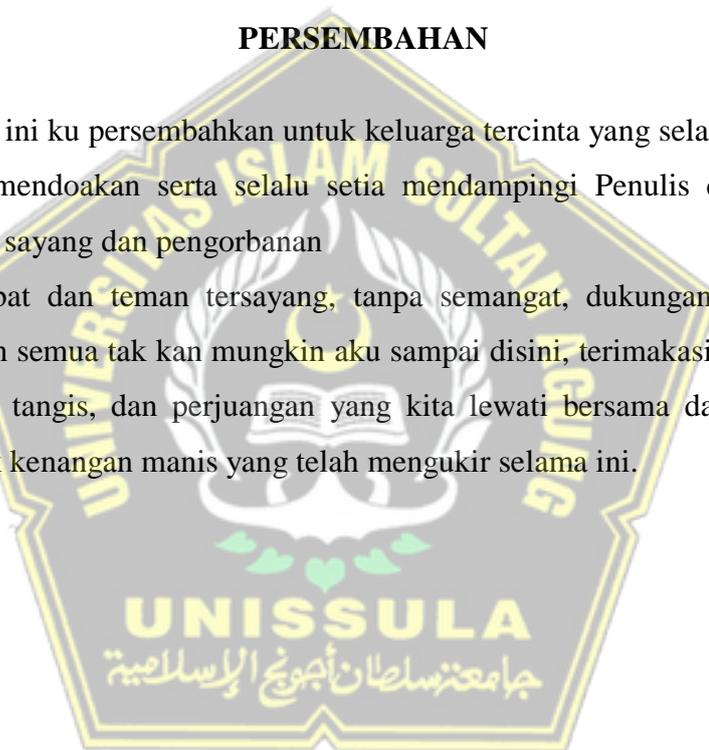
* Coret yang tidak perlu

MOTTO

*Ilmu hiasan lahir, agama hiasan batin.
Ilmu memberikan kekuatan dan menerangi jalan,
agama memberi harapan dan dorongan jiwa*

PERSEMBAHAN

1. Tesis ini ku persembahkan untuk keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Sahabat dan teman tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Antara Pengembang dan Pembeli Rumah dalam Persoalan Kegagalan Bangunan di Kota Pemalang”.

Penulis dengan penuh hormat, mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus kepada kedua orang tua.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna, hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang,

2022

Penulis

ABSTRAK

Persoalan pembangunan konstruksi yang gagal selama ini kerap kali hanya dilimpahkan kesalahannya kepada penyedia jasa konstruksi dan pihak pengembang. Sementara gagalnya pembangunan suatu konstruksi tidak hanya semata-mata dikaitkan oleh teknis pembangunan namun juga perizinan dan anggaran yang kurang cukup. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui: 1). Pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangun di Kota Pematang Siantar saat ini. 2). Pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangun di Kota Pematang Siantar yang seharusnya.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka, analisis data dilakukan secara deskriptif analitik, sedangkan teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1). Pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan kegagalan bangunan di Kota Pematang Siantar saat ini, biasanya baru muncul manakala objek dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah telah diserahkan ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen ataupun lingkungan di mana rumah yang menjadi obyek perjanjian didirikan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal inilah sebenarnya yang perlu dicermati bersama baik oleh *Developer* sendiri selaku penjual maupun oleh konsumen selaku pembeli. Selain itu gagal bangun terlambat diketahui manakala penyerahan rumah dilakukan pada saat musim kemarau dan konsumen baru mengetahui akan cacat pada bangunan pada saat musim hujan. Padahal masa garansi dari pihak *Developer* sudah habis. Masalah tersebut dialami oleh konsumen dari CV. Bima Abadi yang kemudian mengajukan complain kepada pihak *Developer* akan masalah tersebut. Akhirnya masalah tersebut diselesaikan secara kekeluargaan. Para pihak sepakat bahwa *Developer* akan menanggung biaya kerusakan bangunan tersebut setengahnya dan sisanya menjadi tanggungan pihak konsumen. 2). Pelaksanaan perjanjian seharusnya adalah berdasarkan *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) sebagaimana diatur dalam Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 134, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan.

Kata Kunci: *Perjanjian, Developer, Pembeli, Kegagalan Bangunan*

ABSTRACT

The problem of failed construction developments so far is often only the fault of the construction service providers and developers. Meanwhile, the failure of the construction of a construction is not only related to the technical development but also permits and insufficient budget. The purpose of this research is to analyze and find out: 1). Implementation of the agreement between the developer and the buyer of the house in the problem of failing to build in Pematang City at this time. 2). Implementation of the agreement between the Developer and the buyer of the house in the case of failure to build in Pematang City which should be.

The approach method in this research is a normative juridical approach using a statutory approach and a conceptual approach. The data used is secondary data obtained through literature study, data analysis is done by analytical descriptive, while the theory used is the theory of legal certainty and legal protection.

The results of the study concluded: 1). The implementation of the agreement between the developer and the house buyer in the case of building failure in Pematang City at this time usually only appears when the object in the house sale and purchase agreement has been handed over, but the quality is not as expected by the consumer or the environment in which the house that is the object of the agreement is erected is not appropriate. with what was promised. This is actually what needs to be observed together both by the developer himself as a seller and by consumers as a buyer. In addition, failure to wake up late is known when the handover of the house is carried out during the dry season and consumers only find out about defects in the building during the rainy season. Even though the warranty period from the developer has expired. This problem is experienced by consumers from CV. Bima Abadi then filed a complaint to the developer about the problem. In the end, the matter was resolved amicably. The parties agree that the developer will bear the cost of destroying the building in half and the rest will be borne by the consumer. 2). The implementation of the agreement should be based on contractual liability (responsibility based on the agreement) as regulated in Article 134 of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas which states that "Everyone is prohibited from carrying out housing construction, which does not build housing in accordance with the criteria. , specifications, requirements, infrastructure, facilities, and public utilities that have been agreed. It is clear in Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas in Article 134, to provide protection for housing consumers for an agreement made with business actors, in this case housing developers.

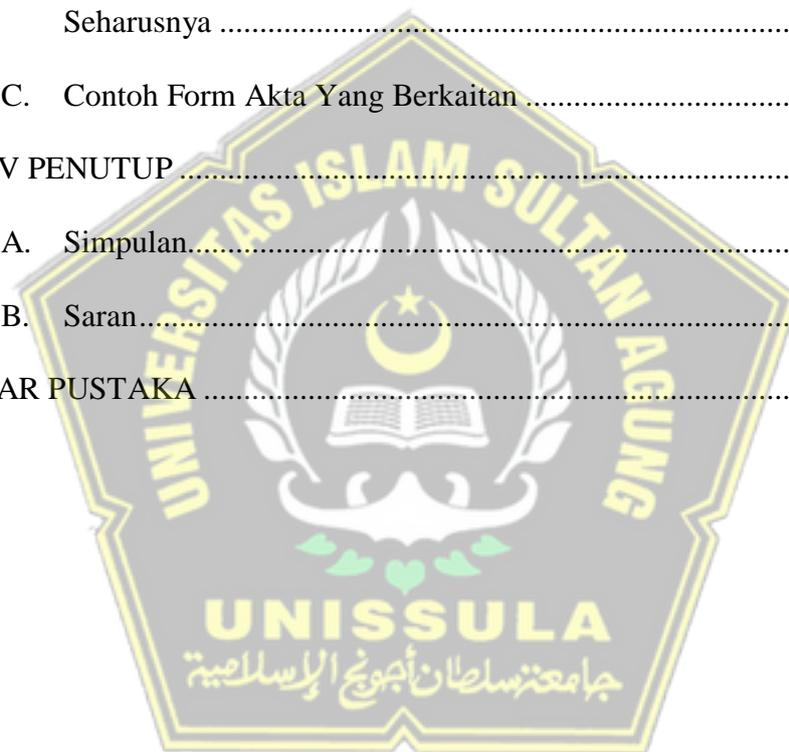
Keywords: Agreement, Developer, Buyer, Building Failure

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori.....	14
1. Teori Kepastian Hukum.....	14
2. Teori Perlindungan Hukum.....	15

G. Metode Penelitian.....	17
1. Metode Pendekatan	17
2. Spesifikasi Penelitian	18
3. Jenis Dan Sumber Data	19
4. Metode Pengumpulan Data.....	21
5. Metode Analisis Data.....	21
H. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	23
1. Pengertian Perjanjian	23
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	24
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	28
4. Jenis-Jenis Perjanjian	30
5. Pelaksanaan Perjanjian.....	33
B. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.....	37
C. Tinjauan Umum tentang Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.....	47
1. Latar Belakang Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman	47
2. Dasar Hukum	49
3. Penjelasan Umum tentang UU Perumahan dan Kawasan Permukiman	49

D. Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Islam.....	55
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Pelaksanaan Perjanjian Antara <i>Developer</i> dan Pembeli Rumah dalam Persoalan Gagal Bangun di Kota Pemalang Saat Ini.....	60
B. Pelaksanaan Perjanjian Antara <i>Developer</i> dan Pembeli Rumah dalam Persoalan Gagal Bangun di Kota Pemalang yang Seharusnya	84
C. Contoh Form Akta Yang Berkaitan	106
BAB IV PENUTUP	115
A. Simpulan.....	115
B. Saran.....	116
DAFTAR PUSTAKA	117



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap individu di masyarakat pada dasarnya memiliki hak untuk memiliki pemukiman yang layak. Hal ini sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang secara jelas menjamin bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Demikian halnya dalam konsideran huruf b Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PKP) menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia pada Pasal 40 dinyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pemenuhan hak atas perumahan sebagai hak dasar berasal dari keberlangsungan hidup dan menjaga martabat kehidupan umat manusia. Sehingga pembangunan kawasan perumahan yang layak juga menjadi hal penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia dewasa ini. Selain perumahan dan pemukiman, pembangunan kota dan sistem

pemerintahan juga tidak dapat melepaskan dirinya dari arti penting akan pembangunan konstruksi bangunan yang berkualitas, hal ini mengingat bangunan perkantoran baik swasta maupun perkantoran pemerintahan yang layak akan mampu menunjang kinerja setiap insan yang berada di dalamnya.

Keadaan demikian juga sejalan dengan fakta bahwa dewasa ini pemerintah tengah sibuk dalam memperhatikan pembangunan infrastruktur di berbagai daerah, hal ini ditujukan untuk menekan angka ketimpangan antar daerah di negara Indonesia saat ini. Mengingat adanya ketimpangan pembangunan antar daerah akan berimbas pada ketimpangan ekonomi, social-budaya, politik, bahkan ketimpangan dalam hal hukum pembangunan. Sehingga guna mewujudkan amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam hal pemerataan pembangunan infrastruktur yang berkeadilan dan berkualitas maka dibutuhkan politik hukum pembangunan konstruksi yang baik, hal tersebut mengingat bahwa politik hukum konstruksi akan mampu dalam skala mikro atau di sector mikro teknis pembangunan mewujudkan standart pelaksanaan pembangunan suatu konstruksi bangunan yang berkualitas dengan fungsi yang benar-benar mampu dirasakan oleh masyarakat pengguna konstruksi bangunan itu.

Undang Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi telah hadir dalam peraturan perundang-undangan di negara Indonesia, dalam langkah lanjut telah pula ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah satu tahun kemudian yakni Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan

Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah. No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi. Selanjutnya juga telah didirikan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi sebagaimana diamanatkan dalam Undang Undang Jasa Konstruksi pasal 31 ayat (3) dan telah menerbitkan produk-produk hukumnya yang berlaku di masyarakat Indonesia serta pula ditetapkannya Kementerian Pekerjaan Umum sebagai Departemen yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan Undang Undang tersebut sehingga Departemen tersebut membentuk unit struktural eselon I yang dinamakan “Badan Pembinaan Konstruksi dan Sumber Daya Manusia”.

Jasa konstruksi adalah sektor yang memegang peran penting dalam pembangunan Indonesia. Melalui sektor inilah, secara fisik kemajuan pembangunan dapat dilihat langsung, misalnya pembangunan gedung-gedung bertingkat maupun tidak bertingkat, gedung apartemen/rusunawa, mall yang tersebar di kota-kota, perumahan hunian serta jembatan, jalan, pabrik, bendung dan bendungan irigasi, termasuk pembangunan pembangkit listrik dan transmisi serta distribusinya dan banyak lagi bangunan konstruksi yang ada di sekitar kita.

Pasca lahirnya Undang Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi kemudian lahirlah Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mencabut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa

Konstruksi, karena belum dapat memenuhi tuntutan kebutuhan tata kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi. UU tentang Jasa Konstruksi tahun 2017 disahkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 12 Januari 2017. UU No. 2 tahun 2017 diundangkan oleh Yasonna H. Laoly, Menkumham RI pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11. Dan Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018 pada tanggal 12 Januari 2017 di Jakarta.¹

Pengertian kegagalan bangunan dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 1999 Pasal 1 Ayat 6, adalah sebagai berikut:²

Sebagai keadaan bangunan, yang setelah diserahkan oleh Penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi dengan baik secara keseluruhan maupun sebagian, dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa.

Undang-Undang Jasa Konstruksi 2017, kegagalan bangunan diberikan arti sebagai berikut “*Suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi*”.³ Sehingga dengan demikian, syarat kegagalan bangunan yang termasuk dalam lingkup kegagalan bangunan dalam UU Jasa Konstruksi adalah kegagalan bangunan yang telah diserahkan kepada Pengguna Jasa, sehingga tidaklah termasuk pada keruntuhan bangunan sebelum penyerahan akhir hasil tersebut.

¹<https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-2-2017-jasa-konstruksi>, Diakses pada 3 September 2021.

²<https://business-law.binus.ac.id/2017/03/26/kegagalan-bangunan-tiada-lagi-pidana-bagi-pelaku-jasa-konstruksi/>, Diakses pada 3 September 2021.

³ *Loc, cit.*

Untuk itu kapan penyerahan akhir hasil jasa konstruksi merupakan hal krusial yang mana dalam praktiknya dibuktikan dengan suatu bukti tertulis sebagaimana diatur dalam kontrak kerja konstruksi.

Pertanyaan selanjutnya adalah pihak yang memikul tanggung jawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan. Dalam kontrak kerja konstruksi sebagai dasar hukum pelaksanaan jasa konstruksi, ada 2 (dua) pihak yang terikat yakni Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa. Dalam UU Jasa Konstruksi 2017, Penyedia Jasa dianggap dapat bertanggungjawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena penyelenggaraan jasa konstruksi yang tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberkelanjutan yang diatur dalam UU Jasa Konstruksi 2017. Adapun Pengguna Jasa memikul tanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi setelah lewatnya jangka waktu pertanggungjawaban Penyedia Jasa atas kegagalan bangunan. Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi yang disesuaikan dengan rencana umur konstruksi. Dalam hal rencana umur konstruksi lebih dari 10 (sepuluh) tahun, maka Penyedia Jasa hanya bertanggung jawab atas kegagalan bangunan paling lama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.⁴

Baik UU Jasa Konstruksi 1999 maupun UU Jasa Konstruksi 2017 menyadari bahwa pelaksanaan jasa konstruksi merupakan suatu hal yang kompleks dan melibatkan banyak kepentingan, olehkarenanya dalam hal

⁴ *Loc, cit.*

terjadi suatu kegagalan bangunan diperlukan pihak yang mampu memberikan pandangan secara obyektif dan profesional terkait dengan tanggungjawab atas kegagalan bangunan tersebut. Terlebih apabila kegagalan bangunan disebabkan oleh Penyedia Jasa, mengingat Penyedia Jasa dalam jasa konstruksi melibatkan lebih dari satu fungsi. Seperti tercantum dalam UU Jasa Konstruksi 1999, jenis usaha konstruksi terdiri atas usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi maupun usaha pengawasan konstruksi yang diselenggarakan oleh masing-masing perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pegawai konstruksi. Sedangkan dalam UU Jasa Konstruksi 2017, jenis usaha konstruksi meliputi usaha jasa Konsultasi Konstruksi, usaha Pekerjaan Konstruksi dan usaha Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi. Olehkarenanya, guna menentukan penyebab dari suatu kegagalan bangunan dan pihak yang bertanggungjawab atas kegagalan tersebut, kedua undang-undang tersebut menunjuk penilai ahli untuk melakukan fungsi tersebut.⁵

Berdasarkan berbagai macam perbandingan antara Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan terlihat bahwa pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan tidak lagi mengatur ancaman pidana bagi pelaku penyebab kegagalan bangunan dari suatu pembangunan konstruksi bangunan yang ada.

⁵ *Loc, cit.*

Hal ini memberikan konsekuensi bahwa setiap penegakan hukum dalam kasus gagal bangun dalam pembangunan konstruksi bangunan harus melalui jalur administrative sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 98:

Penyedia Jasa yang tidak memenuhi kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dikenai sanksi administratif berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Denda administratif;
3. Penghentian sementara kegiatan layanan jasa konstruksi;
4. Pencantuman dalam daftar hitam;
5. Pembekuan izin; dan/atau Pencabutan izin.

Kenyataannya penegakan hukum dalam kasus gagal bangun bangunan kerap kali diselesaikan melalui leporan pengaduan kepada pihak kepolisian. Hal ini dikarenakan sebagian besar kegagalan pembangunan kerap kali dikaitkan dengan adanya penipuan, penggelapan, dan pencucian uang. Hal demikian dapat terlihat dalam kasus Tirtasani Royal Resort yang dipolisikan akibat terhambatnya penyelesaian pembangunan unit rumah yang telah dibayar lunas oleh investor, hal ini membuat investor yang dirugikan merasa adanya penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Tirtasani Royal Resort, hal ini padahal bukan terkait adanya niat melakukan penipuan, namun terhambatnya pembangunan akibat izin perumahan yang tidak kunjung keluar akibat kinerja birokrat terkait yang tidak jelas.⁶

Hal ini juga terjadi pada Perkara dengan Nomor Perkara 1551 K/PID/2014. Pada kasus tersebut pihak penyedia jasa konstruksi digugat secara kepidanaan umum oleh pihak penggugat dan dinyatakan bersalah

⁶<https://jatimtimes.com/baca/198481/20190805/184900/alami-kerugian-hingga-miliaran-rupiah-manajemen-perumahan-tirtasani-royal-resort-polisikan-karyawannya>, diunduh pada 12 Juni 2021.

dengan dijatuhkannya sanksi berupa pidana penjara selama satu bulan.⁷ Pada kasus Tirtasani Royal Resort pasca digantikannya UU No. 18 Tahun 1999 dengan UU No.2 Tahun 2017 terlihat jelas bahwa pihak perumahan tidak dapat dilanjutkan mengingat ketentuan pidana dalam UU No. 2 Tahun 2017 telah dihapus dan diutamakan sanksi administrasi terlebih dahulu. Sementara terkait pada Perkara dengan Nomor Perkara 1551 K/PID/2014 gugatan dimenangkan mengingat kala itu masih menggunakan UU No. 18 Tahun 1999 yang masih memuat ketentuan pidana.⁸

Kemudian pada kasus penggelapan dana bedah rumah yang melibatkan Kepala Dinas Perkim Pemalang, pada akhirnya juga menyeret pihak penyedia barang dan jasa. Hal ini sangatlah tidak benar mengingat pihak penyedia barang dan jasa hanya bertugas membangun dan mengerjakan proyek yang perintahkan oleh pemerintah setempat. Hal ini menunjukkan bahwa adanya kepentingan suatu kelompok penegak hukum untuk menjadikan hukum alat guna kepentingan ekonomis atau kekuasaan tertentu, mengingat dasar gugatan Jakasa tidak sesuai dengan putusan perdata yang telah dijalankan Rusman. Berkaitan dengan disintegrasi hukum ini, Sri Endah Wahyuningsih menyatakan bahwa perlu adanya koordinasi yang baik antar Lembaga penegak hukum yang ada terkait suatu persoalan tindakan pelanggaran hukum

⁷<https://jateng.inews.id/berita/diduga-gelapkan-dana-bedah-rumah-kepala-dinas-perkim-pemalang-diamankan-polisi>, 10 April 2021.

⁸<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/0d5a4b3ccbb3240da5862a2f0b23e3ce.html>, 10 April 2021.

atau kejahatan yang ada.⁹ Sejalan dengan itu Gunarto menyatakan bahwa substansi dari penegakan hukum adalah merupakan penjabaran dari irah-irah putusan peradilan yang menyatakan Demi Keadilan dan Berdasarkan Ketuhanan.¹⁰

Berdasarkan berbagai persoalan di atas terlihat bahwa belum adanya kejelasan kepastian hukum terkait perlindungan bagi pengusaha penyedia jasa pembangunan konstruksi atau pengembang perumahan. Hal ini jelas pula telah bertentangan dengan Sila kelima Pancasila dan Pasal 28D UUD NRI 1945. Keadaan demikian tidak terlepas juga dari adanya kenyataan adanya penegakan hukum yang berpihak bagi pemegang otoritas yang dalam hal ini ialah pejabat berwenang. Sejalan dengan profesionalitas penegak hukum bahwa kehancuran sistem hukum semakin menjamur dengan adanya korupsi, kolusi, dan nepotisme yang berkelindan dengan kepentingan sesaat aparat penegak hukum (bahkan pejabat birokrasi) di seluruh jenjang peradilan, mulai polisi, jaksa, hingga hakim.¹¹

Sehingga jelas bahwa persoalan pembangunan konstruksi yang gagal selama ini kerap kali hanya dilimpahkan kesalahannya kepada penyedia jasa konstruksi dan pihak pengembang. Sementara gagalnya pembangunan suatu konstruksi tidak hanya semata-mata dikaitkan oleh teknis pembangunan

⁹ Sri Endah Wahyuningsih dan Agus Sunaryo, *The Role Of Prosecutor Office In The Eradication Of Corruption Criminal Acts In Indonesia*, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume IV No. 2 Mei - Agustus 2017, hal. 248.

¹⁰ Gunarto, Ansharullah Ida, Jelly Leviza, 2016, *The 2nd Proceeding, Indonesia Clean of Corruption in 2020, Comparative Law System of Procurement of Goods an Servisces around Countries in Asia, Australia and Europe*, Unissula Pess, Semarang,

¹¹ Anis Mashdurohatun, Penegakan Hukum Pidana Di Bidang Illegal Logging Bagi Kelestarian Lingkungan Hidup dan Upaya Penanggulangannya, *Jurnal Hukum*, Vol XXVI, No. 2, Agustus 2011.

namun juga perizinan dan anggaran yang kurang cukup. Berkaitan dengan berbagai penjelasan sebagaimana dijelaskan di atas, maka menarik kiranya untuk dibahas lebih dalam terkait “Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Antara *Developer* dan Pembeli Rumah dalam Persoalan Gagal Bangun (Studi Kasus di Kota Pematang Siantar)”.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan kegagalan bangunan di Kota Pematang Siantar saat ini?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan kegagalan bangunan di Kota Pematang Siantar yang seharusnya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk mendapatkan pemecahan masalah terhadap permasalahan yang telah dirumuskan. Adapun tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan kegagalan bangunan di Kota Pematang Siantar saat ini.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan kegagalan bangunan di Kota Pematang yang seharusnya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoretis
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya terkait pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangun.
 - b. Memberikan referensi keilmuan di bidang hukum bagi kepentingan akademis dan bahan kepustakaan.
 - c. Sebagai sarana pengimplementasian teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya dalam praktik penerapannya di lapangan.
2. Manfaat Praktis
 - a. Sebagai bahan kajian bagi Notaris dalam hal pelaksanaan pembuatan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangun di Kota Pematang saat ini.
 - b. Sebagai sarana peningkatan kemampuan penulis dalam mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh di bangku kuliah pada praktik di lapangan.
 - c. Sebagai bahan informasi bagi masyarakat dan para penegak hukum

E. Kerangka Konseptual

1. Kajian Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kajian adalah hasil dari mengkaji sesuatu. Kajian berasal dari kata Kaji yang berarti menyelidiki tentang sesuatu. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan kajian yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

2. Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

3. *Developer*

Developer adalah pelaku usaha yang membangun suatu area atau kawasan, seperti perumahan atau apartemen. Bentuknya bisa berupa sebuah lembaga atau instansi dalam bentuk perusahaan yang dimiliki swasta maupun pemerintah yang bergerak di bidang properti.¹²

4. Pembeli

Arti kata pembeli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah orang yang membeli yaitu orang yang memperoleh sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang:

¹² <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/Developer/>, diakses tanggal 2 Maret 2022

5. Kegagalan Bangunan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Kegagalan Bangunan adalah keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian, dari segi teknis, manfaat, keselamatan kerja dan keselamatan umum sebagai kesalahan penyedia jasa atau pengguna jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

6. Kota Pemalang

Kabupaten Pemalang merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang terletak di pantai utara Pulau Jawa. Secara astronomis Kabupaten Pemalang terletak antara $109^{\circ} 17' 30'' - 109^{\circ} 40' 30''$ BT dan $7^{\circ} 52' 30'' - 7^{\circ} 20' 11''$ LS. Dari Semarang (Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah), Kabupaten ini berjarak kira-kira 135 Km ke arah barat, atau jika ditempuh dengan kendaraan darat memakan waktu lebih kurang 2-3 jam. Kabupaten Pemalang memiliki luas wilayah sebesar 1.115,30 km². Wilayah ini di sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa, di sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Purbalingga dan di sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Pekalongan dan di sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Tegal. Dengan demikian Kabupaten Pemalang memiliki posisi yang strategis, baik dari sisi perdagangan maupun pemerintahan.

Kabupaten Pemalang memiliki topografi bervariasi. Bagian Utara merupakan daerah pantai dengan ketinggian berkisar antara 1-5 meter di

atas permukaan laut. Bagian tengah merupakan dataran rendah yang subur dengan ketinggian 6-15 m di atas permukaan laut dan bagian Selatan merupakan dataran tinggi dan pengunungan yang subur serta berhawa sejuk dengan ketinggian 16-925 m di atas permukaan laut. Wilayah Kabupaten Pemalang ini dilintasi dua buah sungai besar yaitu Sungai Waluh dan Sungai Comal yang menjadikan sebagian besar wilayahnya merupakan daerah aliran sungai yang subur. Secara administratif Kabupaten Pemalang terdiri atas 14 kecamatan, yang dibagi lagi atas sejumlah desa dan kelurahan. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Pemalang, kecamatan-kecamatan tersebut adalah Pemalang, Taman, Petarukan, Bantarbolang, Randudongkal, Moga, Warungpring, Belik, Pulosari, Watukumpul, Ampelgading, Bodeh, Comal, dan Ulujami.¹³

F. Kerangka Teori

Untuk melakukan analisis terhadap pokok permasalahan dalam penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis. Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak

¹³ <https://pemalangkab.go.id/profil/kabupaten-pemalang>, diakses tanggal 02 Maret 2022

yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁴

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- a Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
- d Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan,¹⁵ Perlindungan Hukum adalah

¹⁴ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 30.

¹⁵ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal 2.

sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

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 dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:¹⁶

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia secara konseptual, merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber

¹⁶ *Ibid.*, hal. 4.

pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum hakikatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.¹⁷ Tata cara pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan. Meneliti efektivitas suatu Undang-undang dan penelitian dengan mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi

¹⁷ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (interview).¹⁸ Selanjutnya diketahui juga bahwa pendekatan yuridis sosiologis, yaitu di dalam menghadapi permasalahan yang dibahas berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Pendekatan yuridis sosiologis juga dapat diartikan dengan tinjauan yang berdasarkan hukum dan peraturan perundangan yang berlaku, sedang sosiologis mengacu pada aplikasi dan fenomena yang berkembang di lingkup masyarakat. Dengan pendekatan yuridis sosiologis penulis dapat menganalisis mengenai pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangunan di Kabupaten Pematang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dilakukan penulis tergolong dalam penelitian deskriptif analitis dapat dikatakan sebagai suatu cara bagaimana suatu data ditampilkan agar informasi yang ditampilkan dapat secara jelas diterima oleh orang lain. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangun. Kegiatan penelitian yang dilakukan penulis

¹⁸ Amiruddin dan Asikin Zainal, H, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 37.

adalah kegiatan penelitian kepustakaan sekaligus penelitian lapangan karena penelitian ini tidak hanya mempelajari materi kepustakaan yang berupa literatur, buku-buku, tulisan dan makalah tentang masalah pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan kegagalan bangunan, akan tetapi dilakukan juga pengambilan data langsung di lapangan.¹⁹

3. Jenis Dan Sumber Data

Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan berupa data primer dan data sekunder meliputi :

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang bersumber langsung dari lapangan. Data primer dalam penelitian ini yaitu berupa hasil wawancara dengan pihak *Developer* dan *Konsumen*.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang bersumber dari studi pustaka atau *library research*. Dalam penelitian ini data sekunder terdiri dari 3 bahan hukum, yaitu

- 1) Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain :

¹⁹LP3M Adil Indonesia, Pengetahuan Tentang Metode Penelitian, 2011, <http://lp3madilindonesia.blogspot.com/2011/01/divinisi-penelitian-metode-dasar.html>, diakses 4 Juni 2021.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
 - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;
 - d) Undang-Undang Nomer 18 Tahun 1999 Tentang Konstruksi Bangunan;
 - e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Teng Perubahan Pertama Undang-Undang Nomer 18 Tahun 1999 Tentang Konstruksi Bangunan;
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Bangunan
 - g) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti Jurnal, teis, skripsi, buku, koran, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
 - 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Kegiatan yang dilakukan dalam pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara mengumpulkan (dokumentasi) data sekunder berupa dokumen-dokumen, arsip-arsip, literatur, dan yang mendukung. Adapun penelitian ilmiah ini menggunakan teknik studi kepustakaan dalam mengumpulkan dan menyusun data yang diperlukan. Penelitian Kepustakaan, dilakukan untuk memperoleh data sekunder guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli atau pihak-pihak yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data, melalui naskah resmi yang ada atau pun bahan hukum yang berupa Peraturan Perundang undangan yang berlaku, buku-buku hasil penelitian, dokumentasi, majalah, jurnal, surat kabar, internet dan sumber lainnya dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam tesis ini.²⁰

5. Metode Analisis Data

Penelitian dalam Tesis ini bersifat deskriptif kualitatif analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis peraturan hukum. Dengan menggunakan sifat deskriptif ini, maka peraturan hukum dalam penelitian ini dapat dengan tepat digambarkan dan dianalisis sesuai dengan tujuan penelitian ini.

²⁰ Lexi J. Moleong, 2007, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 2.

Pendekatan masalah mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (*statute*).

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu:

- Bab I Pendahuluan, Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.
- Bab II Tinjauan Pustaka, membahas mengenai Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, Tinjauan Umum tentang Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Islam.
- Bab III Hasil Penelitian Hasil penelitian dan pembahasan, berisi meneliti, dan membahas persoalan terkait perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangun di Kota Pematang saat ini dan pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangun di Kota Pematang yang seharusnya.
- . Bab IV Penutup, Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.²¹ Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²²

Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan

²¹ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal.1.

²² Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.78.

melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah.²³

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata;
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.²⁴

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian terdapat beberapa -asas penting di dalamnya, yaitu :

- a. Asas Iktikad baik dan kepatutan

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-

²³ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.78.

²⁴ Amirah, Ahmadi Miru, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama*, *Jurnal Pasca Unhas*, hal. 4.

hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.²⁵

b. Asas kebebasan berkontrak

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluasluasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut :

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat;

²⁵ Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan, op.cit, hal. 67.

- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional. Hal-hal yang tidak diatur di dalam kontrak tersebut akan dirujuk pada KUH Perdata.

Jadi, KUH Perdata hanya bersifat sebagai pelengkap saja.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT. Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.²⁶ Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah contradiction interminis. Adanya paksaan

²⁶ Sophar Maru Hutagalung, 2013, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 49

menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.²⁷

²⁷ Salim, Abdulah, 2007, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2-3.

e. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan, menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan dapat muncul, karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Pencapaian keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikanya satu diantara dua pihak dalam perjanjian.²⁸

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata:

a. Kesepakatan (*Toestemming*)

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam

²⁸ Herlin Budiono dalam Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 97.

perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ *Undue Influence* (tidak terdapat dalam KUHPerdota).

b. Kecakapan Bertindak

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu:

- 1) Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda);
- 2) Sehat akal pikiranya (tidak berada di bawah pengampuan);
- 3) Tidak dilarang undang-undang.

c. Suatu Hal Tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d) 1334 KUHPerdota). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- 1) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung;
- 2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUH Perdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

4. Jenis-Jenis Perjanjian

Setelah diulas mengenai asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar.

Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokkan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.²⁹

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaannya, artinya ada penguasaan atas benda

²⁹ Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit*, hal. 150.

tersebut (bezit). Sebagai contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-Lavering). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.³⁰

d. Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian Real justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUH Perdata misalnya Perjanjian penitipan barang dan Contoh dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

³⁰ Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit*, hal. 148.

5. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan Perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.

a. Prestasi

Pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud: 1) Benda 2) Tenaga atau Keahlian 3) Tidak Berbuat Sesuatu. Pada umumnya literatur saat ini membagi prestasi ke dalam tiga macam, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu: a) Menyerahkan sesuatu b) Berbuat Sesuatu c) Tidak berbuat sesuatu. Pada umumnya prestasi para pihak secara tegas ditentukan dalam kontrak, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau undang-undang, sehingga prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-undang, tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.³¹

b. Wanprestasi

Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah:

³¹ *Ibid.* hal. 70.

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
- 3) Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Wanprestasi (Nonfulfillment, breach of contract, atau cidera janji), menurut Munir Fuady, adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu atau para pihak.³²

³² Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 87.

Seorang debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam wujudnya, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- 3) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- 4) Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

Secara praktikal, sulit untuk menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud tidak melaksanakan prestasi dan melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktunya, karena para pihak lazimnya tidak menentukan secara tegas waktu untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak yang mereka buat. Selain itu, juga sulit menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, jika para pihak tidak menentukan secara konkret prestasi yang seharusnya dilaksanakan dalam kontrak yang mereka buat.

c. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Tidak dipenuhinya prestasi oleh debitor pada umumnya merupakan suatu ingkar janji wanprestasi, namun bila tidak dipenuhinya prestasi oleh debitor ada suatu peristiwa di luar kemampuannya, apakah juga merupakan wanprestasi dan timbulnya kerugian itu apakah harus dipertanggung jawabkan debitor, sehingga bila tidak dipenuhinya prestasi pada suatu keadaan atau kondisi di

luar kemampuan, itu yang dinamakan adanya keadaan memaksa atau *overmacht*.³³

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Keadaan itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko, serta hal itu tidak terpikirkan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian. Jadi debitur tidak memenuhi prestasi karena tidak ada kesalahan dan keadaan memaksa itu tidak dapat dipertanggung jawabkan debitur.

Berkaitan dengan Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata, yakni: “Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terdugapun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

Selanjutnya diteruskan dalam Pasal 1245 KUH Perdata yang menyatakan : “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

³³ Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Percetakan Pohon Cahaya, Yogyakarta, hal. 34.

Berdasarkan kedua pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga. Menurut Undang-Undang ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa atau *overmacht*: 1. Harus ada halangan untuk memenuhi prestasi 2. Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan debitur 3. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

B. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

Kegagalan Bangunan menurut Pasal 1 Ayat 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi. Lebih lanjut tentang tanggung jawab apabila terjadi gagal bangun diatur dalam Pasal 60 yaitu :

1. Dalam hal penyelenggaraan Jasa Konstruksi tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap Kegagalan Bangunan.

2. Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh penilai ahli.
3. Penilai ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.
4. Menteri harus menetapkan penilai ahli dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya Kegagalan Bangunan.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tanggung jawab pihak pengguna jasa dan penyedia jasa yaitu, penyedia jasa bertanggung jawab untuk menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat waktu, biaya dan dan tepat mutu. Penyedia jasa juga bertanggung jawab untuk mengetahui risiko mekanisme komitmen atas perusahaan produk jasa konstruksi dan memastikan fungsionalitas produk konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lalu, pertanggungjawaban terhadap hasil layanan jasa konstruksi dapat dilakukan dengan mekanisme penjaminan, yang mana terdiri dari jaminan uang muka; jaminan pelaksanaan; jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan kegagalan bangunan, jaminan kegagalan pekerjaan konstruksi antara lain asuransi pekerja, asuransi bahan peralatan dan sebagainya. Dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, maka pengguna jasa dapat mencairkan dan menggunakan jaminan dari penyedia jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban penyedia jasa. Sedangkan, pengguna jasa

bertanggung jawab atas biaya jasa konstruksi sesuai dengan kesepakatan di dalam kontrak kerja konstruksi dan melaksanakan pembayaran secara tepat jumlah serta tepat waktu. Lebih lanjut Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi mengatur mengenai tanggung jawab para pihak secara lebih luas dan diuraikan dalam beberapa fase/tahap sebagai berikut:

1. Tahap Perencanaan

- a. Dalam kegiatan persiapan

- 1) Pengguna jasa

- a) Bertanggung jawab memberi keputusan terhadap usul perencanaan konstruksi mengenai wakil perencana konstruksi dan rencana kerja.
 - b) Memberhentikan dan atau meminta ganti tenaga perencana konstruksi yang tidak sesuai keahliannya atau tidak memadai kinerjanya atau berperilaku diluar kepatutan.
 - c) Wajib membayar uang muka atas jaminan uang muka yang diserahkan oleh perencana konstruksi.

- 2) Perencana konstruksi

- a) Memberi pendapat atas dokumen yang diserahkan pengguna jasa.
 - b) Mengajukan usulan wakil perencana konstruksi beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.

- c) Bertanggungjawab atas rencana kerja yang disetujui pengguna jasa.
- b. Dalam kegiatan pengerjaan
 - 1) Pengguna jasa
 - a) Bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan yang diberikan kepada perencana konstruksi.
 - b) Memberi keputusan terhadap usulan perubahan dari perencana konstruksi dalam batasan waktu yang diperjanjikan.
 - c) Melakukan pembayaran untuk prestasi pekerjaan perencana konstruksi atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran.
 - 2) Perencana konstruksi
 - a) Menyampaikan hasil akhir pekerjaan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
 - b) Menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pengerjaan sampai selesainya masa tanggungan.
 - c) Bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawabnya selama masa tanggungan.
2. Tahap Pelaksanaan beserta Pengawasannya
 - a. Dalam kegiatan penyiapan
 - 1) Pengguna jasa

- a) Bertanggung jawab atas kebenaran, ketepatan dan kelengkapan lapangan, fasilitas, dan isi dokumen, termasuk tepat waktu dalam penyerahannya.
 - b) Menyerahkan lapangan beserta fasilitas dan atau dokumen untuk menunjang pelaksanaan pekerjaan yang diperlukan oleh pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi untuk memulai pekerjaannya.
 - c) Memberi keputusan terhadap usul rencana kerja dari pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi.
 - d) Menyetujui atau tidak menyetujui atau mengubah atau meminta ganti usulan rencana kerja yang diajukan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi.
- 2) Pelaksana konstruksi
- a) Mengajukan usulan penanggung jawab pelaksanaan pekerjaan beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
 - b) mengajukan usulan rencana kerja pelaksanaan fisik dan rencana kerja yang menyangkut keselamatan dan kesehatan kerja untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
 - c) Mengajukan usulan sub penyedia jasa atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.

3) Pengawas konstruksi

- a) Mengajukan usulan rencana kerja pengawasan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
- b) Mengajukan usulan wakil pengawas konstruksi beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.

b. Kegiatan pengerjaan

1) Pengguna jasa

- a) Bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja, baik dari pengguna jasa dan atau dari pengawas konstruksi.
- b) Menyerahkan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang menjadi tanggung jawabnya tepat jumlah dan sesuai dengan jadwal yang disepakati, kepada pelaksana konstruksi (dalam hal diperjanjikan).
- c) Melakukan pembayaran prestasi kerja atas permintaan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran;
- d) Bertanggung jawab atas akibat penggunaan hasil perkerjaan, baik hasil sementara yang sudah dipergunakan atau hasil akhir pekerjaan yang diserahkan untuk pertama kalinya.

- 2) Pelaksana konstruksi
 - a) Melaksanakan setiap bagian kegiatan pekerjaan sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi.
 - b) Bertanggung jawab terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi sampai penyerahan akhir hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi.
 - c) Bertanggung jawab atas segala konsekuensinya apabila mengajukan usul pekerjaan, dan atau rencana kerja.
- 3) Pengawas konstruksi
 - a) Memberi keputusan terhadap usulan untuk melaksanakan kegiatan dari pelaksana konstruksi.
 - b) Memberi laporan hasil pengawasan setiap bagian kegiatan pekerjaan dan akhir pengawasan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
- c. Kegiatan pengakhiran
 - 1) Pengguna jasa
 - a) Menyelesaikan klaim dari pelaksana konstruksi yang sudah diterima pengguna jasa selambat-lambatnya sebelum penyerahan kedua kalinya hasil akhir dari pekerjaan.
 - b) Melakukan pembayaran akhir termasuk membayar seluruh uang retensi, setelah menerima penyerahan kedua kalinya

hasil akhir pekerjaan dan atau setelah seluruh klaim dari pelaksana konstruksi diselesaikan.

- c) Melepaskan jaminan pertanggungan terhadap jaminan kegagalan pekerjaan konstruksi setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

2) Pelaksana konstruksi

- a) Melakukan pemeliharaan/penjagaan mutu terhadap hasil akhir pekerjaan selama masa jaminan atas mutu hasil pekerjaan.
- b) Menyerahkan untuk kedua kalinya hasil akhir pekerjaan disertai dokumen kelengkapannya setelah selesai masa pemeliharaan untuk mendapat persetujuan dari pengguna jasa.
- c) Menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pelaksanaan konstruksi sampai selesainya masa pertanggungan.

3) Pengawas konstruksi

- a) Memberikan pendapat kepada pengguna jasa terhadap usulan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi.

- b) Menyerahkan laporan akhir hasil pengawasan serta dokumen yang berkaitan dengan proses pengawasan konstruksi kepada pengguna jasa.

Secara umum jika terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak, maka bentuk pertanggungjawaban para pihak berupa:

1. Pemberian kompensasi.
2. Penggantian biaya.
3. Perpanjangan waktu.
4. Perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
5. Pemberian ganti rugi.

Penyelenggaraan suatu proyek konstruksi dikenal juga istilah kegagalan bangunan. Suatu proyek konstruksi dianggap sebagai kegagalan bangunan adalah setelah oleh penilai ahli proyek konstruksi itu dikatakan tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan. Standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan yang dimaksud adalah meliputi :

1. Standar mutu bahan
2. Standar mutu peralatan
3. Standar keselamatan dan kesehatan kerja
4. Standar prosedur pelaksanaan jasa konstruksi
5. Standar mutu hasil pelaksanaan jasa konstruksi
6. Standar operasi dan pemeliharaan

7. Pedoman perlindungan sosial tenaga kerja dalam pelaksanaan jasa konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
8. Standar pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian untuk pertanggungjawabannya, kedua belah pihak baik pengguna jasa dan/atau penyedia jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan tersebut. Hal-hal mengenai jangka waktu dan pertanggungjawaban kegagalan bangunan diatur sebagaimana berikut :

1. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi;
2. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam hal rencana jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi yakni 10 tahun dengan masa pertanggungjawaban 10 tahun sejak tanggal akhir layanan jasa konstruksi;
3. Pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan;
4. Pengguna jasa dan/atau penyedia jasa wajib memberikan ganti rugi kerugian kegagalan bangunan dan hal ini harus dinyatakan dalam kontrak kerja konstruksi.

Pemberian ganti rugi dalam suatu kegagalan bangunan itu harus memperhatikan beberapa aspek tertentu, antara lain :

1. Pelaksanaan ganti rugi dalam hal kegagalan bangunan dapat dilakukan dengan mekanisme pertanggung jawaban pihak ketiga atau asuransi, dengan ketentuan :
 - a. Persyaratan dan jangka waktu serta nilai pertanggung jawaban ditetapkan atas dasar kesepakatan;
 - b. Premi dibayar oleh masing-masing pihak, dan biaya premi yang menjadi tanggungan penyedia jasa menjadi bagian dari unsur biaya pekerjaan konstruksi.
2. Dalam hal pengguna jasa tidak bersedia memasukkan biaya premi tersebut, maka resiko kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab pengguna jasa.

C. Tinjauan Umum tentang Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

1. Latar Belakang Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mencabut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) .

Latar belakang yang menjadi pertimbangan pengesahan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:

- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif;
- b. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c. bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan

semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;

- d. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
- e. bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e perlu membentuk Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

2. Dasar Hukum

Dasar hukum Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Pasal 20, Pasal 21, Pasal 28C ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2), dan ayat (4), Pasal 33 ayat (3), serta Pasal 34 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

3. Penjelasan Umum tentang UU Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup

sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. Ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. Mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;

- d. Memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. Mendorong iklim investasi asing.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya melakukan pembangunan baru, tetapi juga melakukan pencegahan serta pembenahan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan melakukan pengembangan, penataan, atau peremajaan lingkungan hunian perkotaan atau perdesaan serta pembangunan kembali terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Untuk itu, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perlu dukungan anggaran yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan belanja daerah, lembaga pembiayaan, dan/atau swadaya masyarakat. Dalam hal ini, Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman

secara menyeluruh dan terpadu. Di samping itu, sebagai bagian dari masyarakat internasional yang turut menandatangani Deklarasi Rio de Janeiro, Indonesia selalu aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diprakarsai oleh United Nations Centre for Human Settlements. Jiwa dan semangat yang tertuang dalam Agenda 21 dan Deklarasi Habitat II adalah bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*). Dalam Agenda 21 ditekankan pentingnya rumah sebagai hak asasi manusia. Hal itu telah sesuai pula dengan semangat Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan. Salah satu hal khusus yang diatur dalam undang-undang ini adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam kaitan ini, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan,

berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman ini juga mencakup pemeliharaan dan perbaikan yang dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perseorangan yang dilakukan terhadap rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. Di samping itu, juga dilakukan pengaturan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang dilakukan untuk meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Hal ini dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, memiliki, dan/atau menikmati tempat tinggal, yang dilaksanakan sejalan dengan kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.³⁴

³⁴ <https://www.jogloabang.com/>, diakses tanggal 2 Maret 2022

D. Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Islam

Jual beli adalah perkara yang diperbolehkan berdasarkan al Qur'an, as Sunnah, *ijma* serta *qiyas*. Firman Allah dalam al Qur'an :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

Artinya :

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.³⁵

Para ulama telah *ijma* (sepakat) atas perkara bolehnya jual beli, adapun akad jual beli bisa dengan bentuk perkataan maupun perbuatan. Bentuk perkataan terdiri dari *Ijab* yaitu kata yang keluar dari penjual seperti ucapan "saya jual" dan *Qobul* yaitu ucapan yang keluar dari pembeli semisal ucapan "saya beli". Bentuk perbuatan yaitu seperti penjual memberikan barang dagangannya dan pembeli menerimanya dengan memberi harga yang telah

³⁵ Al Qur'an Surah Al Baqarah Ayat 275.

disepakati keduanya. Syarat sahnya jual beli yaitu apabila ada dua unsur pokok yaitu bagi yang *beraqad* (penjual dan pembeli) dan barang yang diperjualbelikan, apabila salah satu dari syarat tersebut hilang atau gugur maka tidak sah jual belinya.

Jual beli (bisnis) merupakan pertukaran harta atas dasar saling rela dan atas kesepakatan bersama. Suapaya bisnis yang kita lakukan itu halal, maka perlu memperhatikan rukun dan syarat jual beli (bisnis). Rukun secara bahasa adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan (DIKNAS, 2002:966). Sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam buku Muhammad Amin Suma dijelaskan rukun (Arab, rukn) jamaknya arkan, secara harfiah antara lain berarti tiang, penopang dansandaran, kekuatan, perkara besar, bagian, unsur dan elemen. Sedangkan syarat (Arab, syarth jamaknya syara'ith) secara literal berarti pertanda, indikasi dan memastikan.

Menurut istilah rukun diartikan dengan sesuatu yang terbentuk (menjadi eksis) sesuatu yang lain dari keberadaannya, mengingat eksisnya sesuatu itu dengan rukun (unsurnya) itu sendiri, bukan karena tegaknya. Kalau tidak demikian, maka subjek (pelaku) berarti menjadi unsur bagi pekerjaan, dan jasad menjadi rukun bagi sifat, dan yang disifati (al-maushuf) menjadi unsur bagi sifat (yang mensifati). Adapun syarat, menurut terminologi para fuqaha seperti diformulasikan Muhammad Khudlari Bek, ialah sesuatu yang ketidakadaannya mengharuskan (mengakibatkan) tidak adanya hukum itu sendiri. Hikmah dari ketiadaan syarat itu berakibat

pula meniadakan hikmah hukum atau sebab hukum. Dalam syari'ah, rukun, dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Secara defenisi, rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu itu.³⁶

Rukun jual beli ada empat, diantaranya:

1. Orang yang Berakad (Penjual dan Pembeli)

Maksud dari sini tentu sudah jelas, bahwa rukun jual beli tidak akan terjadi tanpa adanya penjual dan pembeli. Penjual adalah pihak yang menawarkan barang dagangannya, sementara pembeli adalah pihak yang membutuhkan barang tersebut untuk dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

2. Sighat

Adapun sighat yaitu ijab dan qabul seperti perkataan penjual, “saya jual kepadamu atau saya serahkan kepadamu.” Dan perkataan pembeli, “saya terima atau saya beli.” Tidak sah serah terima sebagaimana yang bisa berlangsung dikalangan masyarakat, karena tidak ada sighat (ijab kabul). Ibnu Syurairah berkata, “serah terima adalah sah mengenai barang-barang dagangan yang remeh (tak berharga) dan biasa dilakukan orang-orang. Ini adalah pendapat Ar-Ruyani dan lainnya.

³⁶ Shobirin, *Jual Beli Dalam Pandangan Islam, Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, hal. 245

3. Ada Barang yang Dibeli

Rukun jual beli dalam Islam berikutnya adalah harus ada ma'qud 'alaih alias barang yang dibeli. Tidak sekedar harus adanya barang, namun juga dalam Islam diatur kriteria bahwa barang yang diperjualbelikan harus mempunyai manfaat. Tujuannya agar pihak yang membelinya tidak merasa dirugikan. Pengertian manfaat ini, tentu saja bersifat relatif, karena pada dasarnya setiap barang mempunyai manfaat. Oleh karenanya, untuk mengukur kriteria kemanfaatan ini hendaknya memakai kriteria agama.

4. Ada Nilai Tukar Pengganti Barang

Merujuk definisi yang dikemukakan oleh ulama Hanafiyah, rukun jual beli adalah saling tukar harta dengan harta melalui cara tertentu. Atau tukar-menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Sehingga nilai tukar pengganti barangnya pun harus sesuai dan bisa diterima kedua pihak yakni penjual dan pembeli.³⁷

Syarat yang menyangkut subjek jual beli yaitu penjual dan pembeli selaku subjek hukum dari perjanjian jual beli harus memenuhi persyaratan yakni berakal sehat, dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa), keduanya tidak mubazir, dan terakhir adalah sudah baligh atau dewasa. Setelah syarat ini terpenuhi, maka perjanjian jual beli dapat dibuat dan harus selalu

³⁷ <https://www.rumah.com>, diakses tanggal 12 April 2022

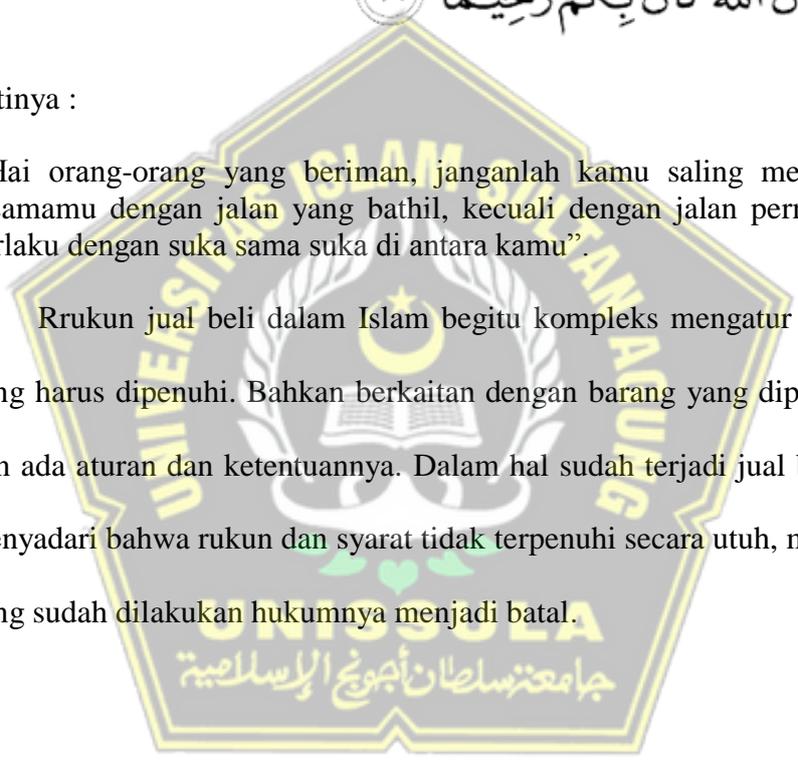
didasarkan pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Sesuai dengan firman Allah SWT dalam QS. An-Nisa' Ayat 29 yaitu:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا
اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”.

Rukun jual beli dalam Islam begitu kompleks mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi. Bahkan berkaitan dengan barang yang diperjualbelikan pun ada aturan dan ketentuannya. Dalam hal sudah terjadi jual beli dan baru menyadari bahwa rukun dan syarat tidak terpenuhi secara utuh, maka jual beli yang sudah dilakukan hukumnya menjadi batal.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Antara *Developer* dan Pembeli Rumah dalam Persoalan Gagal Bangun di Kota Pematang Sari Saat Ini

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan, ternyata bentuk perjanjian jual beli rumah dibuat dan lazim dipergunakan dalam dunia bisnis adalah berbentuk perjanjian baku. Hal tersebut dibuat semata-mata hanya untuk memudahkan dalam transaksi perdagangan. Pelaku usaha tidak perlu setiap kali melakukan perjanjian, harus membuat terlebih dahulu surat perjanjian. Demikian pula halnya dengan konsumen, belum tentu mau direpotkan untuk membuat draft perjanjian secara bersama-sama mengingat tidak adanya waktu luang. Oleh karenanya pembuatan surat perjanjian atau akta perjanjian dalam bentuk baku bukan sesuatu yang buruk, tetapi justru mempermudah kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian sepanjang isinya tidak merugikan kedua belah pihak.

Perundang-undangan memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Prof. Subekti menyimpulkan bahwa dari ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut dikandung suatu asas kebebasan

dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak). Perkataan “semua” mengandung pengertian tentang diperbolehkannya membuat suatu perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang, sedangkan Pasal-Pasal lainnya dari hukum perjanjian hanya berlaku bila atau sekadar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu.³⁸

Paradigma kebebasan berkontrak pada akhirnya bergeser ke arah paradigma kepatutan. Walaupun kebebasan berkontrak masih menjadi asas penting dalam hukum perjanjian baik dalam civil law maupun common law, tetapi ia tidak lagi muncul seperti kebebasan berkontrak yang berkembang pada abad sembilan belas. Sekarang kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas. Negara telah melakukan sejumlah pembatasan kebebasan berkontrak melalui peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta dalam praktek-praktek kegiatan ekonomi dalam masyarakat.³⁹

Kebebasan berkontrak memang perlu pembatasan, dikarenakan faktanya kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian komersial sering kali tidak seimbang, sehingga dimungkinkan sekali pihak yang mempunyai kedudukan atau posisi tawar yang lemah dalam suatu perjanjian akan banyak dirugikan. Lebih-lebih jika pihak yang mempunyai kedudukan atau posisi yang kuat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah untuk

³⁸ Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal.1

³⁹ Khairandi, Ridwan, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 2

keuntungan bagi pihak yang mempunyai kedudukan atau posisi kuat tersebut. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan peraturan hukum yang adil. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatasan kebebasan berkontrak, diantaranya :

1. Makin berpengaruhnya ajaran itikad baik dimana itikad baik tidak hanya ada pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga harus ada pada saat dibuatnya perjanjian.
2. Makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan .
3. Berkembangnya lapangan ekonomi yang membentuk persekutuan-persekutuan dagang, badan-badan hukum, perseroan-perseroan dan golongan-golongan masyarakat lain, seperti buruh dan tani.
4. Berkembangnya aliran dalam masyarakat yang menginginkan kesejahteraan sosial.
5. Keinginan pemerintah untuk melindungi kepentingan umum atau pihak yang lemah.⁴⁰

Buku III KUH Perdata, tidak melarang kepada seseorang untuk membuat perjanjian itu dalam bentuk tertentu, sehingga para pihak dapat secara bebas untuk membuat perjanjian secara lisan ataupun tertulis, terkecuali untuk perjanjian tertentu harus dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris.⁴¹

⁴⁰ Patrik, Purwahid, 1986, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal.11

⁴¹ <https://pn-bandaaceh.go.id/>, diakses tanggal 15 Juni 2022

Wewenang dan tanggung jawab notaris atas akta perjanjian dibuatnya adalah sebatas isi perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, maka ia tidak dapat dituntut dipengadilan. Sebaliknya kalau tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka akta yang dibuat notaris dapat dilakukan pembatalan oleh hakim. Kebatalan yang diputuskan oleh hakim atas akta notaris bisa berbentuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Notaris juga berwenang dan bertanggung jawab pula sesuai yang telah diamanatkan oleh Pasal 15 mengenai kewenangan notaris dan Pasal 16 mengenai kewajiban notaris Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.⁴² Dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, notaris hendaknya memasukkan klausa-klausa yang lengkap dan jelas agar mampu memberikan perlindungan hukum bagi calon penjual dan calon pembeli.⁴³ Pada prinsipnya keabsahan akta meliputi bentuk, isi, kewenangan pejabat yang membuat, serta pembuatannya pun harus memenuhi syarat yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian apabila sebuah akta tidak memenuhi persyaratan tersebut,

⁴² Farida Novita, Umar Ma'ruf, Perlindungan Hukum Terhadap Harta Dalam Akta Perjanjian Kawin Yang Dibuat Oleh Notaris Bagi Warga Negara Indonesia Yang Beragama Islam, *Jurnal Akta*, Unissula Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, hal.270

⁴³ Dewi Kurnia, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 4 Desember 2017, hal.634

maka tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik dan kekuatan pembuktiannya juga sangat lemah.⁴⁴

Ditinjau dari aspek hukum perjanjianpun, perjanjian baku yang dibuat oleh *Developer* tetap dianggap sah asal telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli rumah antara *Developer* dengan konsumen maka terjadi hubungan hukum antara keduanya.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara *Developer* dengan konsumen dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara keduanya tertuang dalam bentuk kewajiban dan hak masing-masing pihak. Dari suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh masing-masing pihak sebagai subyek hukum, berdasarkan suatu kesepakatan bersama dapat diwujudkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut mempunyai dua segi, yaitu *bevoeg herd* atau kewenangan yang disebut hak dan *plicht* atau kewajiban.⁴⁵

Berdasarkan hasil penelitian terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara *Developer* dengan konsumen, maka dapat diketahui adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak *Developer* selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut dibagi dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap pelaksanaan. Untuk memberikan gambaran

⁴⁴ Edwin Azhari , Ali Murtadho, Djauhari, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok, *Jurnal Akta*, Unissula, hal.45

⁴⁵ R. Soeroso, 1993, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 270

yang lebih jelas mengenai kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Tahap Pendahuluan

a. Kewajiban konsumen

Kewajiban konsumen dalam tahap pendahuluan perjanjian jual beli rumah dimulai pada saat akan mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah. Konsumen pada awalnya memperoleh informasi dari pihak *Developer* mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh konsumen dalam pengajuan pembelian rumah secara kredit. Pada umumnya persyaratan awal yang harus dipenuhi oleh calon konsumen adalah sebagai berikut :

- 1) Mengisi formulir permohonan kredit pemilikan rumah yang telah disediakan oleh pihak *Developer*.
- 2) Melengkapi dengan fotocopy identitas diri (KTP) suami dan isteri.
- 3) Melengkapi fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- 4) Melengkapi fotocopy Surat Nikah (bagi yang telah menikah)
- 5) Melengkapi Slip gaji terakhir/keterangan penghasilan.
- 6) Melengkapi Surat keterangan bekerja
- 7) Melengkapi fotocopy tabungan Batara (khusus KPR BTN)
- 8) Melengkapi pas foto suami isteri
- 9) Melengkapi fotocopy Karpeg (bagi PNS)
- 10) Melengkapi fotocopy SK awal dan terakhir (bagi PNS)

11) Melengkapi surat keterangan belum memiliki rumah

12) Melengkapi NPWP.

Setelah calon konsumen melengkapi semua persyaratan administratif yang telah ditetapkan, calon konsumen dipersilahkan untuk menunggu beberapa hari guna pemeriksaan kelengkapan persyaratan administratif tersebut.

b. Hak calon konsumen

Adapun hak bagi calon konsumen dalam perjanjian jual beli rumah adalah sebagai berikut :

- 1) Berhak memperoleh informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan permohonan membeli rumah secara kredit yang akan dilakukan oleh calon konsumen.
- 2) Berhak memperoleh perlakuan yang sama seperti calon konsumen yang lainnya.

c. *Developer* sebagai pihak yang akan menjual rumah kepada konsumen mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- 1) Memberikan pelayanan atau perlakuan yang sama kepada calon konsumen.
- 2) Memberikan informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan pembelian rumah oleh calon konsumen.
- 3) Memberikan daftar yang berisikan syarat-syarat dalam pengajuan pembelian rumah secara kredit lengkap dengan tabel angsuran yang menyajikan :

- a) Persyaratan yang diperlukan dan tata caranya dalam pembelian rumah
 - b) Besarnya maksimum uang muka
 - c) Jangka waktu pembayaran
 - d) Ketentuan-ketentuan yang harus ditaati bagi konsumen
- 4) Memberikan formulir permohonan pembelian rumah secara kredit kepada calon konsumen.

d. Hak *Developer* *Developer* memiliki hak untuk :

- 1) Meminta calon konsumen memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan.
- 2) Memeriksa persyaratan administratif yang telah diajukan oleh calon konsumen.
- 3) Memberikan penjelasan mengenai syarat-syarat administratif yang harus dipenuhi calon konsumen.

2. Tahap pelaksanaan

Setelah melalui tahap awal, yaitu tahap pengajuan persyaratan administratif yang dilakukan oleh calon debitur, tahap selanjutnya adalah tahap pemeriksaan persyaratan administrasi tersebut. Pihak *Developer* akan mengadakan penelitian terhadap persyaratan administrasi dan pemeriksaan di lapangan. Hal tersebut dilakukan untuk mengetahui kebenaran informasi yang diberikan oleh calon konsumen. Apabila dalam pemeriksaan di lapangan data yang diberikan sesuai dengan kenyataan, maka pihak *Developer* akan meneruskan

permohonan pembelian rumah secara kredit yang diajukan oleh calon konsumen. Namun apabila dalam pemeriksaan di lapangan data yang diberikan tidak sesuai dengan kenyataan, maka pihak *Developer* dapat menolak pengajuan permohonan pembelian rumah secara kredit dari calon konsumen dengan atau tanpa memberikan alasan penolakannya. Terhadap permohonan pengajuan pembelian rumah yang diterima oleh *Developer*, maka mulai masuk pada tahap pelaksanaan perjanjian. Dalam hal ini kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli rumah dan menandatangani akta perjanjian tersebut.

Praktek yang terjadi di lapangan, perjanjian jual beli rumah antara *Developer* dengan konsumen didahului oleh perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), yakni suatu perjanjian awal adanya kesepakatan jual beli rumah. Pada umumnya format dan isi dari perjanjian pengikatan jual beli ini antara satu *Developer* dengan *Developer* yang lain adalah sama, namun demikian ada juga beberapa perjanjian yang memiliki sedikit isi dan redaksionalnya meskipun secara substansi tetap sama.

Tabel 2 :
PPJB antara *Developer* dan konsumen

Item PPJB	PT. GKM	PT. WMP	CV. BA
Objek	Tanah dan Bangunan	Tanah dan Bangunan	Tanah dan Bangunan
Cara Pembayaran	Tunai	Kredit	Kredit
Pelaksanaan	Tidak diatur	Tidak diatur	Fisik 100%
Waktu Pendirian Bangunan	8 bulan	6 bulan	1 bulan
Waktu Pemeliharaan	150 hari	100 bulan	200 hari

Bangunan			
Pembatalan	Dipotong 5 juta	Tidak dikembalikan	Dipotong 5 juta
Perubahan bangunan	Dilarang	Harus izin	Harus Izin
Pengalihan	Harus Izin	Tidak diatur	Harus Izin
Penyelesaian perselisihan	Musyawahar PN	Tidak diatur	Musyawahar PN
Lain-Lain			

Sumber : dokumen PPJB tahun 2008

Keterangan :

PPJB : Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PT. GKM : PT. Griya Kusuma Mukti

PT. WMP : PT. Wahyu Multi Prakoso

CV. BA : CV. Bima Abadi

Berdasarkan tabel tersebut di atas dapat dilihat adanya beberapa perbedaan terhadap isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah antara *Developer* dengan konsumen. Dilihat dari cara pembayarannya, *Developer* ada yang menerapkan sistem pembayaran tunai, adapula yang menerapkan sistem pembayaran kredit. Dilihat dari batas maksimal penyelesaian pendirian bangunan rumah, CV. Bima Abadi hanya membutuhkan waktu 1 (satu) bulan (untuk rumah dalam kondisi redy stock). Waktu tersebut jauh lebih pendek dibandingkan dengan kedua *Developer* lainnya, yaitu untuk PT Griya Kusuma Mukti memerlukan waktu 8 (delapan) bulan untuk menyelesaikan bangunan rumah, sementara untuk PT Wahyu Multi Prakoso memerlukan waktu 6 (enam) bulan.

PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB

adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Pajak penjual berupa Pajak Penghasilan (PPh) final sementara pajak pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁴⁶

Perjanjian yang telah dibuat pada dasarnya tidak dapat ditarik kembali kecuali disetujui oleh kedua belah pihak. Demikian pula halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara *Developer* dengan konsumen juga tidak bisa ditarik kembali. Menurut Sri Sudewi Masjchun Sofwan, perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
2. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena suatu alasan –alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

⁴⁶ <https://asriman.com>, diakses tanggal 15 Juni 2022

3. Perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tersebut di atas, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Hal ini berarti perjanjian pengikatan jual beli rumah yang dibuat antara *Developer* dengan konsumen mengikat kedua belah pihak. Masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut. Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan dalam hal :

1. Kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian
2. Isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang.

Para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri yang tentunya harus ada bukti-bukti yang cukup kuat. Untuk mengantisipasi terjadi pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara *Developer* dengan konsumen, dalam salah satu klausula perjanjian dicantumkan sanksi bagi pihak yang membatalkan perjanjian. Pada prakteknya klausula tersebut lebih banyak mengatur kewajiban konsumen, artinya dalam perjanjian tersebut lebih banyak mengatur tentang sanksi bagi konsumen yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan

sanksi bagi *Developer* yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur.

Atas dasar hasil penelitian mengenai isi perjanjian dapat dilihat bahwa jika dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah ini terjadi pembatalan oleh konsumen, maka *Developer* akan mengenakan penalty sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Potongan/atau biaya administrasi yang dikenakan kepada konsumen yang membatalkan secara sepihak perjanjian pengikatan jual beli rumah tidak sama antar *Developer*. CV. Bima Abadi mengenakan potongan administrasi sebesar Rp. 5.000.000,- jika konsumen membatalkan perjanjian, sementara untuk PT. Griya Kusuma Mukti mengenakan biaya administrasi Rp. 10.000.000,- sedangkan PT. Wahyu Multi Prakoso justru tidak akan mengembalikan seluruh uang konsumen yang telah masuk apabila konsumen membatalkan perjanjian.

Prakteknya di lapangan, ada *Developer* yang tidak melakukan pemotongan terhadap uang muka yang telah disetorkan konsumen, jika konsumen membatalkan perjanjian pengikatan jual beli rumah meskipun dalam perjanjian diatur tentang itu. Hal inilah yang dilakukan oleh CV. Bima Abadi yang akan tetap mengembalikan uang muka 100% kepada konsumen jika ada konsumen yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli rumah, tentunya dengan alasan yang bisa diterima. Salah satu contoh adalah jika konsumen yang telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli rumah tiba-tiba saja alih tugas di kota lain yang jauh dari Pati padahal telah membayar uang muka Rp. 50.000.000- (tiga puluh juta rupiah), CV. Bima Abadi selaku

Developer tetap akan mengembalikan uang muka tersebut 100% tanpa ada potongan sepeserpun. Secara legal formal pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara *Developer* dengan konsumen umumnya berjalan dengan baik. Hal tersebut disebabkan bahwa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah lebih mengarah pada proses beralihnya hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dari *Developer* selaku penjual kepada konsumen selaku pembeli.

Kasus yang berkaitan dengan pendirian bangunan terjadi di PT. Griya Kusuma Mukti. Beberapa konsumen mengeluh karena rumah yang dijanjikan tidak kunjung dibangun. Ditunggu sampai batas penyerahan rumah yang telah dijanjikan dalam pengikatan perjanjian jual beli rumah tapi kenyataannya objek perjanjian tersebut tidak juga diserahkan kepada konsumen. Konsumen mengajukan complain kepada pihak *Developer*. Kemudian Pihak PT. Griya Kusuma Mukti memberi penjelasan kepada konsumen akan masalah teknis yang dihadapi. Masalah tersebut disebabkan karena pekerja bangunan miliknya protes akan tuntutan kenaikan pembayaran kepada *Developer*. Mereka mengancam untuk tidak meneruskan pembangunan unit rumah yang tersisa apabila tuntutan mereka tidak terpenuhi. Akibat dari protes para pekerja maka pembangunan unit rumah yang sedianya selesai harus mundur waktunya sampai masalah tersebut selesai. Berdasarkan kenyataan tersebut diatas maka *Developer* meminta pengertian dari pihak konsumen. *Developer* berjanji secepatnya akan menyelesaikan masalah tersebut dan akan menepati

janjinya kepada konsumen untuk segera menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh konsumen secepatnya.

Kasus tersebut di atas merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh *Developer* yaitu berupa "melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat" dimana pihak *Developer* dapat dikenakan sanksi yang berupa pembatalan perjanjian dari konsumen dan wajib mengembalikan uang muka yang telah diserahkan konsumen tanpa dikenakan penalty karena bagaimanapun hal tersebut sepenuhnya kesalahan ada pada pihak *Developer* yang tidak menyerahkan rumah yang dipesan konsumen sesuai perjanjian. Masalahnya sekarang dalam ikatan jual beli rumah yang sudah ditandatangani kedua belah pihak yang bersangkutan, apakah dalam pasalnya telah mengatur sanksi secara jelas dan rinci, apabila *Developer* melakukan wanprestasi? Kalau belum, maka akhirnya konsumen tetap dipihak yang lemah. Dari penelitian yang dilakukan umumnya perjanjian jual beli rumah dibuat secara baku oleh pihak *Developer* yang isinya memuat kepentingan dari *Developer* semata. Dalam klausul hanya diatur mengenai apabila konsumen melakukan wanprestasi atau pembatalan sepihak yang dilakukan oleh konsumen, sedangkan dalam perjanjian tersebut tidak terdapat klausul mengenai sanksi yang akan dikenakan kepada *Developer* apabila ia wanprestasi atau membatalkan sepihak perjanjian yang disepakati.

Persoalan gagal bangun biasanya baru muncul manakala objek dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah telah diserahkan ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen ataupun lingkungan di mana

rumah yang menjadi obyek perjanjian didirikan tidak sesuai dengan yang dipromosikan. Hal inilah sebenarnya yang perlu dicermati bersama baik oleh *Developer* sendiri selaku penjual maupun oleh konsumen selaku pembeli.

Contoh kasus yang dialami oleh konsumen dari CV Bima Abadi di mana dia tidak bisa menempati rumah yang dibelinya dari *Developer* disebabkan karena tembok rumah tersebut retak-retak dan hampir akan runtuh. Dan kondisi dalam rumah lebih mengesankan lagi karena plafon rumah sudah copot sehingga tidak layak huni serta dari segi keamanan sangat membahayakan bagi penghuninya karena dikhawatirkan akan runtuh dan menimpa konsumen. Padahal jauh sebelum terjadi kesepakatan antara *Developer* dengan konsumen, umumnya para *Developer* dalam menawarkan produk perumahannya membuat brosur/brosur atau iklan yang diiringi dengan janji-janji bahwa kualitas bangunan terjamin mutunya dan kualitasnya.⁴⁷ Padahal dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga mengatur ketentuan, bahwa pelaku usaha dalam hal ini *Developer* dalam menawarkan barang/jasa melalui pesanan dilarang salah satunya untuk tidak menepati pesanan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.

Tentang hal yang berkaitan dengan pemeliharaan rumah maka berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis di tiga tempat, yaitu PT. Griya Kusuma Mukti, PT. Wahyu Multi Prakosa, dan CV. Bima Abadi, maka ketiga tempat tersebut mempunyai aturan sendiri-sendiri. Misalnya PT. Griya

⁴⁷ Wawancara dengan Bapak H, Konsumen dari CV Bima Abadi, tanggal 20 November 2021

Kusuma Mukti jangka waktu garansi pemeliharaan hanya 150 hari terhitung sejak penyerahan rumah tersebut dari *Developer* kepada konsumen. Lebih dari 150 hari maka *Developer* tidak bertanggung jawab apabila terjadi kerusakan. Semua pemeliharaan dan perbaikan rumah ditanggung sendiri oleh konsumen. Untuk PT. Wahyu Multi Prakosa jangka waktu pemeliharaan lebih lama lagi yaitu 100 hari atau 3 (tiga) bulan lebih 10 (sepuluh) hari terhitung sejak rumah tersebut diserahkan kepada konsumen. Diluar jangka waktu tersebut diatas maka sudah tidak menjadi tanggung jawab *Developer*. CV. Bima Abadi jangka waktu garansinya lebih pendek yaitu 200 hari terhitung sejak diserahkan kepada konsumen. Diluar jangka waktu tersebut maka bukan lagi menjadi tanggung jawab *Developer*.⁴⁸

Masalah gagal bangun mulai timbul apabila penyerahan rumah dilakukan pada saat musim kemarau dan konsumen baru mengetahui akan cacat pada bangunan pada saat musim hujan, seperti ternyata tembok bangunan rembes air serta penampungan air hujan diatap tidak sempurna sehingga air hujan yang jatuh diatap tidak dapat mengalir ke bawah. Akibatnya air penuh menekan atas bangunan dan mengalir ke celah atas bangunan rembes ke langit-langit rumah. Apabila hal tersebut dibiarkan kemungkinan besar langit-langit akan rusak. Padahal masa garansi dari pihak *Developer* sudah habis. Masalah tersebut dialami oleh konsumen dari CV. Bima Abadi yang kemudian mengajukan complain kepada pihak *Developer* akan masalah tersebut. Akhirnya masalah tersebut diselesaikan secara

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak R, Pihak *Developer* Perumahan Kota Pematang, tanggal 20 November 2021

kekeluargaan. Para pihak sepakat bahwa *Developer* akan menanggung biaya kerusakan bangunan tersebut setengahnya dan sisanya menjadi tanggungan pihak konsumen.

Kasus lain juga terjadi di mana konsumen Wahyu Multi Prakosa dalam kasus yang sama dari kasus yang tersebut di atas, di mana konsumennya mengajukan complain terhadap *Developer* tersebut karena rumahnya pada musim hujan sering bocor. Konsumen baru tahu akan cacat tersebut saat musim hujan datang sedangkan penyerahan rumah dilakukan pada saat musim kemarau. Saat konsumen mengajukan complain tersebut masa garansi pemeliharaan bangunan sudah berakhir. Akibatnya complain dari konsumen disambut dingin oleh pihak *Developer*. Pihak *Developer* berdalih bahwa hal tersebut sudah tidak menjadi tanggung jawab *Developer*. Melihat tanggapan pihak *Developer* tersebut akhirnya konsumen pasrah akan keputusan *Developer* dan memutuskan untuk menanggung biaya perbaikan rumahnya dengan biayanya sendiri.⁴⁹

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara normatif melarang pelaku usaha menjual barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji atau iklan. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang untuk memproduksi atau memperdagangkan barang dan atau jasa yang tidak

⁴⁹ Wawancara dengan Ibu L, konsumen dari PT. Wahyu Multi Prakosa Abadi, tanggal 20 November 2021

sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan atau jasa tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka bagi konsumen perumahan yang merasa dirugikan akibat tidak adanya kesesuaian antara iklan dengan kenyataan dapat mengajukan gugatan ganti rugi melalui pejabat yang berwenang. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPer”), *Developer* senyatanya dapatlah diprasangkakan melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Hal tersebut dapat diprasangkakan kepada *Developer* dalam hal terdapat unsur kerugian kepada orang lain yang dilakukan oleh *Developer* dengan memberikan informasi tidak benar melalui media masa, brosur, reklame atau media-media lain. Informasi tersebut bisa membuat konsumen salah dalam memilih barang yang diinginkan.

Developer dapat pula dijerat dengan Pasal 9 ayat (1) poin K Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut “UUK”) yang berbunyi, *“Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklan-kan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti”.* Bagi pelaku usaha yang masih melanggar ketentuan pasal

9 tersebut dapat dipidana dengan pasal 62 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen yang menyatakan “*Pelaku Usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 8, pasal 9, pasal 10, pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, 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)*”. Dalam pelanggaran yang termasuk dalam pasal 62 dapat dikenakan hukuman penjara atau denda materil dan imateril serta hukuman tambahan. Untuk hukuman tambahan, dijelaskan dalam pasal 63 yaitu, terhadap sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62, dapat dijatuhkan hukuman tambahan, berupa:

1. Perampasan barang tertentu.
2. Pengumuman keputusan hakim.
3. Pembayaran ganti rugi.
4. Perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen.
5. Kewajiban penarikan barang dari peredaran.
6. Pencabutan izin usaha.

Selain hukuman penjara pada Pasal 62 UU K, dapat pula digunakan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) untuk menghukum badan (hukuman penjara). Isi dari Pasal 378 tersebut berbunyi, “*barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan*

tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuai kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun". Terhadap hal ini, "rangkaian kebohongan" merupakan unsur yang sangat cocok untuk memprasangkakan bahwa *Developer* yang memberikan informasi tidak benar tersebut menipu konsumen.

Lebih lanjut dasar hukum bagi konsumen untuk meminta pertanggungjawaban *Developer* diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ("UU Perumahan"). Yaitu denda maksimal Rp. 5.000.000.000,00,- (lima miliar rupiah). Selain sanksi denda, *Developer* tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan. Sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

Apabila telah terjadi sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen maka pihak konsumen dapat menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi maupun penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut "BPSK"), pelaku usaha dan konsumen akan membuat kesepakatan mengenai besaran ganti-rugi atau kesepakatan lainnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak merasa keberatan terhadap kesepakatan atau kesepakatan tersebut dilanggar

maka sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui jalur litigasi melalui peradilan umum. Peradilan umum bisa masuk pada proses pidana maupun perdata, karena adanya kerugian yang timbul dari gagal bangun perumahan oleh *Developer*. Proses pidana dan perdata pada kasus ini bisa berjalan beriringan karena tidak ada pembuktian terlebih dahulu pada kasus perdata.

Berdasarkan teori kepastian hukum, pelaksanaan perjanjian antara developer dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangun Di Kota Pemalang saat ini dalam belum memberikan kepastian hukum bagi para pihak terutama bagi pembeli rumah. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁵⁰

Menurut penulis dikaji berdasarkan teori kepastian hukum, kepastian hukum yang dapat dilakukan antara lain adalah dengan meningkatkan harkat dan martabat konsumen serta memberdayakan konsumen dengan membuka akses informasi tentang barang atau jasa baginya, dan menumbuhkembangkan sikap pengembang yang jujur dan bertanggung jawab serta dengan memperoleh atau menentukan pilihannya sendiri atas barang atau jasa kebutuhannya serta mempertahankan atau membela hak-haknya

⁵⁰ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 30.

apabila dirugikan oleh perilaku pengembang dikemudian hari sebagai penyedi kebutuhan konsumen tersebut.

Menurut penulis dikaji berdasarkan teori kepastian hukum, pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman tersebut bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim, yang wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Mengenai hal ini Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen secara cukup luas, perlindungan konsumen di definisikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Menurut Pasal 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen, Perlindungan Konsumen bertujuan untuk :

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan atau jasa
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen, sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha
6. Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Menurut penulis dikaji berdasarkan teori kepastian hukum, selain dalam Peraturan Perundang-undangan diatas, jaminan kepastian hukum bagi para pihak juga diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Selain itu dalam Pasal 134, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan. Serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan. Untuk itu agar kepastian hukum dapat terwujud maka para pihak harus melakukan perjanjian sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

B. Pelaksanaan Perjanjian Antara *Developer* dan Pembeli Rumah dalam Persoalan Gagal Bangun di Kota Pematang yang Seharusnya

Upaya pemerintah dalam melindungi hak-hak masyarakat dalam bidang perumahan dapat dilihat dari lahirnya Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman No. 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat dapat bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Upaya konsisten dari pemerintah dalam pemenuhan hak-hak masyarakat di bidang perumahan dapat dilihat juga dalam pasal 129 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan bahwa:

1. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
2. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
3. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
4. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
5. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
6. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Hak-hak konsumen akan melahirkan tanggung jawab bagi pelaku usaha. Undang-undang perlindungan konsumen dalam pasal 7 huruf (d) mengatur tentang kewajiban pelaku usaha, yaitu “Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku”. Dalam pasal 20 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Nomor 1 Tahun 2011

penyelenggaraan perumahan yang sesuai dengan standar mutu barang haruslah meliputi:

1. Perencanaan perumahan
2. Pembangunan perumahan
3. Pemanfaatan perumahan
4. Pengendalian perumahan

Pasal 24 Huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan “Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni” tegas dikatakan perencanaan harus dilakukan sebelum melakukan pembangunan karena hal ini dimaksudkan untuk membuat rumah yang layak untuk dihuni. Tanggung jawab penyelenggaraan perumahan dapat dilihat dari bunyi-bunyi pasal diatas yang secara jelas mengatur bagaimana dan apa saja yang menjadi proses yang harus dilakukan oleh penyelenggaraan pembangunan perumahan. Pengaturan agar pembangunan perumahan sesuai yang sesuai dengan standar mutu barang diharapkan agar rumah dibangun terdapat prasarana, sarana dan utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun serta yang paling penting mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan rencana tata ruang wilayah. Hal-hal tersebut adalah tanggung jawab dari pengembang perumahan dalam pembangunan yang harus dipenuhi sebagai produsen terhadap konsumen.

Pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menegaskan prinsip

perlindungan konsumen perumahan dengan penerapan Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang kemudian memperkenalkan prinsip pertanggungjawaban mutlak (strict product liability). Prinsip ini adalah suatu jawaban atas konsep tanggung jawab pelaku usaha, dalam hal ini adalah pihak pengembang perumahan, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara produsen dan konsumen. Pemikiran utama yang mendasari prinsip tanggung jawab mutlak adalah bahwa pihak pelaku usaha atau produsen memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak konsumen untuk mengetahui dan mengawasi barang dan/atau jasa. Produsen atau pelaku usaha memiliki kemampuan yang lebih besar untuk mengawasi barang dan/atau yang cacat supaya tidak sampai kepada konsumen.

Tanggung jawab yang harus diemban oleh pelaku usaha atau pengembang perumahan jika barang dan/atau jasa yang cacat telah sampai pada konsumen dan mengakibatkan kerugian bagi konsumen adalah memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian konsumen akibat barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Tanggung jawab *Developer* dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara *Developer* dengan konsumen biasanya meliputi penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh *Developer*. Dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab *Developer* diletakkan pada item Pendirian Bangunan dan Pemeliharaan Bangunan. Secara normatif tanggung jawab pelaku usaha diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor

8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan /atau pemberian santunan 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 kesengajaan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Pasal 27 poin e Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, jika lewatnya jangka waktu penuntutan empat tahun sejak

barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan. Sebenarnya pasal tersebut memberi peluang kepada *Developer* yang tidak mempunyai itikad baik untuk lepas dari tanggung jawabnya dengan cara mencantumkan masa garansi dalam klausula perjanjian baku, padahal ia tahu barang yang ia jual cacat fisik dan baru akan kelihatan cacatnya saat jangka waktu garansinya habis.

Tanggung jawab pelaku usaha selain tanggung jawab mutlak (strict product liability) juga terhadap contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian). Contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan.

Contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) diatur dalam pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Karena banyak sekali sengketa yang timbul antara konsumen dan pelaku usaha dari tidak dipenuhinya ketentuan atau tidak membangun perumahan sesuai dengan

kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Menurut teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut penulis, apabila dikaji dari teori perlindungan hukum, jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 134, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan. Serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan. Konsumen sebagai pengguna barang dan/atau jasa dalam hal ini rumah atau hunian berhak atas tanggung jawab pengembang perumahan apabila perumahan yang yang dibelinya terdapat cacat, kerusakan yang mengakibatkan kerugian.

Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen memiliki kekhasan. Karena sejak awal, para pihak yang berselisih, khususnya dari pihak konsumen, dimungkinkan menyelesaikan sengketa itu mengikuti beberapa lingkungan peradilan umum dan konsumen dapat memilih jalan penyelesaian di luar pengadilan. Hal mana dipertegas

oleh Pasal 45 ayat (2) Undang- Undang Perlindungan Konsumen tentang Penyelesaian sengketa, yang mengatakan yaitu penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.

Selain Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Perumahan dan Permukiman, mengenai gagal bangun juga diatur dalam Undang Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang kini telah hadir dalam peraturan perundang-undangan di negara Indonesia, dalam langkah lanjut telah pula ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah satu tahun kemudian yakni Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah. No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi. Selanjutnya juga telah didirikan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi sebagaimana diamanatkan dalam Undang Undang Jasa Konstruksi pasal 31 ayat (3) dan telah menerbitkan produk-produk hukumnya yang berlaku di masyarakat Indonesia serta pula ditetapkannya Departemen Pekerjaan Umum sebagai Departemen yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan Undang Undang tersebut sehingga Departemen tersebut membentuk unit struktural eselon I yang dinamakan “Badan Pembinaan Konstruksi dan Sumber Daya Manusia”.

Jasa konstruksi adalah sektor yang memegang peran penting dalam pembangunan Indonesia. Melalui sektor inilah, secara fisik kemajuan

pembangunan dapat dilihat langsung, misalnya pembangunan gedunggedung bertingkat maupun tidak bertingkat, gedung apartemen/rusunawa, mall yang tersebar di kota-kota, perumahan hunian serta jembatan, jalan, pabrik, bendung dan bendungan irigasi, termasuk pembangunan pembangkit listrik dan transmisi serta distribusinya dan banyak lagi bangunan konstruksi yang ada di sekitar kita.

Pasca lahirnya Undang Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi kemudian lahirlah Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mencabut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, karena belum dapat memenuhi tuntutan kebutuhan tata kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi. UU tentang Jasa Konstruksi tahun 2017 disahkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 12 Januari 2017. UU No. 2 tahun 2017 diundangkan oleh Yasonna H. Laoly, Menkumham RI pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11. Dan Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018 pada tanggal 12 Januari 2017 di Jakarta.⁵¹ Dalam UU Jasa Konstruksi 1999, pengertian kegagalan bangunan adalah sebagai berikut:⁵²

⁵¹<https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-2-2017-jasa-konstruksi>, Diakses pada 3 September 2021.

⁵²<https://business-law.binus.ac.id/2017/03/26/kegagalan-bangunan-tiada-lagi-pidana-bagi-pelaku-jasa-konstruksi/>, Diakses pada 3 September 2021.

Sebagai keadaan bangunan, yang *setelah diserahkan* oleh Penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi *tidak berfungsi* dengan baik secara keseluruhan maupun sebagian, dan/atau *tidak sesuai dengan ketentuan* yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau *pemanfaatannya yang menyimpang* sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa.

Berdasarkan Undang-Undang Jasa Konstruksi 2017, kegagalan bangunan diberikan arti sebagai berikut “Suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi”.⁵³ Sehingga dengan demikian, syarat kegagalan bangunan yang termasuk dalam lingkup kegagalan bangunan dalam UU Jasa Konstruksi adalah kegagalan bangunan yang telah diserahkan kepada Pengguna Jasa, sehingga tidaklah termasuk pada keruntuhan bangunan sebelum penyerahan akhir hasil tersebut. Untuk itu kapan penyerahan akhir hasil jasa konstruksi merupakan hal krusial yang mana dalam praktiknya dibuktikan dengan suatu bukti tertulis sebagaimana diatur dalam kontrak kerja konstruksi.

Pertanyaan selanjutnya adalah pihak yang memikul tanggung jawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan. Dalam kontrak kerja konstruksi sebagai dasar hukum pelaksanaan jasa konstruksi, ada 2 (dua) pihak yang terikat yakni Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa. Dalam UU Jasa Konstruksi 2017, Penyedia Jasa dianggap dapat bertanggungjawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena penyelenggaraan jasa konstruksi yang tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberkelanjutan yang diatur dalam UU Jasa Konstruksi 2017. Adapun

⁵³ *Loc, cit.*

Pengguna Jasa memikul tanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi setelah lewatnya jangka waktu pertanggung jawaban Penyedia Jasa atas kegagalan bangunan. Jangka waktu pertanggung jawaban atas kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi yang disesuaikan dengan rencana umur konstruksi. Dalam hal rencana umur konstruksi lebih dari 10 (sepuluh) tahun, maka Penyedia Jasa hanya bertanggung jawab atas kegagalan bangunan paling lama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.⁵⁴

Baik UU Jasa Konstruksi 1999 maupun UU Jasa Konstruksi 2017 menyadari bahwa pelaksanaan jasa konstruksi merupakan suatu hal yang kompleks dan melibatkan banyak kepentingan, olehkarena itu dalam hal terjadi suatu kegagalan bangunan diperlukan pihak yang mampu memberikan pandangan secara obyektif dan profesional terkait dengan tanggung jawab atas kegagalan bangunan tersebut. Terlebih apabila kegagalan bangunan disebabkan oleh Penyedia Jasa, mengingat Penyedia Jasa dalam jasa konstruksi melibatkan lebih dari satu fungsi. Seperti tercantum dalam UU Jasa Konstruksi 1999, jenis usaha konstruksi terdiri atas usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi maupun usaha pengawasan konstruksi yang diselenggarakan oleh masing-masing perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pegawai konstruksi. Sedangkan dalam UU Jasa Konstruksi 2017, jenis usaha konstruksi meliputi usaha jasa Konsultasi Konstruksi, usaha Pekerjaan Konstruksi dan usaha Pekerjaan Konstruksi

⁵⁴ *Loc, cit.*

Terintegrasi. Olehkarenanya, guna menentukan penyebab dari suatu kegagalan bangunan dan pihak yang bertanggungjawab atas kegagalan tersebut, kedua undang-undang tersebut menunjuk penilai ahli untuk melakukan fungsi tersebut.⁵⁵ Berikut disajikan tabel yang memuat bentuk pertanggungjawaban oleh pelaku jasa konstruksi dalam hal terjadi kegagalan bangunan sebagai berikut:

Tabel 3:
Perbandingan Ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Pembangunan Konstruksi

KETENTUAN	UNDANG-UNDANG NOMOR 18 TAHUN 1999	UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2017
Penggantian/perbaikan bangunan		Pasal 63 Penyedia Jasa wajib mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) yang disebabkan kesalahan Penyedia Jasa.
Ganti rugi	Pasal 26 (1) Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang	Pasal 67 (1) Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa wajib memberikan ganti kerugian dalam hal terjadi Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3). (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti

⁵⁵ *Loc, cit.*

	<p>profesi dan dikenakan ganti rugi.</p> <p>(2) Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi.</p> <p>Pasal 27 Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pengguna jasa dalam pengelolaan bangunan dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pengguna jasa wajib bertanggung jawab dan dikenai ganti rugi.</p> <p>Pasal 28 Ketentuan mengenai jangka waktu dan penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, tanggung jawab perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 serta tanggung jawab pengguna jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.</p>	<p>kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p>
Pidana	Pasal 43	-

	<p>(1) Barang siapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.</p> <p>(2) Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak.</p> <p>(3) Barang siapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi</p>	
--	--	--

	<p>melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan dan menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.</p>	
Sanksi Administrasi	<p>Keterangan:</p> <p>Sanksi administratif tercantum dalam UU Jasa Konstruksi 1999, namun tidak secara eksplisit menyatakan jenis sanksi administratif pada kegagalan bangunan.</p>	<p>Pasal 98</p> <p>Penyedia Jasa yang tidak memenuhi kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dikenai sanksi administratif berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peringatan tertulis; 2. Denda administratif; 3. Penghentian sementara kegiatan layanan jasa konstruksi; 4. Pencantuman dalam daftar hitam; 5. Pembekuan izin; dan/atau 6. Pencabutan izin.

Berdasarkan berbagai macam perbandingan antara Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan terlihat bahwa pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan tidak lagi mengatur ancaman

pidana bagi pelaku penyebab kegagalan bangunan dari suatu pembangunan konstruksi bangunan yang ada.

Hal ini memberikan konsekuensi bahwa setiap penegakan hukum dalam kasus gagal bangun dalam pembangunan konstruksi bangunan harus melalui jalur administrative sebagaimana dimaksudkan dalam :

Pasal 98

Penyedia Jasa yang tidak memenuhi kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dikenai sanksi administratif berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Denda administratif;
3. Penghentian sementara kegiatan layanan jasa konstruksi;
4. Pencantuman dalam daftar hitam;
5. Pembekuan izin; dan/atauPencabutan izin.

Pihak konsumen yang bersengketa haruslah konsumen sebagaimana dimaksud dalam UU No. 8 Tahun 1999 (L.N. tahun 1999 No.42 & TLN tahun 1999 No. 3821), yaitu pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa untuk memenuhi kebutuhan hidup sendiri, keluarga atau rumah tangganya dan tidak untuk tujuan komersil. Produk yang disengketakan haruslah produk konsumen, artinya produk itu merupakan barang atau jasa yang umumnya dipakai, dipergunakan atau dimanfaatkan bagi memenuhi kepentingan diri, keluarga dan/atau rumah tangga konsumen.

Berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, bentuk perlindungan hukum untuk konsumen diketahui ada dua sifat perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif serta perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Dengan ini

perlindungan hukum yang sifatnya preventif merupakan sesuatu yang pasti dan dibuat oleh pemerintah dalam suatu perundang-undangan.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, bentuk perlindungan preventif bagi konsumen atas terjadinya kegagalan bangunan adalah UU perlindungan konsumen. Pasal 4 huruf h UU Perlindungan Konsumen mengatur mengenai salah satu hak konsumen adalah mendapatkan kompensasi, ganti rugi atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian. Lebih lanjut menurut Pasal 19 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen, pemberian ganti rugi harus dilakukan 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Apabila ketentuan Pasal 19 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen tidak dilaksanakan, maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak 200 juta rupiah (Pasal 60 UU Perlindungan Konsumen). Permasalahannya adalah UU Perlindungan Konsumen tidak mengatur lebih lanjut yang dimaksud dengan “tanggal transaksi” tersebut. Berkaitan dengan tanggal transaksi ini, berkembang pendapat bahwa tanggal tersebut sama dengan sejak kegagalan menjalankan kewajibannya.⁵⁶

Ada 3 (tiga) tahapan dalam Hukum Perlindungan Konsumen, antara lain tahap pra transaksi yang merupakan tahap pertama dan hanya dapat dilakukan oleh pelaku usaha sebelum terjadinya hubungan antara konsumen dan pelaku usaha. Pengembang dalam tahap ini melakukan kegiatan usahanya sebelum terjadinya tahap jual-beli dengan konsumen. Pada tahap ini

⁵⁶ Heri Hartanto, Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Dinyatakan Pailit, *Jurnal Adhaper*, Volume 2 (2016), hal.318.

pengembang berhubungan dengan hal-hal perizinan sebagaimana yang telah diatur dan ditentukan oleh peraturan yang telah ada. Kemudian salah satu kegiatan usaha yang dilakukan oleh pengembang adalah pemasaran awal (*pre-project selling*).

Tahapan kedua yaitu tahap transaksi yang dapat dilakukan baik oleh pelaku usaha maupun konsumen dengan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen. PPJB yang merupakan perjanjian menimbulkan suatu prestasi timbal balik antara pengembang dan konsumen. Dalam hal ini pengembang berhak mendapatkan pembayaran atas penjualan unit-unit rumah dan berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan sampai konsumen mendapatkan barang yang diperjanjikan yaitu unit Rumah. Sebaliknya konsumen berhak atas unit apartemen yang dibelinya dan berkewajiban untuk membayar secara penuh sesuai harga satuan unit apartemen. PPJB dalam hal ini tidak dapat menjamin kepemilikan dari pembelian unit apartemen tersebut karena belum adanya AJB.

Tahapan terakhir yaitu tahap pasca transaksi yang dapat dilakukan baik oleh pengembang maupun konsumen dimana tahap ini jatuh pada pemenuhan dari prestasi setelah perjanjian dibuat pada tahap transaksi.⁵⁷ Namun banyak terjadi sengketa konsumen pada tahap ini yang diakibatkan oleh salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dari ketiga tahapan tersebut, perlindungan hukum konsumen dalam hal pengembang sudah dinyatakan pailit adalah adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen apalagi dalam hal

⁵⁷ Salim HS and Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.11

ganti rugi. Perlindungan hukum secara preventif belum dapat memberikan perlindungan secara maksimal bagi konsumen dalam bidang property maupun menyangkut perihal kegagalan bangunan yang terjadi.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, bentuk perlindungan represif adalah perlindungan yang didapatkan setelah perlindungan preventif tidak berhasil didapatkan. Perlindungan represif yang dapat diperleh konsumen atas terjadinya gagal bangunan dapat diselesaikan setidaknya-tidaknya melalui 2 (dua) cara penyelesaian. Cara penyelesaian sengketa tersebut terdiri dari:

1. Penyelesaian sengketa secara damai
2. Penyelesaian melalui lembaga atau instansi yang berwenang

Penyelesaian sengketa secara damai berarti penyelesaian sengketa antar para pihak dengan atau tanpa kuasa/pendamping bagi masing-masing pihak, melalui cara-cara damai. Perundingan secara musyawarah dan atau mufakat antar para pihak bersangkutan. Penyelesaian sengketa dengan cara ini disebut dengan “penyelesaian secara kekeluargaan”. Dengan cara penyelesaian sengketa secara damai ini, sesungguhnya ingin diusahakan bentuk penyelesaian yang “mudah, murah, dan relatif lebih cepat”. 105 Pasal 45 ayat (2) UUPK diketahui bahwa UUPK menghendaki agar penyelesaian damai, merupakan upaya hukum yang didahulukan oleh para pihak yang bersengketa sebelum para pihak memilih untuk menyelesaikan sengketa mereka melalui badan peradilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Penyelesaian sengketa melalui lembaga atau instansi tertentu ialah penyelesaian sengketa melalui peradilan umum atau melalui lembaga yang

secara khusus dibentuk UU, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). BPSK ialah sebuah badan baru yang dibentuk oleh pemerintah untuk penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan. Penyelenggaraan penyelesaian sengketa konsumen di BPSK bertujuan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Pada prinsipnya, penyelesaian sengketa konsumen diusahakan dapat dilakukan secara damai, sehingga dapat memuaskan para pihak yang bersengketa (win-win solution).

Apabila upaya perdamaian telah gagal mencapai kata sepakat atau para pihak tidak mampu lagi menempuh jalur alternative perdamaian, maka para pihak dapat menempuh penyelesaian sengketanya dengan cara:

1. Pengajuan gugatan secara perdata diselesaikan melalui instrumen hukum perdata dengan prosedur:
 - a. Gugatan perdata konvensional
 - b. Gugatan perwakilan/gugatan kelompok (class action)
 - c. Gugatan/hak gugat LSM/Or-Nop (Legal Standing)
 - d. Gugatan oleh pemerintah dan/atau instansi terkait

Pelaku usaha yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen dapat digugat melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri dimulai dengan mengajukan gugatan sengketa

perdata biasa, dengan mengajukan ganti kerugian baik atas dasar perbuatan melawan hukum, gugatan ingkar janji/wanprestasi atau kelalaian dari pelaku usaha/produsen yang menimbulkan cedera, kematian atau kerugian bagi konsumen. Hukum pidana baru akan digunakan apabila instrumen hukum lainnya sudah tidak berdaya lagi untuk melindungi konsumen. Sebaliknya, UUPK telah memulai paradigm baru, bahwa hukum pidana digunakan secara bersama-sama dengan instrument hukum lainnya (premium remedium).

2. Penyelesaian sengketa konsumen secara pidana.

Semua norma perlindungan konsumen dalam UUPK memiliki sanksi pidana. Untuk melindungi kepentingan-kepentingan masyarakat hukum pidana digunakan sebagai sarana perlindungan sosial. Kepentingan-kepentingan masyarakat tersebut kemudian dirumuskan dalam hak konsumen. Penggunaan hukum pidana tidak hanya pragmatis, namun juga berorientasi pada nilai (value oriented). Adanya saksi perdata dan administrasi negara dalam UUPK merupakan sarana-sarana nonpidana yang diharapkan memiliki pengaruh preventif

Gugatan pidana maupun gugatan perdata bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum. Segala kepentingan konsumen berusaha diberi perlindungan hukum oleh Undang-Undang ini agar kepentingan konsumen dapat terlindungi secara nyata tanpa harus merugikan kedua belah pihak, baik pihak Pengembang/*Developer* dengan pihak konsumen. Kemaslahatan dan

perlindungan terhadap umat dalam berbisnis dan usaha harus dalam perlindungan negara atau lembaga yang berkompeten. Agar tidak terjadi hal-hal yang membawa kemudaratatan, penipuan dan kehancuran bagi masyarakat dan negaranya.



C. Contoh Akta / Litigasi Yang Berkaitan

SURAT PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH *DEVELOPER*

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : NUR AMANAH YULIANI
- Tempat, Tgl Lahir : PEMALANG,
- Pekerjaan :
- Alamat :
- Nomor KTP :

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama (Penjual)**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

2. Nama : A'NUL HIDAYATULLAJ
- Tempat, Tgl Lahir : PEMALANG,
- Pekerjaan :
- Alamat :
- Nomor KTP :

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua (Pembeli)**

Pada hari ini tanggal (.....) bulan
..... Tahun (.....),

Pihak pertama dengan ini berjanji untuk menyatakan dan mengikatkan diri untuk

menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua juga berjanji menyatakan serta mengikatkan diri untuk membeli dari pihak pertama berupa:

Sebidang Tanah dengan **Hak** yang diuraikan dalam **nomor sertifikat tanah:** yang berlokasi di **alamat lengkap**

....., dengan ukuran tanah: **panjang** m (..... meter), **lebar** m (..... meter), **luas tanah** m² (..... meter persegi), berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya **seluas** m² (..... meter persegi).

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Barat : berbatasan dengan
- sebelah Timur : berbatasan dengan
- sebelah Utara : berbatasan dengan
- sebelah Selatan : berbatasan dengan

Kedua belah pihak bersepakat untuk mengadakan ikatan perjanjian jual – beli Rumah dimana syarat dan ketentuannya diatur dalam **11 (sebelas) pasal**, seperti berikut di bawah ini:

Pasal 1

HARGA

Jual beli tanah dan rumah tersebut dilakukan dan disetujui oleh masing-masing pihak dengan ketentuan harga sebagai berikut:

1. Harga tanah **per meter persegi** Rp ,00
atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*)
Rupiah, sehingga **keseluruhan harga tanah** tersebut adalah : Rp
.....,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*)
..... Rupiah.
2. Harga **bangunan rumah** adalah Rp ,00 atau jumlah uang
terbilang (*dalam huruf*)
3. Harga **keseluruhan** tanah dan bangunan rumah adalah Rp
..... ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*)
..... Rupiah.

Pasal 2

CARA PEMBAYARAN

PIHAK KEDUA akan membayar kepada **PIHAK PERTAMA** atas tanah dan bangunan rumah yang dibelinya sebesar Rp ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) Rupiah, secara (**tunai / kredit**) selambat-lambatnya (.....) hari / minggu / bulan setelah ditandatanganinya surat perjanjian ini.

Pasal 3

UANG TANDA JADI

1. **PIHAK KEDUA** akan memberikan uang tanda jadi sebesar Rp ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) \ kepada **PIHAK PERTAMA** di mana penyerahan uang tersebut dilakukan setelah penandatanganan Surat Perjanjian ini.
2. Sisa pembayaran sebanyak Rp \,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** sesuai Pasal 2 perjanjian ini.

Pasal 3*

BESARNYA UANG MUKA DAN UANG CICILAN

Besarnya uang cicilan untuk selama waktu sebagaimana tercantum dalam pasal 2 tersebut di atas, adalah sebagai berikut:

1. Uang muka atau DP (Down Payment) sebesar % (dalam huruf sejumlah persen) dari keseluruhan harga tanah yang disepakati sesuai pasal 2. Jumlah total uang muka yang akan diberikan adalah sebesar Rp ,00 (dalam huruf sejumlah Rupiah) dan akan diberikan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada Tanggal (.....) Bulan Tahun (.....) setelah penandatanganan Surat perjanjian ini.

2. Lama jangka waktu cicilan adalah (.....) bulan / tahun. Cicilan dibayar per tanggal (.....) setiap bulannya secara (**tunai / transfer**) ke Pihak Pertama. Sedangkan untuk jumlah bunga cicilan ditentukan sebesar % (..... persen) sesuai kesepakatan Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagai berikut:
-

3. Cicilan Pertama sebesar Rp.....,00 (dalam huruf sejumlah Rupiah) akan dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada Tanggal (.....) Bulan Tahun (.....)

4. Cicilan Terakhir sebesar Rp.....,00 (dalam huruf sejumlah Rupiah) akan dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada Tanggal (.....) Bulan Tahun..... (.....)

Pasal 4

JAMINAN DAN SAKSI

Pihak Pertama menjamin sepenuhnya bahwa Tanah yang dijualnya adalah milik sah atau hak pihak pertama sendiri dan tidak ada orang atau pihak lain yang turut mempunyai hak, bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, hak kepemilikannya tidak sedang dipindahkan atau sedang dijaminan

kepada orang atau pihak lain dengan cara bagaimanapun juga, dan tidak sedang atau telah dijual kepada orang atau pihak lain.

Apabila **PIHAK PERTAMA**, Tidak memberikan atau menyertakan dan memperlihatkan sertifikat asli tanah hak milik tersebut **selambat-lambatnya**

Tanggal (.....) Bulan Tahun (.....) kepada **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK PERTAMA**

bersedia menerima tuntutan dari **PIHAK KEDUA** untuk memperkarakan tuntutan ke pengadilan jika syarat (Sertifikat Asli) yang ditentukan tidak dipenuhi.

Jaminan pihak pertama dikuatkan oleh dua orang yang turut menandatangani Surat Perjanjian ini selaku saksi.

Kedua orang saksi tersebut adalah:

1. Nama :
- Tempat, Tgl Lahir :
- Pekerjaan :
- Alamat :
- Hubungan Kekerabatan :

Selanjutnya disebut sebagai **Saksi I**

2. Nama :
- Tempat, Tgl Lahir :
- Pekerjaan :
- Alamat :
- Hubungan Kekerabatan :

Selanjutnya disebut sebagai **Saksi II**.

Pasal 5**PENYERAHAN**

Pihak pertama berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan tanah berikut bangunan rumah tersebut di dalam keadaan kosong beserta kunci-kuncinya kepada **pihak kedua** selambat-lambatnya (.....) hari / minggu / bulan.

Pasal 6**STATUS KEPEMILIKAN**

Sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian ini maka tanah dan bangunan rumah tersebut di atas beserta segala keuntungan maupun kerugiannya sepenuhnya menjadi hak milik Pihak Kedua.

Pasal 7**PEMBALIKNAMAAN KEPEMILIKAN**

1. Pihak pertama wajib membantu pihak kedua dalam proses pembaliknamaan atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam hal pengurusan yang menyangkut instansi-instansi terkait, memberikan keterangan-keterangan serta menandatangani surat-surat yang bersangkutan serta melakukan segala hak yang ada hubungannya dengan pembaliknamaan serta perpindahan hak dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
2. Segala macam biaya yang berhubungan dengan balik nama atas tanah dan bangunan rumah dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dibebankan sepenuhnya kepada (Pihak Kedua/Pihak Kedua*)

Pasal 8

PAJAK, IURAN, DAN PUNGUTAN

Kedua belah pihak bersepakat bahwa segala macam pajak, iuran, dan pungutan uang yang berhubungan dengan tanah dan bangunan rumah di atas:

1. Sebelum hingga ditandatanganinya Surat Perjanjian ini maka segala macam pajak, iuran, dan pungutan yang berhubungan dengan dan dan bangunan rumah di atas masih tetap menjadi kewajiban dan tanggung jawab Pihak Pertama.
2. Setelah ditandatanganinya perjanjian ini dan seterusnya semua hal tersebut di atas sepenuhnya menjadi kewajiban dan tanggung jawab Pihak Kedua.

Pasal 9

MASA BERLAKUNYA PERJANJIAN

Perjanjian ini tidak berakhir karena meninggal dunianya pihak pertama, atau karena sebab apapun juga. Dalam keadaan demikian maka para ahli waris atau pengganti pihak pertama wajib mentaati ketentuan yang tertulis dalam perjanjian ini dan pihak pertama mengikat diri untuk melakukan segala apa yang perlu guna melaksanakan ketentuan ini.

Pasal 10

HAL-HAL LAIN

Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dibicarakan serta diselesaikan secara kekeluargaan melalui jalan musyawarah untuk mufakat oleh kedua belah pihak.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Pelaksanaan perjanjian antara *Developer* dan pembeli rumah dalam persoalan gagal bangun di Kota Pematang saat ini biasanya baru muncul manakala objek dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah telah diserahkan ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen ataupun lingkungan di mana rumah yang menjadi obyek perjanjian didirikan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu gagal bangun terlambat diketahui manakala penyerahan rumah dilakukan pada saat musim kemarau dan konsumen baru mengetahui akan cacat pada bangunan pada saat musim hujan, seperti ternyata tembok bangunan rembes air serta penampungan air hujan diatap tidak sempurna. Padahal masa garansi dari pihak *Developer* sudah habis. Masalah tersebut dialami oleh konsumen dari CV. Bima Abadi yang kemudian mengajukan complain kepada pihak *Developer* akan masalah tersebut. Akhirnya masalah tersebut diselesaikan secara kekeluargaan. Para pihak sepakat bahwa *Developer* akan menanggung biaya kerusakan bangunan tersebut setengahnya dan sisanya menjadi tanggungan pihak konsumen.
2. Pelaksanaan perjanjian seharusnya adalah berdasarkan *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) sebagaimana

diatur dalam Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan. Karena banyak sekali sengketa yang timbul antara konsumen dan pelaku usaha dari tidak dipenuhinya ketentuan atau tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 134, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan. Serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan. Konsumen sebagai pengguna barang dan/atau jasa dalam hal ini rumah atau hunian berhak atas tanggung jawab pengembang perumahan apabila perumahan yang dibelinya terdapat cacat, kerusakan yang mengakibatkan kerugian.

B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas, saran dalam penelitian ini adalah perlu dilakukan kajian untuk perubahan terhadap aturan-aturan yang berkaitan perumahan agar pelaksanaan perjanjian perumahan tidak merugikan para pihak

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an / Hadist

QS. An-Nisa' Ayat Ayat 29

Qs. Surah Al Baqarah Ayat 275.

B. Buku

Abdoel Djamali, 2009, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta

Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta

Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.78.

Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Percetakan Pohon Cahaya, Yogyakarta

Agus Salim, 2001, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial, Dari Denzin Guba dan Penerapannya*, Tiara wacana Yogya, Yogyakarta

Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafika Persada, Jakarta

Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

Esmi Warassih, 2011, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang

Frans Hendra Winarta, 2003, *"Persepsi Sebagian Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia"* Media Notariat, Pandeka Lima, Jakarta

Gemala Dewi, 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta

HB Sutopo , 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta

Herlin Budiono dalam Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung

- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta
- Lexi J. Moleong, 2007, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya
- R. Soeroso, 1993, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta
- Salim H. S., 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- Salim HS and Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim, Abdulah, 2007, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, 2003, Jakarta
- Setiono, 2004, *"Rule of Law"*, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Soerjono Soekanto, 2003, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung
- Sopnar Maru Hutagalung, 2013, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty Pres, Yogyakarta
- Suhrawardi K, 2008, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Amirah, Ahmadi Miru, Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama, *Jurnal Pasca Unhas*
- Anis Mashdurohatun, Penegakan Hukum Pidana Di Bidang Illegal Logging Bagi Kelestarian Lingkungan Hidup dan Upaya Penanggulangannya, *Jurnal Hukum*, Vol XXVI, No. 2, Agustus 2011.
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017
- Dyah Rahmawati, Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, *Developer* Dan Konsumen Di Pt.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang, *Tesis Hukum*, Tahun 2006, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Edwin Azhari, Ali Murtadho, Djauhari, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok, *Jurnal Akta*, Unissula.
- Elsa Melinda, Waspiyah, Ridwan, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Volume 2 Nomor 2 Tahun 2019.
- Farida Novita, Umar Ma'ruf, Perlindungan Hukum Terhadap Harta Dalam Akta Perjanjian Kawin Yang Dibuat Oleh Notaris Bagi Warga Negara Indonesia Yang Beragama Islam, *Jurnal Akta*, Unissula Volume 4 Nomor 2 Juni 2017.
- Fence M. Wantu, Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 No. 3 September 2012
- Gunarto, Ansharullah Ida, Jelly Leviza, *The 2nd Proceeding, Indonesia Clean of Corruption in 2020, Comparative Law System of Procurement of Goods an Servisces around Countries in Asia, Australia and Europe*, Unissula Pess, Semarang
- Heri Hartanto, Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Dinyatakan Pailit, *Jurnal Adhaper*, Volume 2 (2016).
- Kashmiwati, Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Antara Pt. Riau Angkasa Indah (Rai) Dengan Konsumen di Kota Pangkalan Kerinci, *Tesis Hukum*, Tahun 2019, Universitas Islam Riau, Pekanbaru.
- Mariah Kamelia, Anis Mashdurohatun, Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Unissula, Semarang

Rahayu, Pengangkutan Orang, Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga. *Jurnal Ums*.

Shobirin, Jual Beli Dalam Pandangan Islam, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*.

Sri Endah Wahyuningsih dan Agus Sunaryo, *The Role Of Prosecutor Office In The Eradication Of Corruption Criminal Acts In Indonesia*, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume IV No. 2 Mei - Agustus 2017

Sri Utami, Perlindungan Hukum terhadap Notaris Dalam Proses Peradilan Pidana Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Edisi Januari 2015.

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Nomer 18 Tahun 1999 Tentang Konstruksi Bangunan;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Teng Perubahan Pertama Undang-Undang Nomer 18 Tahun 1999 Tentang Konstruksi Bangunan;

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Bangunan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

E. Internet

<https://pemalangkab.go.id>

<http://jurnal.unikom.ac.id>

<https://www.jogloabang.com>

<https://business-law.binus.ac.id>

<https://www.jogloabang.com>

<https://jateng.inews.id>

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

<https://www.rumah.com>,