

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP PRAKTIK  
PENIPUAN DALAM TRANSAKSI PROPERTI PERUMAHAN STUDI  
KASUS DI KABUPATEN KLATEN**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu ( S-1 ) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

**ENDARTI**

**30302100372**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP PRAKTIK  
PENIPUAN DALAM TRANSAKSI PROPERTI PERUMAHAN STUDI  
KASUS DI KABUPATEN KLATEN**



Diajukan oleh :

**ENDARTI**

**30302100372**

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing,



**Dr. Andi Aina Ilmih, SH, MH**  
**NIDN : 0906068001**

Tanggal,.....

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP PRAKTIK  
PENIPUAN DALAM TRANSAKSI PROPERTI PERUMAHAN STUDI  
KASUS DI KABUPATEN KLATEN**

**ENDARTI**

**30302100372**

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal,

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

**Tim Penguji**

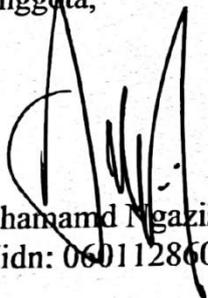
**Ketua**



**Dr. Ida Musofiana, S.H, M.H**

**Nidn: 0622029201**

**Anggota,**



**Dr. Muhammad Ngazis, S.H. M.H**

**Nidn: 0601128601**

**Anggota,**



**Dr. Andi Aina Ilmih, SH, MH**

**NIDN : 0906068001**

**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum/Unissula**



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

**NIDN. 062.0046.701**

## MOTO DAN PERSEMBAHAN

Moto :

“Bacalah dengan (menyebut) nama Tuhanmu yang menciptakan. Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah. Bacalah, dan Tuhanmulah Yang Maha Pemurah, yang mengajar (manusia) dengan perantaran kalam. Dia mengajar kepada manusia apa yang tidak diketahuinya". Surah Al-Alaq (96:1-5)

Skripsi ini penulis persembahkan :

1. Orang tua penulis
2. Civitas Akademisi UNISSULA.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : Endarti

Nim 30302100372

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Praktik Penipuan Dalam Transaksi Properti Perumahan Studi Kasus Di Kabupaten Klaten

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Apabila saya terbukti melakukan sebuah tindakan plagiasi, maka saya siap mendapatkan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 09 Desember 2024



**Endarti**  
**30302100372**

## HALAMAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Endarti  
Nim : 30302100372  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/ dengan judul :  
“Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Praktik Penipuan Dalam Transaksi  
Properti Perumahan Studi Kasus Di Kabupaten Klaten”. Serta memberikan hak bebas  
Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan  
data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis  
selama tetap mencantumkan nama penulis sebagaipemilik hak cipta.

Pernyataan saya ini kubuat dengan sungguh-sungguh, apabila kemudian hari terbukti  
ada pelanggaran hak cipta/plagiarisme karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan  
hukum saya tanggung pribadi.

Semarang, 09 Desember 2024



**Endarti**  
30302100372

**Endarti**  
30302100372

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.*

Alhamdulillahirabbil'alamin, Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat, hidayah, dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Praktik Penipuan Dalam Transaksi Properti Perumahan Studi Kasus Di Kabupaten Klaten". Shalawat serta salam tak lupa penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir.

Skripsi ini disusun guna melengkapi tugas akhir penulis sebagai mahasiswa Fakultas Hukum dalam menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) dan juga dalam rangka memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) Ilmu Hukum.

Penulis juga tidak lupa untuk mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang selalu mendukung untuk menyelesaikan tugas skripsi, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA).
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E. Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Selaku Dosen Wali Penulis.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Denny Suwondo S.H., M.H Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Muhammad Ngaziz S.H., M.H selaku Kaprodi S.I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dr. Ida Musofiana, S.H. M.H, sekertaris prodi S.I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
8. Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H sekertaris prodi S.I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Dr. Andi Aina Ilmih, S.H., M.H dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan berharga kepada penulis hingga skripsi ini dapat diselesaikan.
10. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan memberikan pengarahan selama mengikuti perkuliahan.
11. Bapak dan Ibu dosen pengajar yang selalu memberikan ilmunya kepada penulis pada masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
12. Staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
13. Teman-teman kelas Eksekutif angkatan 2021 yang telah menemani penulis dari awal masa perkuliahan hingga akhir masa perkuliahan.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, segala bentuk kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap semoga penelitian ini dapat bermanfaat tidak hanya kepada civitas akademik tetapi juga bermanfaat bagi pembaca.

*Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Semarang, 2024  
Penulis

**Endarti**  
**30302100372**



## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Moto Dan Persembahan .....	iv
Pernyataan Keaslian.....	v
Pernyataan Persetujuan Publikasi .....	vi
Kata Pengantar .....	vii
Daftar Isi.....	x
Abstrak .....	xii
<i>Abstrack</i> .....	<i>xiii</i>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Terminologi.....	6
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Penulisan .....	
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>19</b>
A. Tinjauan Umum Hukum Perlindungan Konsumen.....	13
B. Tinjauan Umum tentang Konsumen .....	15
C. Hak Atas Milik Tanah.....	20
D. Tindak Pidana Penipuan.....	21
E. Perjanjian Jual Beli .....	24
F. Tinjauan Tentang Properti.....	29
G. Tinjauan tentang Hukum Perumahan.....	30
H. Tinjauan Tentang Pengembang.....	33
I. Tinjauan Penipuan Dalam Islam .....	39
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>41</b>

A. Perlindungan hukum bagi Bagi Konsumen terhadap Praktik Penipuan dalam Transaksi Properti Perumahan Sudi Kasus di Kabupaten Klaten .....	41
B. Konsekuensi hukum bagi Bagi Konsumen terhadap Praktik Penipuan dalam Transaksi Properti Perumahan Studi Kasus di Kabupaten Klaten .....	54
BAB IV PENUTUP .....	77
A. Kesimpulan .....	77
B. Saran.....	78
Daftar Pustaka .....	79



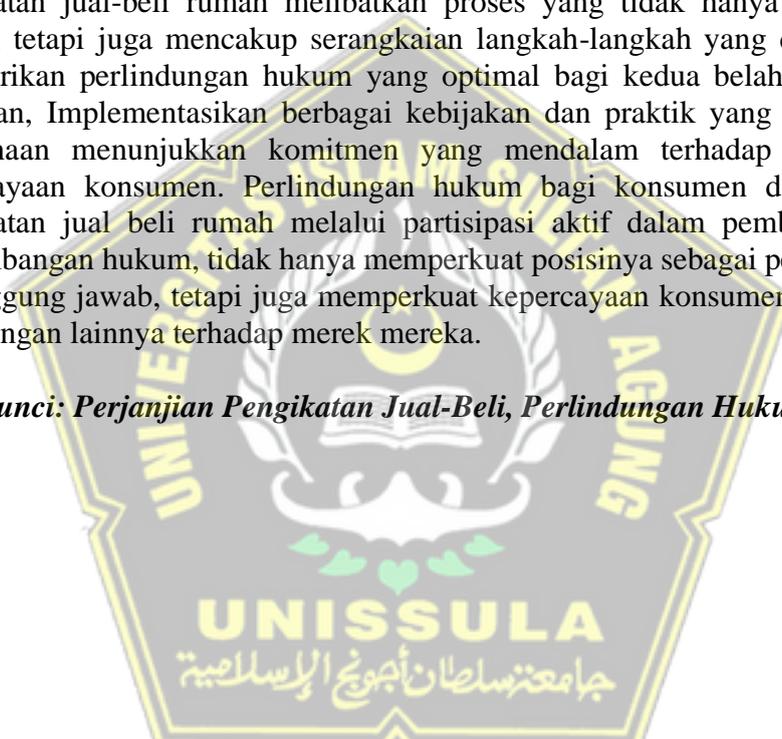
## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli rumah dan mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah.

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analisis, sumber data yang digunakan data primer dan data sekunder, metode pengumpulan data menggunakan observasi dan wawancara, metode pengumpulan data sekunder menggunakan studi kepustakaan dan studi dokumen serta metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli rumah melibatkan proses yang tidak hanya terstruktur dan cermat, tetapi juga mencakup serangkaian langkah-langkah yang dirancang untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi kedua belah pihak. Dengan demikian, Implementasikan berbagai kebijakan dan praktik yang diterapkan oleh perusahaan menunjukkan komitmen yang mendalam terhadap keamanan dan kepercayaan konsumen. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah melalui partisipasi aktif dalam pembahasan tentang perkembangan hukum, tidak hanya memperkuat posisinya sebagai pengembang yang bertanggung jawab, tetapi juga memperkuat kepercayaan konsumen dan pemangku kepentingan lainnya terhadap merek mereka.

***Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, Perlindungan Hukum, Rumah***



## **ABSTRACT**

*This study aims to determine the implementation of the binding agreement for the sale and purchase of houses and find out the legal protection for consumers in the binding agreement for sale and purchase of houses.*

*The data collection method used by the authors in this study is sociological juridical. Research specifications using descriptive analysis, data sources used primary data and secondary data, data collection methods using observation and interviews, secondary data collection methods using literature studies and document studies and data analysis methods using qualitative analysis methods.*

*Based on the results of research and discussion that the implementation of the binding agreement for the sale and purchase of houses involves a process that is not only structured and meticulous, but also includes a series of measures designed to provide optimal legal protection for both parties. Thus, implements various policies and practices implemented by the company showing a deep commitment to consumer safety and trust. Legal protection for consumers in the binding agreement for buying and selling houses Regency through active participation in discussion on legal developments, not only strengthens its position as a responsible developer, but also strengthens consumer and other stakeholders' trust in their brand.*

**Keywords:** *Sale and Purchase Binding Agreement, Legal Protection, Home*



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Properti adalah hukum properti harus jelas dan terstruktur untuk mengontrol kepemilikan, penggunaan, dan transaksi properti. Baik sebagai sumber penghasilan, kebutuhan pokok, investasi, maupun pendukung pertumbuhan ekonomi, properti memainkan peran yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia, yang mendorong pertumbuhan ekonomi. Tujuan hukum properti adalah untuk melindungi hak untuk memiliki properti dan menggunakannya secara legal, serta mengatur.<sup>1</sup>

Selain itu, hukum properti mengatur penyelesaian yang terkait dengan kepemilikan properti dan penggunaan. Jika tidak ada aturan yang jelas, tindakan yang bertentangan dengan standar moral seperti penipuan properti dan dokumen dapat terjadi dan dapat merugikan orang-orang yang terlibat. Akibatnya, Hukum properti adalah hal yang sangat penting untuk menjamin bahwa jual beli properti dilakukan melalui cara yang setara. untuk memastikan bahwa transaksi properti dilakukan secara wajar dan teratur melindungi hak-hak pemilik dan pengguna properti..<sup>2</sup>

Penipu properti memiliki dampak yang luas dan merupakan masalah besar dalam industri konstruksi Indonesia. Laporan Transparency International

---

<sup>1</sup>N. Utami (2023). Perlindungan Hukum untuk Korban Penipuan Properti Jurnal COMSERVA Indonesia, edisi 2, 2610–2619. Sumber informasi: <https://doi.org/10.59141/comserva.v2i11.668>

<sup>2</sup>Lauren (2023). Implikasi Hukum Penipuan Properti dalam Industri Konstruksi di Indonesia. Wara Sains Journal of Law and Human Rights, Vol. 2, No. 05, May, pp. 389–400.

menyatakan bahwa penipuan dan korupsi di sektor konstruksi merupakan jenis Indonesia memiliki tingkat korupsi tertinggi. Penipuan properti dapat datang dalam berbagai bentuk di industri ini, seperti penipuan izin dan dokumen, penyalahgunaan dana, dan memberi kesan bahwa seseorang benar-benar memiliki properti.

Praktik-praktik ini dapat sangat berbahaya bagi investor, pembeli, dan ekonomi secara keseluruhan. Penipuan properti dalam industri konstruksi dapat menyebabkan pembeli kehilangan banyak. Jika proyek gagal atau jika representasi palsu terjadi, investor juga dapat menghadapi kerugian besar menunjukkan bahwa proyek tidak selesai. Penipuan properti dalam industri konstruksi juga dapat merusak kepercayaan yang dimiliki oleh masyarakat terhadap industri tersebut. Ini juga dapat mendorong pertumbuhan sektor informal. Ini dapat membahayakan keselamatan, norma lingkungan, dan perlindungan pekerja.

Rumah adalah hal yang sangat penting untuk setiap individu jadi setiap orang ingin membangun rumah yang nyaman untuk dihuni. Pemilik rumah pasti akan berusaha lebih untuk membangun properti mereka dengan cara terbaik. Salah satu masalah utama dengan penipuan properti adalah kurangnya pengawasan dan peraturan yang memadai dalam industri properti yang memungkinkan praktik yang tidak etis seperti penipuan properti untuk terjadi. Selain itu, orang kurang menyadari hukum dan memiliki keterbatasan untuk mendapatkan informasi terkait properti..

Landasan hukum utama yaitu Legislasi Konstruksi No. 2 Tahun 2017, yang mengatur persyaratan izin, standar kualitas, peran dan kewajiban pihak-pihak terkait dalam proyek konstruksi. Landasan hukum properti di Indonesia, di antaranya: Undang-Undang (UU) No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No. 5/1960 tentang Hak Kepemilikan Properti, Peraturan Pemerintah (PP) No. 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, UU No. 13 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, UU No. 11 Tahun 2010 tentang Hak dan Kewajiban Pemilik Properti dan UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan dalam bisnis properti dengan melihat pengaturan hukum yang ada didalam KUHPERDATA, kemudian kontrak/perjanjian khusus, dll.

Pahami dan menerapkan hukum konstruksi dalam proyek konstruksi: Penulis menyatakan bahwa memahami hukum konstruksi membantu mengurangi risiko hukum, menjamin kepatuhan terhadap undang-undang, dan meningkatkan kinerja proyek.<sup>3</sup>

Selain itu, karena ketidakstabilan ekonomi dan kesenjangan ekonomi yang besar di Indonesia, Banyak orang mencari cara untuk investasi, termasuk properti. Akibatnya, banyak penipuan properti yang mengelabui investor dan calon pembeli. Terakhir, karena persaingan yang ketat di industri konstruksi Indonesia, individu. Dalam industri konstruksi Indonesia, penipuan properti adalah tindakan yang melibatkan penyebaran informasi yang salah atau

---

<sup>3</sup> Isdiyanto, I. Y. Teori Hukum, Konstruksi Hukum, dan Kesadaran Sosial. Jurnal Hukum Novelty, 9(1), 54.

manipulatif untuk mendapatkan keuntungan. Ini dapat dilakukan oleh kontraktor, subkontraktor, pemilik proyek, pemasok, atau agen properti.

Penipuan properti dapat terjadi selama berbagai tahapan proyek di industri konstruksi Indonesia, dari perencanaan hingga implementasi. Hal ini mencakup perubahan dokumen misalnya izin atau sertifikat tanah yang diperlukan, penggunaan bahan yang rusak, atau pemalsuan dokumen perjanjian kontrak, dan sebagainya. Hasilnya, tindakan penipuan properti ini dapat mengakibatkan kerugian finansial dan reputasi bagi seluruh rangkaian proyek konstruksi. Secara keseluruhan, banyaknya penipuan properti yang terjadi di industri konstruksi Indonesia membuatnya menjadi perhatian besar untuk lembaga penegak hukum, regulator, dan pemangku kepentingan lainnya

Berdasarkan pemikiran awal penulis, Sebagai pihak yang dipercaya konsumen baik pada tahap pro-kontrak, tetapi pengembang tidak percaya tersebut dengan baik pada transaksi berikutnya. Pengembang perumahan ditemukan melanggar perjanjian saat akad kredit.

Sesuai undang-undang, pengembang memberi pelanggan jaminan berupa rumah RSH dengan menyediakan rumah. Spesifikasi RSH (Rumah Siap Huni) biasanya didasarkan pada kondisi bangunan dan kualitasnya, instalasi listrik dan air, area yang tidak terkena banjir dan memiliki fasilitas pendukung yang tersedia, serta jumlah lahan yang tersedia untuk rumah.

Mengatasi masalah ini dapat melindungi investor dan pembeli, meningkatkan transparansi dan integritas dalam industri konstruksi, dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Perlindungan Hukum

Konsumen dari Penipuan Transaksi adalah subjek penelitian ini. Properti Perumahan di Kabupaten Klaten, berdasarkan konteks yang telah saya jelaskan sebelumnya di atas.

## **B. Rumusan Masalah**

Berikut ini ringkasan masalah penelitian ini:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dari penipuan dalam transaksi properti perumahan Studi Kasus di Kabupaten Klaten?
2. Apa konsekuensi hukum bagi konsumen terkait penipuan dalam transaksi properti perumahan Studi Kasus di Kabupaten Klaten?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Memahami dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dari penipuan dalam transaksi properti perumahan Studi Kasus di Kabupaten Klaten.
2. Memahami dan menganalisis konsekuensi hukum bagi konsumen terhadap penipuan dalam transaksi properti perumahan Studi Kasus di Kabupaten Klaten.

## **D. Manfaat Penelitian: Pertama**

1. Manfaat Teoretik

Akan memberi tahu masyarakat dan penegak hukum di Indonesia bahwa memperhatikan kembali perlindungan konsumen sangat penting. Transaksi jual-beli yang sukses akan membuat kedua belah pihak merasa puas dan nyaman.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Ada kemampuan untuk menyumbangkan pemikiran dan kritisi terhadap lemahnya penegakan hukum di Indonesia kepada pemerintah terhadap Perlindungan Konsumen adalah undang-undang yang telah meletakkan konsumen dalam situasi yang berbahaya. terhadap berbagai macam bentuk kejahatan, yang salah satunya kejahatan paling sering terjadi yang melibatkan konsumen adalah penipuan dari produk yang diperjual belikan oleh pelaku maupun penipuan dari penggunaan jasa yang ditawarkan kepada konsumen dan berbagai macam modus kejahatan lainnya lagi yang melibatkan konsumen.

b. Bagi Masyarakat

Dapatkan memahami masyarakat yang menjadi pengguna dari jasa dan barang yang biasa ditawarkan dan memberikan arahan berdasarkan peraturan perlindungan klien Nomor 8 Tahun 1999, dan menampilkan kepada masyarakat bahwa pelanggan harus dilindungi, mereka lebih waspada terhadap hal-hal yang tidak menyenangkan.

**E. Terminologi**

1. Proteksi

Perlindungan adalah proses, cara, perbuatan melindungi.<sup>1</sup>

2. Perlindungan Hukum

Humani mereka tidak hanya memiliki hak dan kewajiban untuk bertindak sesuai dengan hukum, tetapi juga untuk bertindak sesuai dengan hukum.

Perlindungan hukum hanya berlaku untuk diberikan oleh undang-undang.<sup>4</sup>

### 3. Pengertian Hukum

Hukum, menurut beberapa orang, adalah paturan yang, baik dalam bentuk tertulis maupun lisan, menetapkan hukuman Bagi mereka yang tidak mematuhiya, menjaga ketertiban dan keadilan, dan mencegah kekacauan. Setiap orang dilindungi dari penyalahgunaan kekuasaan dan penegakkan keadilan dengan adanya hukum. Setiap warga negara yang memiliki hukum berhak atas keadilan dan pembelaan di depan hukum.

### 4. Definisi Pelanggan

Berdasarkan Menurut Konsumen, menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, adalah setiap individu yang menggunakan produk dan layanan yang dapat diakses untuk umum dan tidak diperdagangkan untuk minat pribadi mereka sendiri, rumah tangga mereka, atau individu lain. atau organisasi lainnya.

### 5. Beli

Beli, menurut KBBI, yaitu memperoleh sesuatu dengan uang atau dengan penukaran.

### 6. Jual Beli

Menurut Abdul Kadir data dalam pasan 1457 konstorusi, "perjanjian "Jual beli" adalah transaksi di mana barang diberikan oleh pembeli oleh penjualsebagai kompensasi harga produk tersebut.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Ibid  
<sup>5</sup> Ibid, hlm. 243.

7. Perjanjian Jual Beli: Pasal 1457–1540 peraturan perdatamengidentifikasi hak dan kewajiban antara antara penjual dan konsumen dalam perjanjian jual beli, yang merupakan perjanjian yang paling sering dibuat di antara orang-orang di luar suatu komunitas.

## **F. Metode Penelitian**

Studi hukum adalah jenis penelitian ilmiah yang menggunakan teknik, sistematika, dan gagasan khusus tentang mengeksplorasi gejala hukum tertentu. Penelitian ini merupakan jenis studi yang tidak berfokus pada aturan hukum yang ketat. Sebaliknya, penelitian ini mencoba mencari tahu hal-hal apa yang menyebabkan masalah atau situasi tertentu. Karena memberikan informasi paling akurat tentang individu, keadaan, dan gejala, penelitian ini berbentuk deskriptif. Studi ini menggunakan metodologi kualitatif..

Statistik tidak digunakan dalam penelitian kualitatif; sebaliknya, mereka mengumpulkan data, menganalisisnya, dan kemudian memberikan interpretasi. Berfokus pada metode, Biasanya berkaitan dengan masalah sosial dan manusia yang bersifat naturalistik, interdisipliner, dan interpretatif. Studi kualitatif ini berkonsentrasi pada pemahaman masalah sosial dalam konteks dunia alam yang luas, rumit, dan mendalam.<sup>6</sup>

Namun, Konsep hukum empiris adalah konsep kelima yang digunakan dalam penelitian ini memiliki arti simbolik atau sinyal yang dapat dilihat dalam proses interaksi perilaku sosial yang terjadi antara berbagai orang. Dalam

---

<sup>6</sup> Albi Anggito dan Johan Setiawan, S.pd, 2018. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Jawa Barat: CV Jejak, hlm 9

pendekatan post-structuralisme, konsep ini digunakan. Data primer, sekunder, dan bahkan tersier digunakan. Karena mengumpulkan data, juga digunakan pendekatan observasi dan studi dokumen. Analisis yang digunakan dalam mengumpulkan Data terdiri dari pengurangan, penyajian, dan kesimpulan data.

#### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yuridis sosiologis baik dalam penelitian maupun skripsi ini. karena mempelajari berbagai Undang-Undang yang berkaitan dengan pelanggaran kesusilaan. Namun, sosiologis melihat bagaimana berbagai undang-undang, seperti undang tentang fungsi notaris dalam mencatat akta jaminan fidusia di masyarakat. Oleh karena itu, pendekatan yuridis sosiologis adalah cara penelitian hukum untuk melihat dan mengevaluasi undang-undang yang berlaku serta menilai bagaimana undang-undang tersebut diterapkan dalam masyarakat.<sup>7</sup>

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Pada dasarnya, penelitian ini disebut diskriptif analitis. Artinya, penelitian ini mengamati berbagai hal secara saksama dan menggambarkan apa yang ditemukannya., yang berarti hasilnya dideskripsikan dengan data sedetail mungkin. Penulis juga menggunakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen untuk membantu mereka menyelesaikan karya ilmiah mereka.

##### a. Data Primer

Data primer didefinisikan sebagai data yang diperoleh dengan berbicara tanpa delay kepada orang lain, seperti mengajukan

pertanyaan kepada mereka dalam wawancara. Orang yang kita ajak bicara disebut responden karena mereka menjawab pertanyaan kita untuk membantu kita memperoleh pengetahuan yang dibutuhkan.

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-undang Nomor 21 tahun 2023 tentang properti
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPKP),
- 4) PP No. 13 Tahun 2021  
Mengatur tentang jenis dan pemanfaatan rumah susun, penyediaan rumah susun umum, pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum, dan lain-lain
- 5) PP No. 18 Tahun 2021  
Mengatur tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Dalam PP ini dijelaskan bahwa tanah adalah permukaan bumi, baik berupa daratan maupun yang tertutup air.
- 6) PP No. 20 Tahun 2021  
Mengatur mengenai kewajiban pemegang izin, hak, hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan atas tanah. PP ini juga mengatur tentang penertiban kawasan telantar dan tanah telantar.
- 7) PP No. 19 Tahun 2021

Mengatur mengenai kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum yang dilaksanakan secara elektronik

b. Data Sekunder

c. Data Sekunder yakni data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dikenal dengan istilah bahan hukum yang terdiri dari: Bahan Hukum Primer, Sekunder dan Tersier dari data melalui membaca buku dan peraturan yang relevan disebut data sekunder

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Penulis mengumpulkan informasi dengan berbagai cara. untuk menemukan informasi terkait dengan penelitian ini, seperti:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti dari sumber utama, seperti individu atau kelompok, untuk keperluan penelitian. Data primer biasanya berupa data mentah yang perlu diolah kembali. Penelitian lapangan dalam rangkapenulis Skripsi ini meliputi:

1) Wawancara

2) Studi Dokumentasi

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang sudah ada sebelumnya dan dikumpulkan oleh pihak lain, bukan oleh peneliti. Data sekunder biasanya digunakan sebagai data pendukung untuk data primer

#### 4. Metode Analisis Data

Penelitian kualitatif meneliti objek alamiah (bukan eksperimen), dan Tempat peneliti adalah kuncinya. Data dikumpulkan dengan metode purposive dan snowbaal, triangulasi digunakan, dan analisis dilakukan secara induktif atau kualitatif.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Hukum Perlindungan Konsumen

##### 1. Teori Perlindungan Hukum

Teori Salmond tentang proteksi hukum, yang mengatakan bahwa aturan untuk menggabungkan dan mengatur kepentingan yang berbeda dalam masyarakat karena kepentingan, pentingnya tertentu mungkin dipertahankan untuk mengurangi tambahan.

Ketentuan hukuman dan peraturan masyarakat—yang pada dasarnya adalah perjanjian masyarakat yang mengontrol hubungan perilaku antara pemerintah dan anggota masyarakat, yang dianggap menguntungkan masyarakat. Tahap ini harus menjadi perhatian perlindungan hukum.<sup>7</sup>

Menurut Satjipto Raharjo, (HAM) yang mengalami kerugian oleh individu lain dilindungi oleh proteksi hukum yang diberikan kepada komunitas untuk memberikan hak-hak dijamin oleh hukum kepada mereka.<sup>8</sup>

Sebagaimana dijelaskan oleh Philip M. Hadjon, Proteksi hukum adalah sistem undang-undang yang melindungi hak-hak tersebut dalam hal konsumen.

---

<sup>7</sup> Satjipto Rahardjo. 2000. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.

<sup>8</sup>Ibid

## 2. Perlindungan Hukum Konsumen

Keseluruhan prinsip dan peraturan yang mengawasi dan melindungi pelanggan, dan hukum perlindungan konsumen mengacu pada cara penyedia dan konsumennya di masyarakat

Ada dua bagian dalam cakupan yang melindungi konsumen: a. Proteksi pelanggan dari kemungkinan yang adabahwa barangyang diberikan; dan b. Proteksi pelanggan dari kemungkinan bahwa mereka akan dikenakan syarat yang tidak adil.yarat yang tidak adil. jika Mereka tidak menerima apa yang telah disetujui.Dikarenakan posisi konsumen yang lemah, hukum harus bertanggung jawab kepada konsumen. Memberikan perlindungan kepada masyarakat adalah ciri dan tujuan hukum. Karena klien adalah pihak yang berkepentingan dalam perkembangan perusahaan, hukum bisnis harus memperhatikan perlindungan hukum konsumen.

## 3. Asas-asas Perlindungan Hukum Konsumen

Salah satu dari lima prinsip yang tercantum konsumen, menurut Pasal 3 UUPK

berkaitan dengan pembangunan nasional..disebutkan:

- a. Dasar dari Manfaat: Semua Upaya perlindungan konsumen harus menguntungkan.konsumen dan bisnis secara keseluruhan
- b. Asas kesetaraan, yang menyatakan bahwa kontribusi masyarakat perlu ditingkatkan dan memberi pelaku bisnis dan konsumen kesempatan untuk mendapatkan haknyamelaksanakan hak mereka; dan

- c. Basis keamanan dan keselamatan pelanggan, yang bermaksud untuk mengimbangi kebutuhan material dan spiritual perlindungan konsumen bertujuan untuk memastikan bahwa pembeli merasa selamat dan aman saat menggunakan produk dan layanan yang mereka miliki atau gunakan.
- d. Asas dari keyakinan hukum menjamin bahwa konsumen dan perusahaan tunduk pada peraturan dan memiliki peluang yang sama untuk dilindungi. Negara juga bertanggung jawab untuk memastikan keamanan hukum.

#### **4. Tujuan Perlindungan Hukum**

Menurut Proteksi konsumen menurut Pasal 3 UUPK dimaksudkan untuk: b. Menjaga martabat dan nilai konsumen dengan mencegah penggunaan produk dan/atau pelayanan yang tidak diinginkan; c. memperbaiki kemampuan klien untuk memilih, mengidentifikasi, dan mempertahankan hak-haknya sebagai konsumen; dan d. Menciptakan sistem yang melindungi pelanggan yang menggabungkan keyakinan hukum dan undang-undang yang dekat melalui klien.

### **B. Tinjauan Umum tentang Konsumen**

#### **1. Pengertian**

Klien terdiri dari setiap individu yang menggunakan jasa dan barang, bukan hanya pembeli.. Oleh karena itu, transaksi konsumen utam

adalah perpindahan barang dan jasa, termasuk perpindahan pengalaman yang menyenangkan saat menggunakannya.<sup>9</sup>

## 2. Hak dan Kewajiban Konsumen

Konsumen wajib melakukan hal-hal berikut menurut Pasal 5 UUPK menetapkan bahwa: a. Membaca atau mengikuti arahan tentang metode untuk menggunakan produk dan layanan dengan aman dan selamat; b. berperilaku baik saat membeli barang dan/atau jasa; c. Pembayaran dilakukan **sesuai** dengan nilai mata uang saat ini yang telah setuju; d. mengikuti langkah hukum untuk menyelesaikan masalah klien secara adil.

## 3. Hak Konsumen atas Informasi dari Pelaku Usaha

Menurut Hak konsumen atas informasi yang tercantum dalam huruf c Pasal 4 UUPK akurat, mudah dipahami, dan jujur tentang kondisi barang dan jaminan dan/atau jasa sangat penting karena informasi yang salah dapat menyebabkan cacat produk, seperti gangguan yang disebabkan oleh oleh instruksi yang tidak benar atau cacat yang disebabkan oleh informasi yang bukan memadai.<sup>10</sup>

## 4. Tanggung Jawab Perusahaan

Diskusikan tanggung jawab produsen dan produk sama dengan berbicara dalam hal perlindungan konsumen. Terma "tanggung jawab pabrikan", "bertanggung jawab produk", dan sebagainya", dan lainnya berasal dari bahasa asing ketika diterjemahkan. Tanggung jawab produk

---

<sup>9</sup>Shidarta. 2004. Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia. Jakarta: PT Grasindo

<sup>10</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. 2017. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: Rajagrafindo Persada

adalah ketika seseorang atau organisasi yang terlibat dalam proses pembuatan produk, menghasilkannya, atau menjualnya bertanggung jawab secara hukum.<sup>11</sup>

Produk yang telah didistribusikan, yang dapat menyebabkan kerugian. karena itu UUPK menciptakan hubungan hukum antara bisnis dan konsumen, konsumen dapat bertanggung jawab atas pelanggaran bisnis yang merugikan konsumen. Seperti yang disebutkan di bawah ini, pelaku usaha bertanggung jawab menurut Pasal 19 UUPK: a. Pelaku usaha bertanggung jawab untuk membayar ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian

yang disebabkan oleh pelanggan yang mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dibuat atau dijual.

a. Ganti rugi yang dimaksudkan di ayat (1) dapat berupa pengembalian uang, perawatan kesehatan, penggantian barang dan jasa yang sama atau setara nilainya, atau santunan yang sesuai dengan undang-undang yang berlaku. b. Selain itu, ada kemungkinan adanya tuntutan hukum.

Jika debitur tidak memenuhi syarat dalam suatu perjanjian, debitur bertanggung jawab untuk mengganti kerugian. Selain itu, jika perjanjian itu berasal dari perjanjian Kreditur memiliki hak untuk meminta perjanjian dibatalkan atau diputuskan.

---

<sup>11</sup> Abdul Halim Barakatullah, op.cit., hlm.51

Dalam tanggung jawab berdasarkan adanya wanprestasi, janji yang dibuat kedua belah pihak dan ditetapkan dalam perjanjian memberikan kewajiban untuk mengganti kerugian..<sup>12</sup>

Yang membedakan mereka adalah jenis tuntutan yang digunakan. Jika tidak ada perjanjian antara, setiap pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi produsen dan konsumen..<sup>13</sup>

Menurut van der Grinten, merusak barang orang lain tanpa izin adalah perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak orang lain. Kedua, itu bertentangan dengan tanggung jawab pembuat yang diatur oleh hukum. Kewajiban tersebut didasarkan pada undang-undang, termasuk hukum publik dan privat. Memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh yurisprudensi baru dapat dianggap melanggar kewajiban sesuai dengan undang-undang..<sup>14</sup>

a. Kepentingan penggugat dilanggar atau diancam oleh pelanggaran ini; b. Kepentingan yang dilanggar dilindungi oleh kewajiban.; dan c.. Karena sikap dan tindakan penggugat sendiri, pelanggaran tersebut tidak pantas terhadapnya; d. Pembena tidak diperlukan. Ketiga, pelanggaran etika Keempat, melanggar kehati-hatian, yang harus dilakukan saat berinteraksi dengan diri sendiri atau harta benda orang lain. Sikap hati-hati terkait dengan kewajiban untuk berhati-hati, dan kegagalan untuk melakukannya akan mengakibatkan kerugian..<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Auliah Muthiah, op.cit., hlm. 98

<sup>13</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, op.cit., hlm. 133

<sup>14</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, op.cit., hlm. 134.

<sup>15</sup> Ibid, hlm. 135

Kesalahan adalah tindakan dan akibatnya yang dapat dipertanggung jawabkan oleh individu yang melakukannya. Ada tiga komponen kesalahan ini: a. Perbuatan tersebut dapat disesalkan; b. Perbuatan tersebut dapat diduga berdampak, baik dalam hal objektif sebagai individu biasa maupun subjektif sebagai individu seorang ahli; dan c. Ditanggung: debitur dalam keadaan cakap. Kesalahan teknis menunjukkan bahwa seseorang bertanggung jawab atas konsekuensi negatif dari tindakannya sendiri. Mulai dari dugaan bersalah hingga kesengajaan, kesalahan terbagi menjadi beberapa tingkat.

Kerugian yang dimaksud mencakup kehilangan harta benda oleh pihak yang satu sebagai akibat dari tindakan melanggar undang-undang pihak lain. Kerugian ini mencakup kerugian yang berhubungan dengan harta benda, baik itu yang bersifat material maupun immaterial...<sup>16</sup>

Kerugian immaterial mencakup kerugian alami seperti rasa sakit atau kenikmatan hidup yang hilang. Salah satu prinsip yang harus diperhatikan saat menentukan seberapa besar atau kecil kerugian yang diderita oleh pelanggan adalah bahwa kompensasi harus dibayar sebanyak mungkin untuk memastikan bahwa pelanggan yang dirugikan dapat dikembalikan ke keadaan saat itu.

Bloembergen mengatakan tentang cara mempertimbangkan seberapa besar atau kecil kerugian tersebut. Dia mengatakan bahwa jika

---

<sup>16</sup> Ibid, hlm. 144.

kita berbicara tentang kerugian, kita dapat memikirkannya dengan cara yang konkret dan subjektif, sebagian dari kerugian.<sup>17</sup>

Beberapa teori dikenal tentang hubungan kausalitas, juga dikenal sebagai "hubungan sebab akibat". Teori-teori ini termasuk teori rekening naar redelijkheid Von Kries, Von Buri's teori kondisi sine qua non, dan Von Kries's teori adekuat

### **C. Hak Atas Milik Tanah**

#### **1. Hakekat Hak Atas Tanah**

Karena hak milik tidak dapat dipertahankan, hak milik adalah bukti kekuasaan atas tanah. Menurut Pasal 20 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan mempertimbangkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 6.

#### **2. Subyek Hak Milik Atas Tanah**

Pasal 21 Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik atas tanah diatur., menyatakan bahwa: a. Hanya penduduk Indonesia yang berhak atas tanah; b. Pemerintah menetapkan badan hukum yang berhak atas hak milik dan syarat-syaratnya; Undang-Undang ini, serta warga negara Indonesia yang kehilangan hak milik dan kewarganegaraan mereka setelah berlakunya Undang-Undang ini

a. Ketentuan yang tercantum dalam ayat 3 Pasal ini berlaku jika seseorang memiliki kewarganegaraan asing selain kewarganegaraan

---

<sup>17</sup> Ahmadi Miru dan Sutirman Yodo, op.cit., hlm.138

Indonesia, dan mereka tidak dapat memiliki hak tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963., seperti individu: 1) Bank 3. Pengalihan Hak Milik Tanah: Ayat 2 Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria; 2) Perkumpulan Koperasi Pertanian; 3) Organisasi Keagamaan; dan 4) Organisasi Sosial. mengatur pengalihan hak milik atas tanah.

#### **D. Tindak Pidana Penipuan**

##### **1. Pengertian Penipuan**

Penipuan adalah salah satu jenis kejahatan atau pelanggaran yang sering disebut bedrog. Bab XXV, Pasal 378 hingga 395 KUHP mengatur bedrog. Penipuan kemudian berubah menjadi jenis yang lebih khusus dalam rentang pasal-pasal tersebut. Menurut kamus bahasa Indonesia,

Oleh karena itu, penipuan melibatkan dua pihak: penipu (juga dikenal sebagai penipu) dan tertipu. Oleh karena itu, Penipuan adalah tindakan atau ucapan yang tidak jujur atau menipu untuk menyesatkan atau mengakali orang lain untuk kepentingan dirinya atau kelompoknya. Yuridisasi mengatakan bahwa penipuan dalam KUHP bukanlah definisi, tetapi hanya menetapkan unsur-unsurnya. Penipuan, menurut Pasal 378 KUHP, didefinisikan sebagai berikut:

##### **2. Unsur Unsur Penipuan**

Menurut Pasal 378 KUHP, tindak pidana penipuan diatur dengan unsur-unsur berikut: a. Dengan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum: tujuan terdekat pelaku adalah untuk mendapatkan keuntungan, tetapi tujuan ini tidak dapat dicapai

karena pelaku harus melakukan tindakan lain. Akibatnya, tujuan ini harus ditujukan untuk keuntungan dengan menggunakan alat penipuan seperti nama palsu, keadaan atau martabat palsu, dan tipu muslihat. Cara pelaku mendorong orang lain untuk menyerahkan barang menentukan sifat penipuan sebagai tindak pidana. Alat penggerak berikut digunakan untuk menggerakkan orang lain:<sup>18</sup>

- 1) Nama palsu: Meskipun ada perbedaan kecil, nama palsu sangat berbeda dari nama yang sebenarnya.
- 2) Tindakan yang membuat seseorang percaya pada sesuatu disebut tipu muslihat. Tipu muslihat ini adalah tindakan, bukan hanya ucapan.
- 3) Martabat atau keadaan palsu: Ketika seseorang mengklaim bahwa keadaan mereka saat ini memberikan hak-hak mereka, istilah "keadaan palsu" digunakan.
- 4) Rangkaian kebohongan menunjukkan bahwa beberapa kata palsu perlu dikatakan.
- 5) Memaksa orang lain untuk memberikan uang, membayar hutang, atau menyerahkan barang. Dalam hukum perdata, istilah menggerakkan lebih cocok untuk melepaskan hubungan dengan penyerahan daripada istilah membujuk.
- 6) Alat penggerak dan barang yang berhubungan kausal.

---

<sup>18</sup> Ibid.

7) diserahkan saat menggerakkan orang untuk menyerahkan sesuatu.

Oleh karena itu, jika seseorang yang digerakkan atau dibujuk mengetahui atau memahami bahwa alat penggerak atau pembujuk tidak benar atau bertentangan dengan kebenaran, otaknya tidak bergerak, dan orang tersebut tidak tersesat atau terperdaya. Akibatnya, tidak ada perbuatan menggerakkan atau membujuk dengan alat penggerak atau pembujuk, meskipun orang tersebut menyerahkan barangnya..

### 3. Penipuan Properti

Industri konstruksi Indonesia terkenal dengan penipuan properti. Dampak hukum yang signifikan dari penipuan properti telah ditunjukkan oleh penelitian tentang penipuan properti (Utami, 2023).

Untuk mencegah penipuan properti dalam industri konstruksi, Pedoman tahun 2019 dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia.. Panduan ini menawarkan instruksi tentang cara pemilik proyek, kontraktor, dan pihak terkait lainnya dapat menghindari tindakan yang melanggar hukum.

*International Construction Law Association* (2017) memeriksa sejumlah kasus penipuan properti di industri konstruksi. melalui serangkaian studi kasus. Beberapa kasus yang terjadi di Indonesia termasuk dalam penelitian ini. Pedoman tahun 2019 dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia.

Dampak pada hukum, dan pelajaran yang dapat dipetik dari pengalaman ini. Sebuah artikel tinjauan kritis yang ditulis oleh Isdiyanto (2018) mengeksplorasi penipuan properti di industri konstruksi Indonesia. Penulis menemukan kekurangan peraturan dan menyarankan cara untuk meningkatkan perlindungan hukum yang berkaitan dengan kasus penipuan properti, termasuk peningkatan sistem hukum dan kontrol

## **E. Perjanjian Jual Beli**

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Dalam bahasa Belanda, *verbintenis* dan *overeenkomst* berarti Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak yang memiliki hak untuk menuntut sesuatu dan juga memiliki kewajiban untuk melakukannya. untuk melakukan sesuatu..

Pasal 1233 BW dan Pasal 1458 BW mengatur perjanjian sebagai sumber perikatan, tetapi menurut Salim HS, "perjanjian jual beli" adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dibeli pembeli serta berhak untuk menerima harga barang tersebut. barang tersebut. Selain itu, pembeli harus membayar harga dan menerima barang tersebut.

### **2. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli**

Melakukan suatu perjanjian harus memenuhi syarat untuk menjadi sah, yang diatur dalam Pasal 1320 BW.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2012, Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 67.

- a. Persetujuan orang yang mengikat dirinya;
  - b. Keengganan untuk membuat ikatan;
  - c. Sesuatu yang spesifik; dan
  - d. Alasan yang sah
- 1) Kesepakatan pihak yang mengikat diri Ini menunjukkan bahwa kedua belah pihak telah mencapai konsensus untuk melaksanakan suatu perjanjian tanpa paksaan.
  - 2) Pihak yang melakukan perjanjian harus dewasa, sehat, atau tidak dibawah pengampuan, dan tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukannya.
  - 3) Suatu hal berarti bahwa objek perjanjian harus jelas dan tertentu, dan penentuan objek tersebut dapat dilakukan dengan menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar.
  - 4) Suatu alasan yang sah berarti bahwa isi perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak harus sesuai dengan undang-undang.

Syarat a dan b dari empat syarat perjanjian tersebut dianggap sebagai unsur subyektif, sedangkan syarat c dan d dianggap sebagai unsur subyektif dianggap sebagai unsur objektif. Jika unsur subyektif perjanjian tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dianggap batal secara hukum.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, op.cit., hlm. 94.

### 3. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Berikut adalah beberapa jenis asas perjanjian yang diakui dalam hukum perjanjian:<sup>21</sup>

- a. Asas Konsensualisme: Konsep bahwa kesepakatan hanya dapat terjadi jika ada kesepakatan disebutkan di awal. Pengertian ini salah karena Menurut asas konsensualisme, saat terjadinya kesepakatan, kontrak didirikan. Ini membuktikan bahwa ketika para pihak mencapai kesepakatan, mereka menghasilkan kontrak yang berisi hak dan kewajiban terhadap mereka, bahkan jika kontrak tidak dipenuhi.
- b. Asas Kebebasan Kontrak: Salah satu prinsip paling penting dalam hukum kontrak adalah gagasan tentang kebebasan kontrak. Menurut Pasal 1338, ayat (1) BW, perjanjian yang dibuat secara sah menjadi undang-undang bagi pihak yang membuatnya., yang memberikan kebebasan kontrak kepada sebagian besar sarjana hukum.
- c. Dasar Kontrak Mengikat (Pacta Sunt Servanda)  
Karena kontrak mengandung janji yang harus dipenuhi, masing-masing pihak yang menandatangani terikat untuk melakukannya. Ini mengikat para pihak seperti yang diikat oleh undang-undang. menurut ayat pertama Pasal 1338 BW, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat dengan cara yang sah dapat dianggap sebagai undang-undang bagi pihak yang melakukannya..

---

<sup>21</sup> Ahmadi Miru, op.cit., hlm. 3-7.

- d. Asas Itikad Baik: Salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian adalah asas itikad baik.. Pasal 1338 BW, ayat 3, menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- e. Asas Kepribadian, juga dikenal sebagai Personalitas: Ini menentukan bahwa seseorang akan bertindak dan membuat keputusan hanya untuk kepentingan pribadi mereka.<sup>22</sup>

#### 4. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Setelah Kedua belah pihak mencapai kesepakatan yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing, mereka akan muncul. Salah satu pihak memiliki hak dan tanggung jawab berikut:

Penjual: Penjual memiliki hak utama untuk menerima harga barang yang telah dijualnya dari pembeli; jika pembeli membayar harga barang tersebut, penjual juga bertanggung jawab atas pembeli, seperti: 1) Menyerahkan barang yang telah dijual kepada pembeli; 2) Memberikan jaminan atau garansi untuk barang tersebut. Tujuan utama dari menyerahkan barang yang telah dijual oleh penjual kepada pembeli seseorang membeli barang adalah untuk memiliki barang tersebut, tetapi Kewajiban untuk menjamin produk yang dijual harus dijelaskan secara lebih rinci.<sup>23</sup>

Menurut Penjual harus memberikan jaminan sesuai dengan Pasal 1491 BW terhadap barang yang dijualnya: 1) Menjamin bahwa barang

---

<sup>22</sup> Salim H.S, 2011, Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 12.

<sup>23</sup> 2 Ibid

tersebut aman dan dapat dikontrol; atau 2) Menjamin bahwa ada cacat tersembunyi pada barang tersebut yang dapat membatalkan perjanjian. Setelah jual beli terjadi berdasarkan Pasal 1458 BW, penjual memiliki tiga kewajiban utama, secara teoritis: 1) Menjaga dan menjaga barang yang akan diberikan kepada pembeli sampai penyerahan; 2).

#### **5. Hak dan Kewajiban Pembeli**

Hak utama pembeli biasanya adalah menerima barang yang telah dibelinya dari penjual. Namun, jika penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, hak untuk memiliki barang baru dapat dianggap beralih.. Ini berdasarkan."

Pembeli sebagian besar bertanggung jawab untuk membayar harga barang yang dibeli pada waktu dan tempat yang disebutkan di atas disebutkan dalam perjanjian. Namun, jika Pembayaran harus dilakukan di lokasi barang karena waktu dan tempat pembayaran tidak disebutkan dalam perjanjian diserahkan.

#### **6. Jual Beli Angsuran**

Jual beli angsuran, juga dikenal sebagai jual beli cicilan, kadang-kadang sulit dibedakan dari sewa beli. Orang-orang di masyarakat biasanya menganggap jual beli angsuran jika pembayaran dilakukan secara bertahap, misalnya setiap bulan. Mereka tidak memperhatikan konsep kontrak antara kedua belah pihak.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Ahmadi Miru, op.cit., hlm.138

Perbedaan utama antara jual beli angsuran dan sewa beli adalah hak milik sudah beralih saat barang dibelitersebut diserahkan kepada pembeli; sebaliknya, dalam Pembeli membayar angsuran bulanan untuk sewa..<sup>25</sup>

Sewa beli dan jual beli angsuran tidak berbeda secara konseptual, tetapi dalam praktiknya keduanya hampir sama karena perusahaan membuat klausul yang melarang pembeli untuk mengalihkan barang yang mereka beli dengan angsuran atau sewa sebelum pembayaran penuh. Sebaliknya, baik penyewa beli maupun pembeli angsuran selalu dikenakan tanggung jawab atas semua risiko yang timbul.

#### **F. Tinjauan Tentang Properti**

"Properti" adalah kata "Sesuatu yang dapat dimiliki seseorang" dalam bahasa Inggris. Di Indonesia, "properti" dapat berarti properti, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang", menurut Wikipedia.com, adalah kepemilikan seseorang terhadap sesuatu, baik itu barang atau tidak barang.<sup>26</sup>

PP No. 13 Tahun 2021 Mengatur tentang jenis dan pemanfaatan rumah susun, penyediaan rumah susun umum, pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum, dan lain-lain

PP No. 18 Tahun 2021 Mengatur tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Dalam PP ini dijelaskan bahwa tanah adalah permukaan bumi, baik berupa daratan maupun yang tertutup air.

---

<sup>25</sup> Ahmadi Miru, op.cit., hlm.138

<sup>26</sup> Pengusaha-properti.com/arti dan definisi-properti.html. di akses 30 mei 2016

PP No. 20 Tahun 2021 Mengatur mengenai kewajiban pemegang izin, hak, hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan atas tanah. PP ini juga mengatur tentang penertiban kawasan telantar dan tanah telantar.

PP No. 19 Tahun 2021 Mengatur mengenai kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum yang dilaksanakan secara elektronik

Salah satu kesatuan hak yang sering disebut properti adalah kontrol atas properti, hak untuk memperoleh semua keuntungan dari properti, hak untuk mengalihkan atau menjual properti, dan hak eksklusif untuk memilikinya. Sistem undang-undang dibuat untuk melindungi transaksi, sengketa kekuasaan, hak untuk mengambil, menggunakan, dan membagi properti. Adanya sistem kontrak, perjanjian, atau akta adalah salah satu bentuk perlindungan tersebut. Hak-hak tersebut dijamin oleh hukuman yang tegas. Namun, sistem hukum digunakan untuk menghakimi dan menerapkan penerapannya.

## **G. Tinjauan tentang Hukum Perumahan**

### **1. Pengertian Perumahan dan Permukiman**

Dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPKP), pemerintah menjamin hak setiap orang untuk memperoleh hidup yang layak bagi kemanusiaan dan perlindungan. Undang-undang ini menetapkan hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, tempat tinggal, dan lingkungan yang baik dan sehat.

Namun, kelengkapan penunjang yang diperlukan untuk pelayanan lingkungan hunian dianggap sebagai kebutuhan umum (Pasal 1 angka 23 UUPKP). Rumah harus memberikan lingkungan yang aman, sehat, dan nyaman bagi manusia untuk hidup. Untuk alasan ini, pemerintah memberikan standar, regulasi, dan peraturan yang harus diikuti pengembang. Baik perusahaan swasta maupun pemerintah dapat berpartisipasi dalam pembangunan perumahan..<sup>27</sup>

Namun, kelengkapan penunjang yang diperlukan untuk pelayanan lingkungan hunian dianggap sebagai kebutuhan umum (Pasal 1 angka 23 UUPKP). Rumah harus memberikan lingkungan yang aman, sehat, dan nyaman bagi manusia untuk hidup. Untuk alasan ini, pemerintah memberikan standar, regulasi, dan peraturan yang harus diikuti pengembang. Baik perusahaan swasta maupun pemerintah dapat berpartisipasi dalam pembangunan perumahan.

Tempat perumahan harus memenuhi beberapa persyaratan: a. Tidak ada polusi (air, udara, dan suara); b. Ada air minum; c. Memungkinkan pembangunan; d. Mudah diakses; e. F. Tidak berada di bawah permukaan air lokal dan g. Memiliki kemiringan yang sama. Asas-asas Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman

a. Efisiensi dan keuntungan: Untuk menghasilkan keuntungan, perumahan dan kawasan permukiman harus diselenggarakan

---

<sup>27</sup> Tuti Ediaty. 2014. "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Konsumen dalam Pembelian Perumahan di Surakarta". Widya Ganeswara. Volume 24 Nomor 1, Edisi Juli-Desember 2014. Surakarta: Universitas Tunas Pembangunan

dengan memanfaatkan sumber daya tanah, metode rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang ramah lingkungan

- b. Keterjangkauan dan Kemudahan: Hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman harus dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat, mendorong penciptaan iklim yang aman dengan memfasilitasi MBR.
- c. Kemandirian dan kebersamaan: penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada inisiatif, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta dalam pengadaan dan pemeliharaan elemen perumahan dan kawasan permukiman. Ini memungkinkan pemangku kepentingan untuk membangun kerja sama dan meningkatkan kepercayaan diri, kemampuan, dan kekuatan mereka sendiri.

## **2. Tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman**

Tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman (Pasal 3 UUPKP): a. Memberikan kepastian hukum tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; b. 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, terutama untuk MBR; c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam untuk penyele

## H. Tinjauan Tentang Pengembang

Istilah "developer" dalam bahasa Inggris berarti "pembangun" atau "pengembang." Namun, dalam konteks hukum Indonesia, pengembang memiliki pengertian lebih khusus sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 Tahun 2021. Dalam peraturan tersebut, Pelaku Pembangunan Rumah Susun, atau yang sering disebut sebagai pengembang, didefinisikan sebagai setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang berperan penting dalam menyediakan kebutuhan dasar berupa hunian yang layak bagi masyarakat. Tugas mereka meliputi pembangunan, pengelolaan, hingga pengalihan hak atas properti. Oleh karena itu, pengembang memiliki tanggung jawab hukum, sosial, dan ekonomi yang besar terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar.

Peran pengembang sangat signifikan dalam mendukung pembangunan nasional. Dengan meningkatnya kebutuhan akan perumahan, terutama di kota-kota besar, pengembang bertugas memastikan bahwa pembangunan berjalan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan ketentuan hukum yang berlaku. Mereka juga harus memperhatikan aspek keberlanjutan dalam pembangunan, seperti efisiensi energi, pengelolaan limbah, dan pengurangan dampak lingkungan. Dengan demikian, pengembang tidak hanya sekadar membangun hunian, tetapi juga bertanggung jawab untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan berkelanjutan bagi penghuninya.

Dalam praktiknya, pengembang sering kali menghadapi berbagai tantangan, mulai dari perizinan yang kompleks hingga masalah pembebasan lahan. Proses perizinan, yang melibatkan banyak instansi pemerintah, dapat menjadi hambatan utama dalam percepatan pembangunan. Selain itu, pengembang juga harus berhadapan dengan tantangan dalam menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini membutuhkan inovasi dalam desain, material, dan metode pembangunan agar biaya dapat ditekan tanpa mengurangi kualitas. Dengan demikian, pengembang dituntut untuk memiliki keahlian tidak hanya dalam aspek teknis, tetapi juga manajerial dan keuangan.

Dalam menjalankan tugasnya, pengembang harus mematuhi berbagai regulasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Salah satu regulasi penting adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mengatur segala aspek pembangunan, pengelolaan, dan penghunian rumah susun. Regulasi ini menekankan pentingnya keseimbangan antara kebutuhan masyarakat akan hunian dengan kepentingan pengembang sebagai pelaku bisnis. Selain itu, pengembang juga harus memenuhi ketentuan dalam PP Nomor 13 Tahun 2021, yang memberikan panduan teknis dan administratif mengenai pembangunan rumah susun. Dengan mematuhi regulasi ini, pengembang dapat menghindari potensi masalah hukum di masa depan.

Selain regulasi nasional, pengembang juga harus memperhatikan aturan lokal yang berlaku di masing-masing daerah. Setiap daerah memiliki rencana tata ruang wilayah yang berbeda, yang harus menjadi acuan utama dalam

proses pembangunan. Pengembang yang mengabaikan aturan ini dapat menghadapi sanksi administratif atau bahkan pidana. Oleh karena itu, sebelum memulai proyek, pengembang perlu melakukan studi kelayakan yang komprehensif untuk memastikan bahwa proyek tersebut sesuai dengan kebijakan dan regulasi lokal. Studi ini juga membantu pengembang dalam mengidentifikasi potensi risiko dan mencari solusi yang tepat untuk mengatasinya.

Tanggung jawab sosial pengembang menjadi aspek yang semakin diperhatikan dalam beberapa tahun terakhir. Konsep pembangunan berkelanjutan menuntut pengembang untuk tidak hanya fokus pada keuntungan finansial, tetapi juga pada dampak sosial dan lingkungan dari proyek yang mereka lakukan. Misalnya, pengembang diharapkan untuk menyediakan fasilitas umum seperti taman, sekolah, dan pusat kesehatan di dalam kawasan yang mereka bangun. Fasilitas ini tidak hanya meningkatkan kualitas hidup penghuni, tetapi juga mendukung pembangunan masyarakat yang lebih inklusif dan berkelanjutan. Dengan demikian, pengembang dapat berkontribusi secara signifikan dalam menciptakan lingkungan yang harmonis.

Dalam upaya meningkatkan tanggung jawab sosial, beberapa pengembang juga terlibat dalam program kemitraan dengan masyarakat sekitar. Program ini melibatkan pemberdayaan ekonomi, pelatihan keterampilan, dan peningkatan infrastruktur di kawasan sekitar proyek. Dengan cara ini, pengembang dapat membangun hubungan yang baik dengan masyarakat dan mengurangi potensi konflik yang mungkin timbul akibat

pembangunan. Kemitraan ini juga menunjukkan bahwa pengembang memiliki komitmen terhadap pembangunan yang berorientasi pada kesejahteraan masyarakat secara luas. Hal ini sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan yang menjadi fokus utama pemerintah.

Pengembang juga memiliki peran dalam mendukung program pemerintah terkait penyediaan hunian terjangkau. Salah satu program yang menjadi perhatian adalah pembangunan rumah susun sederhana milik (rusunami) dan rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Program ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mampu membeli rumah tapak. Pengembang yang terlibat dalam program ini biasanya mendapatkan insentif dari pemerintah, seperti keringanan pajak atau kemudahan dalam proses perizinan. Namun, mereka juga dihadapkan pada tantangan untuk memastikan bahwa hunian tersebut tetap layak dan terjangkau bagi masyarakat.

Dalam konteks bisnis, pengembang juga harus mempertimbangkan aspek pemasaran dan promosi. Di era digital seperti sekarang, penggunaan media sosial dan platform online menjadi salah satu strategi utama untuk menjangkau konsumen. Pengembang perlu memahami perilaku konsumen dan tren pasar untuk dapat menawarkan produk yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka. Selain itu, pengembang juga harus menjaga reputasi merek dengan memberikan layanan purna jual yang baik, seperti pemeliharaan fasilitas umum dan penanganan keluhan konsumen. Dengan demikian,

pengembang dapat membangun kepercayaan dan loyalitas konsumen dalam jangka panjang.

Isu hukum sering kali menjadi salah satu hambatan yang dihadapi oleh pengembang dalam menjalankan proyek mereka. Salah satu isu yang sering muncul adalah sengketa lahan, yang dapat menghambat atau bahkan menggagalkan proyek pembangunan. Untuk mengatasi masalah ini, pengembang perlu memastikan bahwa semua dokumen kepemilikan lahan telah lengkap dan sah sebelum memulai pembangunan. Selain itu, pengembang juga disarankan untuk bekerja sama dengan ahli hukum yang berpengalaman untuk menangani berbagai aspek legal dari proyek mereka. Langkah ini dapat membantu pengembang dalam mengurangi risiko hukum dan menyelesaikan masalah secara efektif.

Pengembang juga dihadapkan pada tantangan dalam menghadapi perubahan kebijakan pemerintah. Kebijakan yang sering berubah dapat menciptakan ketidakpastian bagi pengembang dalam merencanakan dan melaksanakan proyek. Oleh karena itu, pengembang perlu memiliki kemampuan adaptasi yang baik dan selalu mengikuti perkembangan kebijakan yang relevan. Mereka juga disarankan untuk menjalin komunikasi yang baik dengan pemerintah dan asosiasi pengembang untuk mendapatkan informasi terkini dan menyampaikan masukan yang konstruktif. Dengan cara ini, pengembang dapat meminimalkan dampak negatif dari perubahan kebijakan terhadap proyek mereka.

Dalam hal pembiayaan, pengembang sering kali mengandalkan pinjaman bank atau investasi dari pihak ketiga untuk mendanai proyek mereka. Namun, pembiayaan ini sering kali disertai dengan risiko, terutama jika proyek mengalami keterlambatan atau gagal mencapai target penjualan. Untuk mengurangi risiko ini, pengembang perlu melakukan perencanaan keuangan yang matang dan menjaga transparansi dalam pengelolaan dana. Mereka juga disarankan untuk bekerja sama dengan lembaga keuangan yang memiliki reputasi baik dan memahami kebutuhan industri properti. Dengan pengelolaan keuangan yang baik, pengembang dapat memastikan kelangsungan proyek mereka dan menghindari masalah keuangan di masa depan.

Pengembang memiliki peran penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor properti merupakan salah satu sektor yang memberikan kontribusi besar terhadap produk domestik bruto (PDB) Indonesia. Selain itu, sektor ini juga menciptakan banyak lapangan kerja, baik secara langsung maupun tidak langsung. Dengan adanya proyek pembangunan, terjadi peningkatan permintaan terhadap material bangunan, tenaga kerja, dan jasa pendukung lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa pengembang tidak hanya memberikan manfaat bagi konsumen, tetapi juga bagi perekonomian secara keseluruhan. Oleh karena itu, peran pengembang harus terus didukung oleh berbagai pihak.

Dalam upaya meningkatkan daya saing, pengembang juga perlu memanfaatkan teknologi dalam setiap tahap pembangunan. Teknologi seperti Building Information Modeling (BIM) dapat membantu pengembang dalam

merencanakan, melaksanakan, dan mengelola proyek secara lebih efisien. Selain itu, teknologi ini juga memungkinkan pengembang untuk memprediksi dan mengatasi potensi masalah sebelum proyek dimulai. Dengan memanfaatkan teknologi, pengembang dapat meningkatkan kualitas hasil kerja mereka dan memenuhi kebutuhan konsumen dengan lebih baik. Inovasi teknologi juga menjadi kunci bagi pengembang untuk tetap relevan di tengah persaingan yang semakin ketat.

Dalam kesimpulannya, pengembang memiliki tanggung jawab besar dalam menyediakan hunian yang layak dan mendukung pembangunan berkelanjutan. Peran mereka tidak hanya sebatas membangun properti, tetapi juga mencakup aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan. Untuk menjalankan tugas ini, pengembang harus mematuhi berbagai regulasi, beradaptasi dengan perubahan kebijakan, dan memanfaatkan teknologi secara optimal. Dengan demikian, pengembang dapat berkontribusi secara signifikan dalam menciptakan masyarakat yang lebih sejahtera dan berkelanjutan.

#### **I. Tinjauan Penipuan Dalam Islam**

Penipuan merupakan tindakan yang secara moral, sosial, dan agama dianggap sebagai perbuatan tercela. Dalam perspektif Islam, penipuan (gharar atau tadhlis) merupakan bentuk ketidakjujuran yang melanggar prinsip keadilan dan kejujuran yang sangat ditekankan dalam ajaran Islam. Islam menekankan pentingnya amanah dan transparansi dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam aktivitas ekonomi, sosial, dan interaksi antarindividu.

Secara terminologi, penipuan adalah tindakan menyembunyikan kebenaran atau memberikan informasi yang salah dengan tujuan untuk merugikan pihak lain demi keuntungan pribadi. Dalam Al-Quran, Allah Subhanahu wa Ta'ala secara tegas mengutuk tindakan penipuan, sebagaimana disebutkan dalam Surah Al-Mutaffifin ayat 1-3:

وَلَيْسَ بِمُنْظَرٍ عَلَيْهِمْ إِذَا كَانُوا وَعَدُوهُمْ أَن سَوْفَ يُؤْتَوْنَ أَذْأَبًا ذَالًا إِنَّ الدَّالَّ لَئِيمٌ وَهَارٍ  
 وَكَذَّبُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذْ أَخَذُوا مِنَ اللَّهِ عَهْدَ أَن يَمْسُكُوا كَيْدًا وَإِذَا كَانُوا وَعَدُوهُمْ أَن سَوْفَ يُؤْتَوْنَ أَذْأَبًا ذَالًا إِنَّ الدَّالَّ لَئِيمٌ وَهَارٍ

Artinya; "Celakalah bagi orang-orang yang curang, yaitu orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain, mereka minta dipenuhi, dan apabila mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, mereka mengurangi." (QS. Al-Mutaffifin: 1-3).

Ayat ini menyoroti penipuan dalam praktik perdagangan, khususnya dalam takaran dan timbangan, yang merupakan salah satu bentuk pelanggaran terhadap hak orang lain. Prinsip ini dapat diterapkan secara luas dalam berbagai konteks kehidupan.

### **BAB III**

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Perlindungan hukum bagi Bagi Konsumen terhadap Praktik Penipuan dalam Transaksi Properti Perumahan Studi Kasus di Kabupaten Klaten**

Rumah merupakan kebutuhan mendasar bagi semua lapisan masyarakat, baik dari kalangan bawah, menengah, maupun atas. Namun, di era modern ini, banyak orang lebih memilih untuk membeli rumah melalui jasa pengembang atau developer. Hal ini disebabkan oleh kepraktisan yang ditawarkan, di mana pengembang bertanggung jawab sepenuhnya untuk menyediakan dan mempersiapkan lahan yang akan digunakan sebagai tempat pembangunan rumah. Dengan demikian, masyarakat yang ingin membeli rumah tidak perlu repot memikirkan urusan administrasi tanah atau proses pembangunan, karena semuanya sudah dikelola oleh pihak pengembang secara profesional dan terorganisir.

Proses membeli rumah melalui pengembang pun dianggap lebih mudah dan cepat dibandingkan dengan membangun rumah sendiri. Pengembang biasanya menawarkan berbagai jenis desain bangunan yang dapat dipilih sesuai kebutuhan dan preferensi pembeli. Selain itu, pengembang sering kali memberikan berbagai macam promosi menarik, seperti diskon harga, fasilitas tambahan seperti taman atau klub keluarga, hingga bonus tertentu yang meningkatkan daya tarik penawaran mereka.

Seiring dengan pertumbuhan industri perumahan yang semakin pesat, para pengembang dan developer swasta juga menghadapi persaingan yang

ketat untuk menarik minat calon pembeli. Oleh karena itu, mereka dituntut untuk terus meningkatkan kualitas properti yang mereka tawarkan sekaligus memperluas strategi pemasaran mereka. Salah satu cara yang dilakukan adalah dengan memanfaatkan iklan properti yang menonjolkan bonus, promosi menarik, dan fasilitas tambahan. Iklan-iklan ini sering kali disebarluaskan melalui berbagai saluran media, baik cetak maupun digital, untuk menjangkau khalayak yang lebih luas dan menarik perhatian masyarakat yang sedang mencari rumah impian mereka.

Sebelum memasuki rincian tentang ketentuan UUPK, ada baiknya mempelajari beberapa istilah yang biasa digunakan konsumen sebelum memasuki bahan terkait. Konsumen di sini adalah setiap individu yang menggunakan barang atau jasa yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri, keluarga, atau rumah tangga. Mereka tidak bermaksud membuat produk atau jasa baru atau menjualnya kembali; sebaliknya, transaksi konsumen adalah proses di mana konsumen memiliki atau puas dengan barang atau jasa tersebut.

Jika spesifikasi barang yang diterima tidak sesuai dengan yang tertera dalam iklan atau foto yang ditawarkan, pelaku usaha dilarang menjual barang tersebut. Selain itu, jika barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya, konsumen dan pelaku usaha juga berhak atas kompensasi atau ganti rugi, atau penggantian.

Jika pelaku usaha tidak memenuhi persyaratan Pelaku usaha yang melanggar perjanjian seperti dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, dan

Pasal 13 ayat (2) akan dikenakan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling lamapaling lama 10 (sepuluh) tahun", demikian bunyi Pasal 62 UUPK. lama 5 (lima) tahun."

Penjual memiliki tanggung jawab utama untuk menyediakan barang dan menanggung konsekuensi yang terkait dengannya. Menurut Pasal 62 UUPK, seseorang yang melakukan tindakan yang melanggar persyaratan yang disebutkan dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 akan dikenakan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling lama lama 10 (sepuluh) tahun..

Pemilik usaha properti bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, diiklankan, atau ditawarkan., menurut Hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha diatur oleh Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. saat membeli properti atau perumahan.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan bahwa pelaku usaha properti perumahan harus: a. beritikad baik dalam kegiatan usahanya; b. memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur tentang kondisi produk atau layanan serta penjelasan tentang penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan; c. memperlakukan atau melayani konsumen secara adil.

Rentetan kasus serupa yakni penipuan properti berkedok syariah. Penipuan ini berbentuk penjualan perumahan murah dengan teknik

pemasaran berkonsep syariah. Mereka mengiming-iming pembayaran tanpa riba, tanpa bunga kredit dan tanpa pengecekan bank oleh Bank Indonesia yang biasa *blacklist* nasabah.

Tergalur kemudahan dan keuntungan, masyarakat tidak lagi jeli dan berhati-berhati mencermati serta menyikapi iming-iming yang ditawarkan pengembang. Sebelum membeli, konsumen seharusnya perlu untuk memeriksa kredibilitas pengembang properti yang menawarkan rumah tersebut sudah terdaftar sebagai anggota asosiasi REI (*Real Estate Indonesia*) secara resmi. Mengembangkan suatu bisnis perumahan tidak semudah yang dibayangkan. Tidak ada yang salah dengan konsep syariah, tetapi dalam mengembangkan proyek perumahan yang padat modal tetap perlu pengaturan manajemen yang baik. Umumnya mereka atau pengembang perumahan tidak tahu cara manajemen proyek yang baik karena dalam bisnis perumahan pengaturan cashflow akan sangat krusial.

Maraknya modus penipuan properti syariah dipicu pula perilaku ekonomi konsumen atas keinginan yang tinggi terhadap kepemilikan property dengan dana yang terbatas. Kondisi ini dibaca pelaku kriminal ekonomi melalui pengembang property fiktif, kemudian melancarkan serangan kepada konsumen dengan iming-iming rumah harga murah, bebas riba, tanpa bunga, tanpa sita, tidak perlu Bank Indonesia checking untuk mengecek kredibilitas calon *user* atau nasabah dan lain sebagainya. Jadi bernuansa syariah semuanya, sehingga calon user tertarik. Segala macam teknik meyakinkan dilakukan agar masyarakat tertarik. Penyebarluasan

informasi dengan membuat brosur-brosur gambar rumah dengan berbagai type disertai tabel angsuran dan mengadakan pertemuan antara pengembang perumahan dengan calon korban atau para user. Sindikat juga membawa korbannya ke sebuah lahan fiktif yang diakuinya akan dijadikan lokasi pembangunan rumah yang dijanjikan. Hal inilah yang membuat korban juga semakin percaya dengan sindikat penipuan ini.

Fenomena kasus pelanggaran intellectual property beberapa tahun belakangan ini menjadi sorotan dunia internasional. Banyaknya pelanggaran hak paten masih terjadi pada perusahaan dengan merek – merek terkenal mereka sangat mudah ditiru dan diperjualbelikan untuk kepentingan komersil. Hal seperti ini sudah tidak asing lagi karena kebutuhan akan pasar sangat besar, banyak sekali dari beberapa konsumen yang menginginkan barang branded namun dapat dibeli dengan harga terjangkau. Keinginan pasar yang begitu besar serta profit atau keuntungan yang didapat cukup signifikan bagi penjual menjadikan fenomena ini masih terus terjadi.

Dalam hal pembelian rumah oleh pelanggan, masalah yang paling rumit yang dilaporkan oleh bisnis adalah daun kusen, pintu, dan jendela yang mudah merenggang dan tidak diketahui jenis apa yang digunakan. Rumah yang terbuat dari beton bertulang seharusnya memiliki ring blok gantung untuk menahan atap, tetapi tidak dipasang sepenuhnya. Dinding plesteran retak dan tembus, beberapa retak pecah, dan catnya tidak menempel dengan baik pada plamir. Air dari kamar mandi tidak hanya masuk ke pipa pembuangan, tetapi juga tembus ke samping rumah.

Dari perspektif perlindungan konsumen, situasi seperti ini jelas tidak menguntungkan. Sehingga tidak ada yang dirugikan, hak dan kewajiban Para pelaku usaha dan konsumen harus bekerja sama. perumahan sering mengabaikan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perlindungan Konsumen mengatur hak-hak konsumen.. Ketidakseimbangan hak dan kewajiban masing-masing pihak disebabkan oleh fakta bahwa banyak orang tidak menyadari atau tidak tahu hak-hak yang dijamin oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen Menurut Mahmud Aziz (5), peraturan perundang-undangan berfungsi sebagai alat kebijakan dalam hal memecahkan masalah masyarakat.

Konsumen perumahan sering mengalami masalah berikut: cat yang cepat memudar; jenis kayu yang digunakan untuk kusen, pintu, dan tiang yang tidak jelas; struktur retak baik sebelum atau setelah dihuni; dan seng-seng yang bocor terlalu dini. Sebaliknya, pembeli biasanya memperbaiki rumah mereka sendiri tanpa komplain atau klaim kepada pengembang atau pelaku usaha; namun, beberapa pembeli bertanya atau komplain atau klaim kepada mereka dan sekaligus meminta mereka bertanggung jawab atas bangunan yang mereka bangun. Konsumen biasanya melaporkan keluhan mereka secara langsung kepada perusahaan tanpa menggunakan lembaga ketiga.

Konsumen perumahan sering mengalami masalah berikut: cat yang cepat memudar; jenis kayu yang digunakan untuk kusen, pintu, dan tiang yang tidak jelas; struktur retak baik sebelum atau setelah dihuni; ; dan seng-seng yang bocor terlalu dini. Sebaliknya, pembeli biasanya memperbaiki rumah mereka

sendiri tanpa komplain atau klaim kepada pengembang atau pelaku usaha; namun, beberapa pembeli bertanya atau komplain atau klaim kepada mereka dan sekaligus meminta mereka bertanggung jawab atas bangunan yang mereka bangun.

Konsumen sering kali menghadapi berbagai permasalahan mendasar yang bersumber dari kurangnya pengawasan yang efektif dari pihak pemerintah serta minimnya tanggung jawab yang diemban oleh para pengusaha. Hal ini menjadi persoalan serius karena pelaku usaha di sektor pengembangan perumahan kerap kali tidak memberikan perlindungan yang memadai kepada konsumen, meskipun seharusnya mereka memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk melakukannya. Dalam praktiknya, brosur, iklan, promosi, atau bentuk pemasaran lainnya yang ditampilkan oleh pengembang sering kali tidak mencerminkan kondisi yang sebenarnya terjadi di lapangan. Banyak konsumen merasa dirugikan ketika apa yang dijanjikan dalam materi promosi ternyata berbeda dengan realitas yang mereka hadapi setelah melakukan transaksi.

Secara prinsip, pelaku usaha bertanggung jawab untuk memberikan kompensasi kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat kerusakan, pencemaran, atau kerugian lainnya yang disebabkan oleh produk atau layanan yang mereka produksi atau jual. Kompensasi ini dapat diberikan dalam berbagai bentuk, tergantung pada sifat dan tingkat kerugian yang dialami oleh konsumen. Misalnya, pelaku usaha dapat memberikan pengembalian dana kepada konsumen yang merasa produk atau layanan yang diterimanya tidak

sesuai dengan perjanjian. Selain itu, mereka juga dapat mengganti produk atau layanan dengan yang sejenis dan memiliki kualitas yang sesuai dengan standar yang telah dijanjikan.

Lebih jauh lagi, jika kerugian yang dialami konsumen melibatkan dampak kesehatan atau kerugian material yang signifikan, maka pelaku usaha wajib menyediakan layanan perawatan kesehatan atau bentuk kompensasi lain yang sebanding, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanggung jawab ini bukan hanya bersifat kontraktual, tetapi juga mencakup kewajiban hukum untuk melindungi hak-hak konsumen sebagai pihak yang lebih rentan dalam hubungan transaksi. Oleh karena itu, peran pengawasan pemerintah sangat penting untuk memastikan bahwa pelaku usaha menjalankan kewajibannya secara bertanggung jawab, transparan, dan sesuai dengan norma-norma yang berlaku, demi menciptakan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Untuk melindungi klien, ketentuan ini dibuat. Dengan demikian, jika konsumen mengalami kerugian karena mengonsumsi produk dan atau layanan oleh perusahaan, mereka berhak untuk menuntut pelaku usaha secara perdata atas kerugian tersebut. Ini juga berlaku untuk transaksi properti di mana konsumen berhak mengajukan tuntutan pengembang perumahan yang bertanggung jawab untuk mengganti kerugian tersebut.

Untuk melindungi konsumen, pasal ini membuat pelaku usaha bertanggung jawab untuk membayar kerusakan, polusi, dan atau kerugian yang disebabkan oleh menggunakan barang dan atau jasa yang dibuat atau

diperdagangkan. Dengan demikian, ketentuan normatif mengatur jawaban bisnis.

Merujuk pada ketentuan Pasal 1366 BW ditentukan bahwa setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kecerobohnya. Apabila dikaitkan dengan kasus pelanggaran terhadap hak-hak konsumen yang dilakukan oleh pengembang perumahan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Pelanggaran ini tentu menimbulkan kerugian bagi konsumen. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen, hak konsumen yang seharusnya diterima konsumen dalam hal membangun rumah adalah hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta memperoleh barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan syarat dan jaminan yang dijanjikan. Konsumen juga berhak menerima ganti rugi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Hak-hak konsumen yang tidak dipenuhi oleh pengembang perumahan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf b dan h UU Perlindungan Konsumen menjadi dasar bagi pengembang perumahan untuk memenuhi unsurperbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW yang meliputi: 1. Ada suatu tindakan 2. Tindakan ini melanggar hukum 3. Adanya kesalahan pada pihak pelaku 4. Adanya kerugian bagi korban 5. Terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian (Khairandy & Indonesia, 2013).

Sejak terjadinya kasus Lindenbaum vs Cohen pada tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum dalam bidang hukum perdata dapat dikaitkan dengan 4 hal, yaitu bahwa perbuatan itu harus: 1. Melanggar hak orang lain 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku 3. Bertentangan dengan kesopanan yang baik 4. Bertentangan dengan kesusilaan dan ketelitian yang terdapat pada masyarakat, diri sendiri, atau barang orang lain. (Fuady, 2005)

Berdasarkan perbuatan pengembang perumahan yang menghambat dan membebani pembangunan rumah konsumen sehingga mengakibatkan kerugian konsumen, maka pengembang perumahan dapat dimintai pertanggungjawaban baik kepada pemerintah maupun swasta. Akuntabilitas publik yang dapat dilakukan oleh pengembang perumahan dalam konteks ini terkait dengan ketentuan Pasal 7 huruf a UU Perlindungan Konsumen yang mengatur tentang kewajiban badan usaha untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatannya. Dengan melaksanakan tugas tersebut dan senantiasa beritikad baik, pengembang perumahan menunjukkan tanggung jawab dalam menciptakan lingkungan usaha yang sehat, sehingga berkontribusi terhadap pembangunan nasional untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mewujudkan masyarakat yang maju, adil, makmur, dan mandiri (Rajagukguk, 2000)

Bentuk akuntabilitas kedua yang dapat dilakukan oleh pengembang perumahan adalah akuntabilitas privat, yang didasarkan pada hubungan hukum antara pengembang perumahan dan konsumen. Dalam hal ini

hubungan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum yang harus ditanggung apabila pengembang perumahan melanggar hak-hak konsumen. Bentuk pertanggungjawaban ini dikenal dengan bentuk pertanggungjawaban kontraktual. Mengingat ketentuan Pasal 4 huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur hak konsumen untuk memperoleh kenyamanan, keselamatan, dan keamanan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa, maka tindakan pengembang perumahan yang menghalangi dan membebani pembangunan rumah tersebut. rumah konsumen yang mengakibatkan kerugian jelas melanggar ketentuan ini.

Melalui bentuk pertanggungjawaban yang hakikatnya timbul dari suatu perjanjian, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli rumah dari pengembang perumahan juga mengandung hak-hak lain yang tidak disebutkan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Hak-hak ini meliputi: 1. Hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian 2. Hak untuk menuntut pengakhiran perjanjian 3. Hak untuk menuntut kompensasi 4. Hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian dengan imbalan 5. Hak untuk menuntut pengakhiran atau pembatalan perjanjian dengan imbalan. (Badruzaman, 1983)

Pertama, pengertian melanggar hak orang lain di sini mempunyai arti denotasi yang luas, mengacu pada asas hukum acara perdata yaitu point d'interet point d'action, dalam hal ini yang berkepentingan adalah orang yang dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Kedua, pengertian pertentangan dengan kewajiban hukum pelaku adalah kewajiban menurut undang-undang.

Pengertian perbuatan melawan hukum menurut undang-undang ini berarti termasuk perbuatan pidana dan tidak menutup kemungkinan juga karena kerugiannya dapat dituntut secara perdata. Ketiga, bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan yang baik dapat dianggap sebagai perluasan penafsiran terhadap perbuatan melawan hukum (Agustina, 2003).

Keempat, dalam setiap perjanjian atau perbuatan hukum terkandung beberapa asas, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, dan asas kepatutan. Menurut Setiawan, perbuatan yang disebut dengan “Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan” adalah apabila perbuatan itu sangat merugikan orang lain tanpa ada kepentingan yang patut, perbuatan itu tidak ada gunanya atau membahayakan orang lain, dan terdapat kekeliruan. (Setiawan, 1987)

Badan usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan. Pada ayat (2) dijabarkan bahwa kompensasi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau kompensasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dikaitkan dengan perkara pengembang perumahan menghambat dan membebani pembangunan rumah konsumen sehingga mengakibatkan kerugian bagi konsumen, maka pengembang perumahan wajib bertanggung jawab kepada konsumen berdasarkan asas tanggung jawab tegas. Sebagaimana diketahui, strict liability merupakan salah satu bentuk

perbuatan melawan hukum, suatu prinsip pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan pada kesalahan. Sebaliknya, prinsip ini mengamanatkan tanggung jawab langsung atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Dalam asas pertanggungjawaban ketat,

Roszkowski menyatakan: “Seseorang dikatakan bertanggung jawab secara ketat apabila tanggung jawab hukum dibebankan meskipun ia tidak bertindak dengan sengaja dan telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencegah terjadinya kerugian.” (Roszkowski, 1989) Penerapan prinsip pertanggungjawaban yang ketat pada hakekatnya tidak menekankan unsur kesalahan tetapi memberikan tanggung jawab langsung kepada badan usaha atas kerugian yang diakibatkan oleh cacat produknya (akibat kelalaian atau kegagalan dalam mencegah kerugian). Upaya memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, dalam hal ini pembeli rumah, tidak hanya sebatas pada rendahnya kesadaran konsumen itu sendiri, namun juga terdapat kesalahpahaman terhadap badan usaha khususnya developer perumahan. Kesalahpahaman tersebut menimbulkan pemahaman bahwa memberikan perlindungan kepada konsumen akan mengakibatkan kerugian bagi badan usaha (Kristiyanti, 2022).

Perspektif tersebut kurang tepat mengingat konsumen merupakan kelompok renta yang mudah dieksploitasi oleh badan usaha. Oleh karena itu, ketentuan hukum yang dapat memberikan perlindungan terhadap konsumen sangat diperlukan. Mengingat kedudukan badan usaha mempunyai peluang

lebih besar untuk berpotensi melakukan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden). (Panggabeen & Keadaan, 1992)

**B. Konsekuensi hukum bagi Bagi Konsumen terhadap Praktik Penipuan dalam Transaksi Properti Perumahan Studi Kasus di Kabupaten Klaten**

Penipuan properti yang terjadi di industri konstruksi Indonesia harus ditangani dengan serius karena pertumbuhannya yang cepat memberikan peluang besar bagi para pelaku penipuan untuk memanfaatkannya untuk keuntungan pribadi. Kasus penipuan properti telah meningkat dalam beberapa tahun terakhir, menyebabkan banyak konsumen kehilangan uang. Hal ini dibuktikan dengan Laporan State of Wire Fraud CertifID tahun 2024 yang dirilis baru-baru ini menemukan bahwa 1 dari 20 orang Amerika yang membeli atau menjual rumah dalam tiga tahun terakhir telah menjadi korban beberapa jenis penipuan real estat, dengan jumlah rata-rata kerugian konsumen melebihi \$70.000 atau sekitar Rp1,1 miliar, sebagai akibat dari uang muka pembeli yang dicuri dan hasil bersih penjual.

Kasus penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia memang menjadi masalah besar yang harus ditangani dengan serius. Industri konstruksi yang berkembang pesat menawarkan peluang besar bagi para pelaku penipuan untuk memanfaatkannya demi keuntungan pribadi. Dalam beberapa tahun terakhir, kasus penipuan properti telah mencapai tingkat yang mengkhawatirkan, dengan banyak konsumen yang menjadi korban dan menderita kerugian finansial yang signifikan. Penipuan properti memiliki dampak yang merugikan bagi para konsumen yang terjebak dalam

perangkapnya. Mereka kehilangan uang mereka, impian rumah yang diharapkan, dan kepercayaan pada industri konstruksi secara keseluruhan. Akibatnya, citra industri konstruksi tercoreng dan kepercayaan masyarakat menurun. Selain itu, penipuan properti juga berdampak negatif pada perekonomian secara keseluruhan, karena dapat menghambat pertumbuhan sektor konstruksi yang sebenarnya memiliki potensi besar sebagai penggerak ekonomi.

Implikasi hukum bagi pelaku penipuan properti perlu diperhatikan dan ditegakkan dengan tegas. Tanggung jawab hukum yang jelas harus diberlakukan untuk melindungi hak-hak konsumen dan memberikan sanksi yang tegas kepada pelaku kejahatan. Selain itu, penting untuk meningkatkan perlindungan konsumen melalui peningkatan pengawasan, perbaikan regulasi, dan pendidikan publik yang bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang risiko penipuan properti. Kolaborasi yang erat antara lembaga terkait, seperti aparat penegak hukum, instansi pemerintah, dan organisasi profesi terkait, juga diperlukan. Kerja sama ini harus melibatkan pertukaran informasi, koordinasi dalam penanganan kasus, serta peningkatan kapasitas dalam deteksi dan pencegahan penipuan properti. Untuk mengatasi masalah ini, upaya pencegahan juga sangat penting. Hal ini dapat mencakup peningkatan pengawasan terhadap proyek-proyek konstruksi, peningkatan transparansi informasi, serta sosialisasi yang luas tentang hak-hak konsumen dan tanda-tanda penipuan properti kepada masyarakat umum. Dengan pendekatan yang komprehensif dan sinergi antara aspek hukum, perlindungan

konsumen, kolaborasi lembaga terkait, dan upaya pencegahan, diharapkan masalah penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia dapat diatasi secara efektif.

Pelaku penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia menghadapi implikasi hukum yang signifikan sebagai akibat dari tindakan mereka. Implikasi ini mencakup sanksi pidana dan tanggung jawab perdata (Fauzi & Primasari, 2016). Secara pidana, pelaku penipuan properti dapat dikenai sanksi berupa penjara dengan jangka waktu tertentu dan denda yang besarnya ditentukan oleh berbagai faktor, seperti besarnya kerugian yang ditimbulkan dan peran pelaku dalam penipuan properti. Selain itu, mereka juga dapat dituntut secara perdata untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan kepada pihak yang dirugikan. Prinsip kompensasi kerugian atau restitusi dapat diterapkan dalam kasus penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia. Dalam konteks ini, pelaku penipuan properti dapat diwajibkan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan kepada pihak yang dirugikan, seperti pemilik properti, kontraktor, atau pihak lain yang terlibat dalam proyek konstruksi. Tanggung jawab perdata ini bertujuan untuk mengembalikan pihak yang dirugikan ke posisi yang seharusnya tanpa adanya kerugian finansial. Selain itu, dampak reputasi juga menjadi implikasi penting bagi pelaku penipuan properti dalam industri konstruksi. Penipuan properti dapat merusak reputasi seseorang atau perusahaan di industri dan menghambat peluang bisnis serta kerja sama masa depan.

Pelaku penipuan properti dapat menghadapi penurunan kepercayaan dari masyarakat, kontraktor, dan pihak terkait lainnya, yang berpotensi menghambat pertumbuhan dan perkembangan bisnis mereka. Dalam beberapa kasus, penipuan properti juga dapat mempengaruhi reputasi industri konstruksi secara keseluruhan, yang mungkin mendorong perubahan dalam regulasi dan penerapan yang lebih ketat. Pemerintah dan otoritas terkait dapat mengambil langkah-langkah untuk meningkatkan pengawasan, menegakkan peraturan, dan mengintensifkan upaya pencegahan penipuan properti guna melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam industri konstruksi di Indonesia.

Untuk melindungi hak konsumen dan menghukum yang tegas kepada pelaku kejahatan, tanggung jawab hukum yang jelas harus diberlakukan. Selain itu, perlu meningkatkan perlindungan konsumen melalui pengawasan yang lebih baik, perubahan pada regulasi, dan pelatihan publik untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang bahaya penipuan properti. Lembaga terkait, seperti aparat penegak hukum, lembaga pemerintah, dan asosiasi profesi terkait, harus bekerja sama dengan baik. Sangat penting bahwa kerja sama ini melibatkan pertukaran informasi, koordinasi dalam penanganan kasus, dan peningkatan kemampuan untuk mendeteksi dan mencegah penipuan properti.

Selain itu, implikasi hukum bagi pelaku penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia juga dapat mencakup perubahan dalam regulasi dan penerapan yang lebih ketat. Kasus-kasus penipuan properti yang terjadi dapat

menjadi pemicu bagi pemerintah dan otoritas terkait untuk mengambil tindakan yang lebih proaktif dalam mengatasi masalah ini. Dalam rangka mencegah penipuan properti dan melindungi kepentingan para pelaku industri, pemerintah dapat Jurnal Hukum dan HAM West Science ρ Vol. 2, No. 05, Mei, pp. 389 - 400 396 mengintensifkan pengawasan terhadap proyek konstruksi, memperketat persyaratan lisensi dan sertifikasi, serta meningkatkan pengaturan terkait pembayaran dan pelaporan dalam industri konstruksi. Selain itu, adanya penegakan hukum yang lebih tegas terhadap penipuan properti dalam industri konstruksi juga dapat memberikan efek jera bagi pelaku dan potensial mengurangi insiden penipuan di masa mendatang. Dengan adanya konsekuensi yang serius dan sanksi yang memadai, diharapkan akan tercipta lingkungan industri yang lebih terpercaya dan adil bagi semua pihak yang terlibat. Dalam menguraikan implikasi hukum bagi pelaku penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia, penting untuk mencatat bahwa setiap kasus memiliki kekhasan dan implikasi yang mungkin berbeda-beda tergantung pada faktor-faktor seperti skala penipuan, besarnya kerugian yang ditimbulkan, peran pelaku, dan konteks hukum yang berlaku. Oleh karena itu, penelitian lebih lanjut dan studi kasus yang relevan sangat diperlukan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif tentang implikasi hukum yang spesifik industri konstruksi di Indonesia.

Penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia memiliki implikasi hukum yang spesifik yang harus diperhatikan. Pertama, pelaku penipuan dapat dihadapkan pada tindakan pidana, termasuk penipuan,

penggelapan, atau pemalsuan dokumen, yang dapat mengakibatkan hukuman penjara, denda, atau keduanya. Selain itu, pelaku penipuan juga dapat diwajibkan untuk bertanggung jawab secara sipil dan mengganti rugi kepada korban, yang mencakup kerugian finansial dan non-finansial yang diderita. Undang-undang perlindungan konsumen juga memberikan perlindungan bagi korban penipuan, mengatur hak-hak konsumen, dan memberikan mekanisme penyelesaian sengketa. Dalam kasus penipuan properti, korban dapat meminta pembatalan kontrak dan restitusi atas uang yang telah dibayarkan.

Implikasi penting dilakukan dalam kasus penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia karena alasan yang signifikan. Pertama, implikasi hukum yang kuat dan efektif menjadi perlindungan bagi hak-hak konsumen yang menjadi korban penipuan properti, memastikan bahwa mereka tidak dirugikan secara finansial dan memiliki sarana untuk mendapatkan kompensasi yang pantas. Selain itu, implikasi hukum yang tegas juga berperan dalam mencegah tindakan penipuan di masa depan, dengan memberikan sanksi berat kepada pelaku kejahatan dan mengurangi kemungkinan mereka terlibat dalam kegiatan ilegal serupa. Selain melindungi konsumen, implikasi hukum yang serius juga menjaga integritas industri konstruksi secara keseluruhan dengan menunjukkan bahwa industri ini bertanggung jawab, adil, dan dapat dipercaya. Ini membantu memperbaiki citra dan reputasi industri, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat dan investor. Selain itu, implikasi hukum yang efektif juga mendorong pertumbuhan ekonomi dengan menciptakan lingkungan yang kondusif bagi

pertumbuhan sektor konstruksi, investasi, dan lapangan kerja. Dengan demikian, melalui implikasi hukum yang kuat, penanganan serius terhadap kasus penipuan properti dapat membawa perubahan positif dalam industri konstruksi di Indonesia, menjaga keadilan, melindungi konsumen, mencegah tindakan ilegal, serta mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Selain itu, implikasi hukum mencakup pengawasan terhadap pengembang properti dan penerapan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh mereka. Selanjutnya, kasus penipuan properti dapat mendorong perbaikan regulasi dalam industri konstruksi untuk melindungi konsumen dari penipuan. Dengan adanya implikasi hukum yang spesifik ini, diharapkan kasus penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia dapat ditekan dan konsumen dilindungi dengan lebih baik

Dalam industri konstruksi Indonesia, mereka yang melakukan penipuan properti menghadapi konsekuensi hukum yang signifikan, termasuk sanksi pidana dan tanggung jawab perdata (Fauzi & Primasari, 2016). Pelaku yang melakukan penipuan properti dapat dikenakan hukuman penjara dengan jangka waktu tertentu dan denda yang besarnya ditentukan oleh berbagai faktor, termasuk peran pelaku dan besarnya kerugian yang ditimbulkan. Mereka juga dapat dituntut secara perdata untuk membayar pihak yang dirugikan. Penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia dapat menggunakan prinsip kompensasi kerugian atau restitusi. Dalam situasi seperti ini, orang yang melakukan penipuan properti dapat dituntut untuk

membayar pihak yang dirugikan, seperti kontraktor, pemilik properti, atau orang lain yang terlibat dalam proyek konstruksi.

Tujuan dari tanggung jawab perdata ini adalah untuk mengembalikan pihak yang dirugikan ke keadaan yang seharusnya tanpa kehilangan uang. Penipuan properti juga memiliki konsekuensi yang signifikan bagi mereka yang melakukan penipuan properti dalam industri konstruksi. Penipuan properti dapat merusak reputasi seseorang atau perusahaan di industri dan menghambat peluang bisnis dan kerja sama masa depan. Pelaku penipuan properti juga dapat menghadapi penurunan kepercayaan dari kontraktor, masyarakat, dan pihak terkait lainnya, yang dapat menghambat kemajuan dan kemajuan perusahaan mereka.

Untuk menjaga keuntungan setiap pihak yang terlibat dalam industri konstruksi di Indonesia, pemerintah dan pihak berwenang yang relevan dapat mengambil langkah-langkah untuk meningkatkan pengawasan, menegakkan peraturan, dan meningkatkan upaya pencegahan penipuan properti. Dalam beberapa kasus, penipuan properti juga dapat mempengaruhi reputasi industri konstruksi secara keseluruhan, yang mungkin mendorong perubahan aturan dan peraturan yang lebih ketat.

Untuk mencegah penipuan properti dan melindungi kepentingan pelaku industri, pemerintah dan lembaga terkait dapat mengambil tindakan yang lebih proaktif. Pemerintah dapat meningkatkan pengawasan terhadap proyek konstruksi, memperketat persyaratan lisensi dan sertifikasi, dan

meningkatkan pengaturan terkait pembayaran dan pelaporan dalam industri konstruksi.

Diharapkan bahwa konsekuensi yang serius dan sanksi yang cukup akan membuat industri lebih adil dan terpercaya. Untuk menggambarkan konsekuensi hukum yang mungkin ditimbulkan oleh pelaku penipuan properti dalam industri konstruksi di Indonesia, penting untuk mengingat bahwa setiap kasus memiliki karakteristiknya sendiri dan konsekuensi yang mungkin berbeda-beda tergantung pada berbagai faktor, termasuk skala penipuan, jumlah kerugian yang ditimbulkan, peran pelaku, dan konteks hukum yang berlaku. Akibatnya, penelitian dan studi kasus yang relevan sangat dibutuhkan untuk meningkatkan pemahaman tentang konsekuensi hukum tertentu dalam industri konstruksi Indonesia. Penipuan properti dalam industri konstruksi Indonesia memiliki konsekuensi hukum khusus yang harus diperhatikan. Pertama, orang yang melakukan penipuan dapat dihadapkan pada tindakan pidana seperti penipuan dan penggelapan.

Selain itu, kasus penipuan properti mungkin mendorong perubahan dalam regulasi industri konstruksi untuk melindungi konsumen dari penipuan. Dengan undang-undang khusus ini, diharapkan penipuan properti yang terjadi di sektor konstruksi Indonesia akan ditekan dan konsumen akan dilindungi dengan lebih baik. Hal ini dilakukan karena beberapa alasan. Pertama, undang-undang yang kuat dan efektif melindungi hak konsumen yang menjadi korban penipuan properti, memastikan bahwa mereka tidak

dirugikan secara finansial dan memiliki cara untuk mendapatkan kompensasi yang pantas.

Penipuan juga dapat menyebabkan korban bertanggung jawab secara sipil dan mengganti rugi secara finansial atau non-finansial. melindungi korban penipuan, dan menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa. Korban penipuan properti dapat meminta pembatalan kontrak dan pengembalian uang yang telah dibayarkan. Selain itu, undang-undang juga melibatkan pengawasan pengembang properti dan hukuman untuk pelanggaran.

Selain itu, hukum yang efektif mendorong pertumbuhan ekonomi dengan menciptakan lingkungan yang mendukung untuk investasi, konstruksi, dan lapangan kerja baru. Oleh karena itu, penerapan hukum yang kuat terhadap kasus penipuan properti dapat mengubah industri konstruksi di Indonesia, menjaga hukum, melindungi konsumen, menghentikan pelanggaran, dan mendorong pertumbuhan ekonomi.

“Wawancara dengan sumber kasus banjir yang telah terjadinya di perumahan Indah Garden , apakah ada proses ganti rugi dari developer? berdasarkan wawancara penulis beberapa warga atas nama Ibu Ode Susi (39) pada tanggal 16 Juni 2024, tidak adanya ganti rugi, beberapa kali banjir sampai mata kaki itu sangat meresahkan bagi kami.”<sup>28</sup>

“Wawancara dengan sumber kedua dan ketiga Siska (32) Rumah Nomor B1 tahun dan Bima (42) Rumah Nomor B2, sebenarnya kami mau protes

---

<sup>28</sup> Wawancara dengan Ode Susi Kendari, Pada Kamis 16 Juni 2024

tentang perumahan ini, karena banjir selalu menghantam halaman rumah kami tapi developer bila itu tidak tanggung jawab kami, karena dalam surat kontrak hanya di berikan garansi dalam 3 bulan kalau misalnya kebakaran atau gempa kalau banjir tidak merusak properti bangunan maka kami tidak tanggung jawab.<sup>29</sup>

Menurut analisis penulis, hasil wawancara dengan beberapa warga menunjukkan bahwa developer Perumahan Indah Garden tidak bertanggung jawab untuk memperbaiki kerugian akibat banjir yang melanda kawasan tersebut. Hal ini bertentangan dengan iklan pemasaran yang menyatakan bahwa perumahan tersebut "bebas banjir." Ketidaksihonestan antara iklan dan kenyataan menyebabkan keresahan di kalangan masyarakat, terutama ketika banjir melanda dan pihak developer tidak memberikan solusi yang memadai. Konsumen merasa dirugikan dan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi, baik dalam bentuk biaya perbaikan maupun kompensasi lain.

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, debitur dapat dinyatakan lalai jika memenuhi kriteria tertentu, yaitu: (1) adanya surat perintah atau akta sejenisnya yang menyatakan kelalaian; (2) perikatan sendiri yang menyatakan bahwa debitur dianggap lalai setelah melewati waktu yang ditentukan; (3) terlambat memenuhi perikatan; dan (4) keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan. Dalam konteks ini, developer sebagai pihak debitur memiliki kewajiban untuk menyediakan lingkungan yang sesuai dengan apayang telah dijanjikan dalam iklan maupun kontrak.

---

<sup>29</sup> Wawancara dengan Siska dan Bima Kendari, Pada Kamis 16 Juni 2024

Wawancara dengan Ibu Waode Susi, penghuni rumah nomor A6 di Perumahan Indah Garden, mengungkapkan bahwa ia masih memiliki garansi yang seharusnya mencakup permasalahan properti. Namun, kenyataannya, halaman rumahnya tetap terkena banjir dan developer tidak mau bertanggung jawab. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara janji promosi dan kondisi riil di lapangan. Iklan bebas banjir yang digunakan sebagai daya tarik utama bagi calon konsumen tidak diiringi dengan tindakan nyata untuk memastikan kawasan tersebut benar-benar terlindungi dari banjir.

Menurut perspektif hukum, iklan yang tidak sesuai dengan kenyataan dapat dikategorikan sebagai bentuk penipuan konsumen. Pasal 9 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan sesuatu yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Ketika konsumen merasa tertipu oleh klaim yang tidak benar, mereka berhak mengajukan tuntutan berdasarkan prinsip perlindungan konsumen. Hal ini memberikan dasar hukum bagi warga untuk menuntut pertanggungjawaban developer terkait banjir yang merugikan mereka.

Hasil wawancara lain dengan Siska (32), penghuni rumah nomor B1, dan Bima (42), penghuni rumah nomor B2, menunjukkan bahwa mereka juga mengalami masalah serupa. Banjir yang menghantam halaman rumah mereka menyebabkan kerugian, baik material maupun emosional. Mereka mengaku pernah mencoba memprotes kepada pihak developer. Namun, tanggapan developer menyatakan bahwa banjir bukan tanggung jawab mereka karena dalam surat kontrak hanya diberikan garansi untuk kerusakan akibat

kebakaran atau gempa selama tiga bulan pertama. Sementara itu, kerusakan akibat banjir yang tidak merusak properti bangunan tidak termasuk dalam cakupan garansi.

Penolakan tanggung jawab dari developer ini memperkuat pandangan bahwa terdapat kekosongan dalam perlindungan konsumen. Surat kontrak yang disusun secara sepihak oleh developer sering kali tidak memberikan ruang bagi konsumen untuk menyuarakan kepentingan mereka. Dalam hal ini, masyarakat memerlukan edukasi hukum agar memahami hak-hak mereka sebagai konsumen dan mampu menuntut keadilan melalui jalur hukum.

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, kelalaian debitur dapat terjadi jika terdapat unsur-unsur sebagai berikut: pertama, debitur lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam kontrak; kedua, terdapat surat peringatan atau akta resmi yang menyatakan kelalaian tersebut; ketiga, terdapat perikatan khusus yang menetapkan batas waktu pemenuhan kewajiban; dan keempat, debitur memenuhi perikatan dengan cara yang keliru atau tidak pantas.

Dalam kasus ini, developer dapat dianggap lalai jika gagal menyediakan lingkungan bebas banjir sebagaimana dijanjikan dalam iklan. Ketika banjir terjadi, mereka seharusnya memberikan solusi konkret untuk mengatasi masalah tersebut, seperti memperbaiki sistem drainase atau memberikan kompensasi kepada warga yang terdampak. Namun, ketidaksiapan dan ketidakpedulian mereka terhadap keluhan warga menunjukkan kelalaian dalam menjalankan tanggung jawab sebagai penyedia perumahan.

Konsumen memiliki hak untuk menuntut ganti rugi jika merasa dirugikan oleh tindakan atau kelalaian developer. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha wajib memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian yang dialami konsumen akibat penggunaan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Dalam konteks ini, warga Perumahan Indah Garden dapat menuntut developer untuk memberikan kompensasi atas kerugian yang mereka alami akibat banjir.

Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang, penggantian barang, atau perbaikan yang sesuai dengan kesepakatan antara konsumen dan pelaku usaha. Selain itu, konsumen juga dapat mengajukan gugatan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau melalui pengadilan jika merasa tidak puas dengan penyelesaian yang ditawarkan oleh developer. Langkah ini dapat memberikan efek jera bagi developer dan mendorong mereka untuk lebih bertanggung jawab di masa depan.

Kasus banjir di Perumahan Indah Garden menunjukkan perlunya edukasi hukum bagi konsumen agar mereka lebih memahami hak dan kewajiban mereka dalam transaksi dengan pelaku usaha. Banyak konsumen yang tidak menyadari bahwa mereka memiliki hak untuk menuntut ganti rugi jika merasa dirugikan oleh kelalaian atau tindakan tidak adil dari developer. Oleh karena itu, pemerintah dan lembaga terkait perlu meningkatkan sosialisasi mengenai perlindungan konsumen, termasuk cara mengajukan keluhan dan menyelesaikan sengketa melalui jalur hukum.

Selain itu, konsumen juga perlu didorong untuk lebih kritis dalam membaca dan memahami isi kontrak sebelum menandatangani. Kontrak yang disusun oleh developer sering kali berisi klausul-klausul yang tidak menguntungkan bagi konsumen. Dengan memahami isi kontrak secara mendalam, konsumen dapat mengantisipasi potensi masalah di kemudian hari dan mengambil langkah pencegahan yang diperlukan.

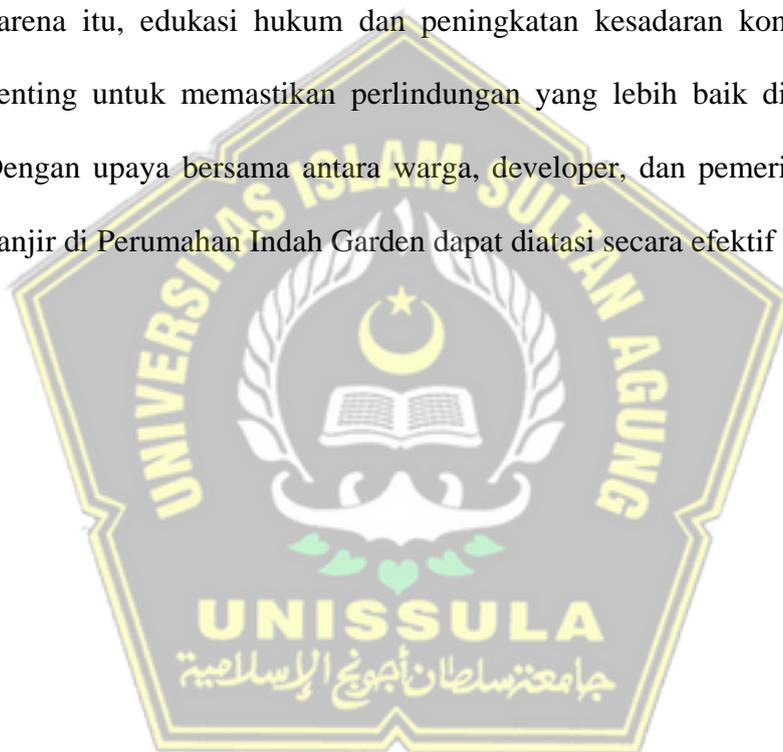
Untuk mengatasi masalah banjir di Perumahan Indah Garden, diperlukan upaya bersama antara warga, developer, dan pemerintah daerah. Developer memiliki tanggung jawab untuk memperbaiki sistem drainase dan infrastruktur lainnya agar kawasan tersebut benar-benar bebas banjir seperti yang dijanjikan dalam iklan. Sementara itu, pemerintah daerah dapat membantu dengan melakukan pengawasan dan penegakan hukum terhadap developer yang tidak memenuhi kewajibannya.

Warga juga dapat membentuk forum komunikasi atau asosiasi penghuni untuk menyuarakan kepentingan mereka secara kolektif. Dengan bersatu, mereka memiliki posisi tawar yang lebih kuat dalam menghadapi developer. Selain itu, mereka juga dapat melibatkan pihak ketiga, seperti pengacara atau lembaga advokasi konsumen, untuk membantu menyelesaikan sengketa secara profesional dan adil.

Kasus banjir di Perumahan Indah Garden mencerminkan pentingnya tanggung jawab developer dalam menyediakan lingkungan yang sesuai dengan janji pemasaran mereka. Ketidaksesuaian antara iklan dan kenyataan menyebabkan keresahan di kalangan konsumen, yang merasa dirugikan oleh

banjir yang melanda kawasan tersebut. Berdasarkan analisis hukum, developer dapat dianggap lalai jika gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam kontrak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Konsumen memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang mereka alami, baik melalui jalur negosiasi, mediasi, maupun litigasi. Oleh karena itu, edukasi hukum dan peningkatan kesadaran konsumen sangat penting untuk memastikan perlindungan yang lebih baik di masa depan. Dengan upaya bersama antara warga, developer, dan pemerintah, masalah banjir di Perumahan Indah Garden dapat diatasi secara efektif dan adil.



Jadi dapat disimpulkan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah adalah berupa hak-hak, yaitu: 1. Hak menuntut pemenuhan perjanjian; 2. Hak menuntut pemutusan perjanjian; 3. Hak menuntut ganti rugi; 4. Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi; 5. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti

rugi. "Analisis bahwa konsumen meminta hak menuntut pemenuhan perjanjian, hak menuntut ganti rugi, hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi dalam peraturan UUPK Pasal 20 pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan oleh iklan tersebut".

Dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang UUPK bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan terhadap konsumen dalam jual beli rumah apabila pelaku usaha tidak melakukan prestasi yang telah disebutkan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

Didalam UUPK juga disebutkan kewajiban pelaku usaha atau disebut dengan pelaku/ pihak pembangun, yaitu terdapat pada Pasal 7 UUPK, yang berbunyi: a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan; c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku; e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang

dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Hukum perdata mengatur bahwa terjadinya hubungan hukum antara subjek hukum yang ditandai dengan adanya perjanjian diantara para pihak. Dengan adanya perjanjian tersebut maka para pihak terikat oleh perjanjian tersebut untuk melaksanakan kewajiban dan haknya. Dalam salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban inilah yang mengakibatkan dilanggarnya hak pihak lain sehingga pihak yang dirugikan harus mendapat perlindungan hukum.

Selanjutnya penulis melakukan wawancara pada tanggal 17 Juni 2024 dengan Surya (37) seorang Developer, karyawan perusahaan Mereka hanya memberi garansi untuk gempa selama setahun, seperti apabila terjadi gempa dan properti bangun rusak maka pihak perusahaan akan mengganti properti tersebut, tapi garansi ini hanya berlaku selama 3 bulan maka pihak perumahan developer tidak memberi ganti rugi. Dan benar apa yang dikatakan dalam perjanjian sertifikat tersebut bahwa hanya diberikan garansi apabila perumahan tersebut gempa, tidak dengan banjir apabila perumahan tersebut tidak rusak properti yang mereka bangun, karena gempa menyebabkan bangunan roboh artinya dari pihak kami atau perusahaan bahan produk tidak

memakai produk yang baik dalam membangun perumahan. Kecuali banjir sampai masuk dalam rumah dan menyebabkan bangunan tersebut rusak menyebabkan dinding rusak kami akan perbaiki tapi kalau yang lain bukan tanggung jawab perusahaan dan banjir yang disebabkan iklim bukan urusan perusahaan kami. Kata Surya.<sup>30</sup>

“Bahwa developer tidak mau mengganti rugi karena sudah melewati batas / garansi, banjir bukan salah developer yang dimana harus mengganti kerugian perumahan secara full tersebut artinya bahwa disini tidak ada perjanjian yang harus dia tepati”:

Berdasarkan uraian penjelasan di atas maka penulis berkesimpulan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah, yaitu konsumen sebagai pembeli rumah yang ditawarkan oleh pelaku usaha sebagai penyedia barang namun, kenyataannya pengembang tidak membangun atau membangun tetapi terlambat atau membangun tetapi tidak sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada konsumen, berupa hak menuntut pemenuhan perjanjian, yaitu:

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah menjadi salah satu persoalan penting yang sering kali melibatkan pelaku usaha dalam sektor perumahan. Menurut Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha didefinisikan sebagai setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang

---

<sup>30</sup> Wawancara dengan Developer Surya Kendari, Pada Kamis 17 Juni 2024

berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum, yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia. Pelaku usaha ini, baik secara individu maupun bersama-sama melalui perjanjian tertentu, menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi, termasuk di dalamnya kegiatan pengembangan perumahan dan penyediaan properti.

Dalam konteks ini, setiap orang atau badan hukum yang terlibat dalam penyediaan barang, mulai dari produksi hingga barang tersebut sampai ke tangan konsumen, memiliki tanggung jawab profesional yang besar. Sifat profesionalitas yang melekat pada pelaku usaha ini mengharuskan mereka untuk menjalankan kegiatan usahanya dengan penuh integritas, mematuhi peraturan yang berlaku, serta mengedepankan kepentingan konsumen sebagai bagian dari tanggung jawab mereka. Hal ini berarti pelaku usaha diwajibkan untuk memastikan bahwa barang atau jasa yang mereka sediakan memenuhi standar kualitas yang telah dijanjikan dan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat bersama konsumen.

Lebih lanjut, pelaku usaha juga dibebankan kewajiban untuk bertanggung jawab atas segala perbuatan mereka yang berdampak pada konsumen. Tanggung jawab ini mencakup aspek legal, moral, dan finansial yang harus diemban pelaku usaha ketika terjadi wanprestasi. Misalnya, jika terjadi kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli rumah, pelaku usaha harus siap menghadapi konsekuensi hukum yang mungkin berupa tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau

bahkan penalti sesuai ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dengan adanya Undang-Undang Perlindungan Konsumen, konsumen yang merasa dirugikan akibat tindakan wanprestasi oleh pelaku usaha memiliki landasan hukum untuk menuntut hak mereka. Hal ini diharapkan dapat menciptakan hubungan yang lebih adil antara pelaku usaha dan konsumen, sekaligus mendorong pelaku usaha untuk terus meningkatkan kualitas pelayanan dan integritas dalam menjalankan kegiatan usahanya. Oleh karena itu, pelaku usaha tidak hanya berperan sebagai penyedia barang atau jasa, tetapi juga sebagai pihak yang harus menjamin perlindungan dan kepuasan konsumen melalui tindakan yang profesional dan bertanggung jawab<sup>31</sup>.

Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah melalui pemesanan (pre-project selling) yang telah disepakati sebelumnya oleh pihak penjual dan pembeli, maka pihak-pihak yang merasa dirugikan wajib memberikan bukti atas kerugian yang mereka alami. Wanprestasi dalam perjanjian ini merujuk pada pelanggaran kewajiban oleh salah satu pihak, baik berupa kelalaian maupun ketidaksesuaian terhadap isi perjanjian. Kejadian semacam ini tidak hanya merugikan pihak lain, tetapi juga membawa konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh pihak yang melakukan wanprestasi.

---

<sup>31</sup> Winanto, 2005, Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUHPerdara, Bina Cipta, Jakarta, hlm. 19

Jika konsumen merasa dirugikan akibat tindakan pelaku usaha, yang dalam hal ini adalah penyedia barang berupa perumahan, yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah disepakati, maka konsumen memiliki hak untuk menuntut tanggung jawab dari pihak pelaku usaha. Wanprestasi yang dilakukan oleh pelaku usaha bisa berupa keterlambatan serah terima unit rumah, tidak terpenuhinya spesifikasi rumah sesuai kesepakatan, atau bahkan kegagalan pelaku usaha dalam menyelesaikan proyek perumahan tersebut.

Tuntutan akibat wanprestasi ini dapat diajukan oleh konsumen dengan berbagai bentuk penyelesaian hukum, tergantung pada jenis dan tingkat pelanggaran yang terjadi. Bentuk tuntutan tersebut meliputi pembatalan perjanjian, di mana perjanjian yang telah dibuat dianggap tidak berlaku lagi; pemenuhan perjanjian, yaitu tuntutan agar pelaku usaha melaksanakan kewajibannya sesuai kesepakatan awal; pembayaran ganti rugi, yang dimaksudkan untuk mengganti kerugian materiil maupun immateriil yang dialami oleh konsumen; pembatalan perjanjian disertai pembayaran ganti rugi, yang mengharuskan pelaku usaha untuk memberikan kompensasi kepada konsumen atas kerugian yang dialami setelah perjanjian dibatalkan; atau pemenuhan perjanjian dengan tambahan ganti rugi, yaitu pelaku usaha tetap diwajibkan untuk melaksanakan kewajibannya sambil memberikan kompensasi kepada konsumen atas keterlambatan atau kerugian lainnya.

Keseluruhan proses tersebut mengacu pada prinsip-prinsip hukum kontrak yang mengedepankan keadilan dan keseimbangan antara hak dan

kewajiban kedua belah pihak. Oleh karena itu, baik konsumen maupun pelaku usaha diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan ini melalui mekanisme hukum yang berlaku, baik melalui jalur negosiasi, mediasi, atau litigasi, demi menjaga kepentingan dan hak masing-masing pihak.<sup>32</sup>



---

<sup>32</sup> Erman Ramelan, dkk., Opcit, hlm. 48-9

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Dalam industri konstruksi Indonesia, penipuan properti dapat memiliki konsekuensi hukum yang signifikan. Penipuan properti dapat berdampak buruk pada konsumen dan industri secara keseluruhan. Penipuan properti dapat memiliki konsekuensi hukum seperti kehilangan uang, kehilangan kepercayaan masyarakat, kerusakan reputasi, dan ancaman terhadap keberlangsungan industri konstruksi. Oleh karena itu, penerapan strategi sangat penting yang komprehensif untuk menghentikan dan menghentikan penipuan properti. Ini akan mencakup perbaikan regulasi, pendidikan masyarakat yang lebih baik, pengawasan yang lebih baik, dan kolaborasi antara pemerintah, lembaga terkait, dan kelompok masyarakat.
2. Konsekuensi hukum bagi konsumen yang melakukan penipuan properti dalam industri konstruksi Indonesia, diperlukan tindakan konkrit yang melibatkan berbagai pihak. Perbaikan undang-undang, pengawasan yang lebih baik, pendidikan masyarakat, dan kolaborasi antara, lembaga terkait, dan kelompok sosial adalah bagian dari upaya ini. Selain itu, penegakkan hukum yang adil dan kepatuhan terhadap undang-undang yang relevan juga sangat penting. Dengan menerapkan strategi yang menyeluruh ini, diharapkan dapat menciptakan lingkungan bisnis yang aman, terpercaya, dan berintegritas untuk semua orang yang bekerja di dalamnya bekerja di industri konstruksi di Indonesia. Semua pihak terkait—pemerintah, lembaga

terkait, dan masyarakat—harus bekerja sama untuk memerangi penipuan properti dalam industri konstruksi Indonesia. Dengan memahami konsekuensi hukum yang terkait, kita diharapkan dapat mengambil tindakan nyata untuk mencegah dan menangani penipuan properti

## **B. Saran**

### **1. Bagi Pengembang**

Pengembang dan pengembang harus memberikan informasi yang paling jelas, akurat, akurat, dan tidak mengelabui kepada pelanggan jika mereka ingin mempromosikan penawaran perumahannya melalui brosur dan media iklan lainnya. Agar pelanggan tidak kecewa dan dirugikan oleh hak-haknya, ini terutama berlaku untuk informasi yang tidak tercantum pada brosur atau iklan. Selain itu, klausula yang bertentangan dengan PPJB harus diperbaiki untuk memenuhi UUPK.

### **2. Bagi Konsumen**

Pelanggan rumah harus berhati-hati, terlibat, dan berhati-hati dalam mempelajari semua informasi yang terkait dengan produk perumahan, terutama informasi tentang pembangunan sarana perumahan yang tidak tercantum dalam brosur atau iklan. Mereka juga harus memeriksa dokumen seperti PPJB dan persyaratan KPR. Ini dilakukan untuk melindungi pelanggan dari penyesalan dan kerugiannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an & Hadits

#### A. BUKU

- Andreas Dewantoro, 2021. Penyuluhan Hukum Indonesia Kontemporer. Yogyakarta: Deepublish.
- Andy Hartanto, 2018, Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Surabaya: CV. Jakad Publishing
- Ampera Matippana, 2019. Medis Dalam Praktek Kedokteran. Sidoarjo : Uwais Inspirasi Indonesia
- Arief safari, 2020, Unboxing Perlindungan Konsumen Di Indonesia. Bogor : PT IPB Press
- Fajar Nugroho Handayani, 2020. Pengguna Klausula Baku Yang Dilarang Menurut Hukum Perlindungan Konsumen. Jawa Timur: CV. Uwais Inspirasi Indonesia.
- Frans Satriyo Wicaksono, 2008. Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Happy Susanto, 2008. Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka.
- Hartanto, 2020. Hukum Perlindungan Konsumen Transaksi Jual Beli Dengan Garansi. Jawa Timur: CV. Penerbit Qiaana Media.
- Janus Sidabalok, 2014: Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Joni Emirzon dan Muhamad Sadi Is, 2021 : Hukum Kontrak . Jakarta: Kencana.
- Salim, 2018. Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Subekti, 2008. Hukum perjanjian. Bandung: Intermasa.
- Yapiter Marpi, 2020. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Keabsahan Kontrak Elektronik Dalam Transaksi E-commerce. Tasikmalaya: PT.Zona Media Mandiri.
- Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, 2009. Cara mudah membuat surat perjanjian/kontrak dan surat penting lainnya. Jakarta : Raih Asa Sukses.
- Zulham, 2017. Hukum perlindungan konsumen. Jakarta: Prenadia Group.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Perundang – Undangan Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Perumahan

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan

Perusahaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah Etika Pariwara Indonesia Amandemen Tahun 2014

### C. JURNAL

- Abd. Kahar muzakkir, 2019. Pokok-Pokok Hukum Kontrak. Makassar: Socisal Politik Genius. Agustina Melini, Bpkn Perlindungan Konsumen Sektor Perumahan <https://www.liputan6.com/bisnis/read/3193671/bpkn-sorotiperlindungan-konsumen-sektor-perumahan>, tanggal diakses, 15 november 2022
- Alexander Thian, 2021 Hukum Dagang. Yogyakarta: CV. Andi Offset
- AditiaAulia Rohman, 2022, <https://megapolitan.antaraneews.com/amp/berita/217437/pembangunan-prumahan-kerap-picu-banjir-wargaberi-peringatan-keras-pengembang>, tanggal diakses 8 Februari 2023
- Krisna Hadipayana, 2020, Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi. Tersedia di <http://www.dppferari.org/pengertianbentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>. tanggal diakses, 22 Agustus 2021