

# PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN PENJAMINAN SERTIFIKAT TANAH OLEH DEVELOPER MELALUI YLPK

Aulia Jihan Ramadhana Habibah, Fakultas Hukum UPN Veteran Jawa Timur,

e-mail: [19071010002@student.upnjatim.ac.id](mailto:19071010002@student.upnjatim.ac.id)

Mas Anienda Tien Fitriyah, Fakultas Hukum UPN Veteran Jawa Timur,

e-mail: [masanienda.ih@upnjatim.ac.id](mailto:masanienda.ih@upnjatim.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i09.p20>

## ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk kerugian yang diderita konsumen akibat perbuatan developer yang menjaminkan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit, dan upaya hukum non-litigasi yang dapat ditempuh konsumen untuk mengembalikan haknya. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif-empiris, yang bertujuan untuk memastikan bahwa peristiwa hukum yang terjadi (das sein) telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia. Pada penelitian ini, metode tersebut terkait dengan implementasi penyelesaian sengketa secara non-litigasi yang terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan dikaitkan dengan sengketa sertifikat hak guna bangunan yang diadakan oleh konsumen kepada YLPK. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak konsumen menderita kerugian materiil berupa hilangnya uang pembayaran unit rumah senilai Rp. 150 juta. Jumlah tersebut telah dilunasi sejak akad jual beli, namun konsumen tidak memperoleh imbalan dari developer berupa penyerahan sertifikat tanah dan unit rumah hingga beberapa tahun setelah pelunasan. Upaya non-litigasi dapat dilakukan dengan penyelesaian sengketa secara mediasi di Kantor YLPK. Konsumen mengajukan tuntutan kepada developer untuk menyerahkan sertifikat tanah dan unit rumah. Pada prosesnya, developer tidak melakukan konfirmasi apapun dan memilih mangkir dari kedua tahap mediasi. Konsumen memutuskan untuk mempertahankan tuntutan dan melanjutkan mediasi hingga tahap akhir.*

**Kata Kunci:** Penyelesaian Sengketa Konsumen, Mediasi, Jaminan.

## ABSTRACT

*The purpose of this research is to find out the form of losses suffered by consumers due to the actions of developer which guarantees land certificates as credit guarantees and non-litigation legal remedies that can be taken by consumers. The research method used is normative-empirical, which aims to ensure that the legal events that have occurred (das sein) have been carried out in accordance with the provisions of positive law in Indonesia. In this study, this method is related to the implementation of non-litigation dispute resolution contained in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, and is associated with disputes over building use rights certificates that consumers complain about to YLPK. The results showed that the consumer suffered material losses in the form of loss of housing unit payment of Rp. 150 million. This amount has been paid since the sale and purchase agreement, but the consumer does not receive compensation from the developer in the form of handing over land certificates and housing units until several years after settlement. Non-litigation efforts can be carried out by mediating dispute resolution at the YLPK Office. Consumers filed demands for developers to hand over land certificates and housing units. In the process, the developer did not confirm anything and chose to be absent from the two mediation stages. The consumer decides to maintain the claim and continue the mediation to the final stage.*

**Keywords:** Consumer Dispute Resolution, Mediation, Collateral.

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Urgensi kepemilikan rumah sebagai tempat tinggal menjadi prioritas yang diutamakan oleh masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan pokok. Rumah menjadi sarana perlindungan dan tempat beraktivitas bagi suatu organisasi pada tingkat paling sederhana, yakni keluarga. Survei Harga Properti Residensial (SHPR) mencatat data hasil survei yang dilakukan pada Kuartal I (Q<sub>1</sub>) Tahun 2022, yang mengindikasikan perbaikan penjualan properti residensial untuk rumah tipe kecil, tipe menengah, dan tipe besar di Indonesia pada pasar primer properti Indonesia. Hal tersebut tercermin dari penjualan properti residensial yang berkontraksi sebesar 10,11%. Kontraksi nilai penjualan tersebut mengalami perbaikan dari kuartal sebelumnya yang tercatat sebesar 11,6%, sehingga dapat dinyatakan bahwa penjualan properti residensial mengalami peningkatan sebesar 1,49%. Kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah mendorong terbentuknya badan usaha yang terkait dengan jual beli tanah dan/atau rumah berupa developer. Umumnya, developer tidak hanya melakukan usaha penyelenggaraan perumahan, tapi juga melakukan penawaran perumahan secara masif kepada masyarakat dengan berbagai jenis promosi. Pembayaran dalam proses pembelian rumah pada saat ini dapat dilakukan melalui beberapa cara, misalnya pembayaran secara tunai dan pembayaran secara kredit. Kemudahan dalam hal pembayaran ini pula yang menjadi faktor meningkatnya minat masyarakat terhadap jual beli perumahan. Metode pemasaran unit perumahan yang dilakukan oleh developer kepada masyarakat seringkali dilakukan secara *indent*, atau penawaran dari developer berupa proyek rumah yang masih dalam tahap pengerjaan atau belum dibangun sama sekali, sehingga pembeli sebagai konsumen tidak dapat menempati rumah tersebut segera setelah terjadinya transaksi jual beli. Ketentuan tersebut terdapat di dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Pembelian rumah *indent* diminati oleh masyarakat karena banyak dari developer yang menawarkan keuntungan tertentu, seperti harga yang ditawarkan relatif lebih murah, kebebasan konsumen dalam memilih lokasi rumah, dan kebebasan terkait permintaan konsumen terhadap tata letak dan/atau desain tertentu kepada developer, serta kenaikan nilai yang relatif lebih tinggi apabila pembelian rumah ditujukan sebagai aset properti dalam investasi jangka panjang. Keuntungan-keuntungan yang ditawarkan tersebut seringkali tidak terlepas dari kerugian yang menjadi risiko yang harus ditanggung oleh konsumen. Beberapa kerugian dalam pembelian rumah secara *indent* adalah: unit rumah yang telah dibeli belum siap untuk dihuni oleh konsumen setelah terjadinya kesepakatan kedua pihak, spesifikasi rumah yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal, hingga penghentian pembangunan unit rumah yang dilakukan oleh developer akibat hal-hal tertentu, seperti permasalahan legalitas tanah, adanya sengketa atas tanah yang akan dibangun perumahan, terdapat itikad tidak baik dari developer untuk tidak menepati isi perjanjian, hingga adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh developer itu sendiri.

Salah satu kasus terkait perbuatan developer yang merugikan konsumen terdapat di Perumahan X yang terletak di salah satu kabupaten di Jawa Timur. Berdasarkan hasil pra-penelitian yang dilakukan di Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen (YLPK) Jawa Timur, terdapat pengaduan dari Konsumen kepada YLPK terkait perbuatan yang dilakukan oleh developer selaku developer sekaligus *real estate agent* atas unit-unit rumah di salah satu perumahan di Jawa Timur. Kasus tersebut

bermula dari pembelian satu unit rumah oleh Konsumen kepada developer senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dengan metode pembayaran secara tunai pada Tahun 2016. Pembayaran tersebut telah dilakukan dengan ditandainya pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di sebuah kantor notaris di Jawa Timur. Beberapa tahun setelah perjanjian tersebut dibuat, konsumen menanyakan status Sertifikat Hak Guna Bangunan atas unit rumah yang dibelinya kepada developer dan notaris yang membuat PPJB atas rumah tersebut, namun sertifikat tersebut telah berada di dalam penguasaan hak tanggungan PT. Bank Tabungan Negara Tbk, dan berstatus sebagai jaminan dalam persetujuan pemberian kredit modal kerja konstruksi kepada developer (developer di mana konsumen membeli unit rumah). Persetujuan pemberian kredit oleh PT. Bank Tabungan Negara Tbk kepada developer tersebut dilakukan pada Tahun 2017, atau beberapa bulan setelah penandatanganan PPJB antara developer dengan Konsumen. Berdasarkan hal tersebut, Konsumen memutuskan untuk melakukan pengaduan kepada YLPK dengan tuntutan kepada developer untuk segera melakukan penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan, objek tanah secara fisik, beserta bangunan berupa 1 (satu) unit rumah yang seharusnya menjadi hak Konsumen. Konsumen menilai bahwa developer tidak memiliki itikad baik dalam jual beli kepada Konsumen, yang dibuktikan dengan dilakukannya pelanggaran Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati keduanya, yang menyebutkan bahwa, "... Pihak Penjual menanggung bahwa apa yang diperjualbelikan dengan akta ini kepada Pihak Pembeli bebas dari segala ikatan dan tanggungan ...".

Perbuatan developer tersebut dinilai tidak sesuai dengan tujuan dari pembuatan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli, karena Akta Jual Beli (AJB) yang diperlukan sebagai syarat dalam peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tidak kunjung dibuat setelah jangka waktu 5 (lima) tahun. Perbuatan yang dapat merugikan suatu pihak dalam perjanjian dilakukan dengan adanya unsur kesengajaan dari pihak lainnya untuk melanggar isi perjanjian tersebut, yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi.<sup>1</sup> Perbuatan developer yang dengan sengaja telah mengingkari PPJB yang disepakati kedua pihak membuktikan bahwa developer telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji terhadap kesepakatan yang masih berlangsung, padahal perjanjian tersebut telah berlaku sebagai hukum yang mengikat bagi kedua pihak, sebagaimana asas *pacta sunt servanda*. Hal tersebut membuat Konsumen tidak dapat meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan atas rumah yang seharusnya menjadi haknya dari pihak Bank Tabungan Negara Tbk selaku kreditur bagi developer. Kasus penjaminan sertifikat tanah oleh developer seringkali terjadi di Indonesia, salah satu kasus yang pernah dibahas dalam beberapa jurnal hukum adalah perbuatan developer Violet Garden di Bekasi, Jawa Barat. Perbuatan tersebut merugikan beberapa konsumen yang semestinya menjadi pemegang sah hak atas tanah tersebut. Hal tersebut diakibatkan oleh perbuatan pihak developer yang menjaminkan sertifikat hak atas tanah para konsumen, dan telah memperoleh putusan pailit dari pengadilan niaga terhadap badan hukumnya ketika beberapa konsumen mulai menuntut pengembalian hak. Konsumen yang dirugikan merasa bingung bagaimana memperoleh hak yang seharusnya didapatkan oleh konsumen, karena objek tanah konsumen telah masuk ke dalam *boedel* pailit dan terancam akan dilakukan

---

<sup>1</sup> Antari, Ni Luh Yunik Sri. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan: Acta Comitatus*, Vol. 3, No. 2, (2019): hlm. 282.

pelelangan, sehingga para konsumen harus menempuh jalur litigasi dalam pengembalian haknya.<sup>2</sup>

Perbuatan developer terkait erat dengan isi Pasal 16 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyebutkan bahwa, "Pelaku usaha dilarang untuk menawarkan barang atau jasa yang tidak sesuai dengan pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang diperjanjikan, serta dilarang untuk tidak menepati janji atas suatu prestasi". Berdasarkan hal tersebut, kerugian yang diderita konsumen akibat perbuatan DEVELOPER memerlukan upaya hukum tertentu agar hak konsumen dalam kepemilikan rumah yang telah diperjualbelikan secara sah dapat dikembalikan seperti yang seharusnya.

### 1.2 Rumusan Masalah

1. Apa bentuk kerugian yang diderita konsumen akibat perbuatan developer yang menjaminkan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit?
2. Bagaimana upaya hukum non litigasi yang dapat ditempuh oleh konsumen yang dirugikan akibat perbuatan developer yang menjaminkan sertifikat hak sebagai jaminan kredit?

### 1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk mengidentifikasi bentuk kerugian yang diderita konsumen akibat perbuatan developer yang menjaminkan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit.
2. Untuk menganalisis upaya hukum non litigasi yang dapat ditempuh oleh konsumen akibat perbuatan developer yang menjaminkan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian Normatif-Empiris. Metode penelitian tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa peristiwa hukum pada saat ini (*das sein*) telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia. Pada penelitian ini, metode tersebut terkait dengan implementasi penyelesaian sengketa secara non-litigasi yang terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang dikaitkan dengan sengketa sertifikat hak guna bangunan yang diajukan oleh konsumen kepada YLPK. Data yang digunakan bersumber dari data primer, yang diperoleh dari hasil wawancara, dan data sekunder yang diperoleh dari instrumen peraturan perundang-undangan yang tengah berlaku. Data sekunder lain dapat diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan beberapa sumber lain seperti jurnal yang memiliki kredibilitas. Metode yang diterapkan dalam analisis data adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Peneliti melakukan pemaparan terhadap data primer dan data sekunder, untuk disusun dan diinterpretasikan guna mendapatkan jawaban atau kesimpulan dari permasalahan yang diteliti.

---

<sup>2</sup> Damayanti, Nengah Erlina Wahyu, "Tanggung Gugat Developer dan Penyedia KPR Terhadap Pembeli Perumahan atas Penggunaan Sertifikat Tanah Sebagai Agunan Bank (Studi Kasus Perumahan Violet Garden)" *Journal of Private and Economic Law* 2, No. 2 (2022): 156-157.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Kerugian Konsumen akibat Perbuatan Developer yang Menjaminan Sertifikat Tanah sebagai Jaminan Kredit.

Perjanjian pendahuluan dalam kegiatan jual beli merupakan perjanjian obligatoir yang dibuat sebagai hasil dari kesepakatan yang dibuat oleh pihak developer sebagai penjual unit rumah, bersama dengan pihak pembeli selaku konsumen yang akan membeli rumah tersebut.<sup>3</sup> Perjanjian pendahuluan bermakna bahwa perjanjian yang dibuat merupakan kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, namun perjanjian tersebut tidak memuat hal-hal pokok yang terperinci dan terkait dengan peralihan hak dan penyerahan objek jual beli.<sup>4</sup> PPJB biasanya dibuat oleh para pihak yang bersepakat untuk melakukan jual beli rumah apabila pihak pembeli atau konsumen ingin secepatnya memperoleh jaminan atas objek jual beli sebelum diterbitkannya akta otentik oleh kantor pertanahan setempat.<sup>5</sup> Pasal 1 ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan bahwa PPJB harus dibuat di hadapan notaris, namun jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak membuat jual beli tersebut menjadi tidak sah, jual beli tersebut tetap memperoleh keabsahannya dengan pengecualian harus memenuhi syarat-syarat materiil perjanjian serta memenuhi unsur jual beli yang terdapat di dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>6</sup> PPJB merupakan perjanjian baku, yang berarti bahwa perjanjian tersebut telah dibuat dalam suatu *draft* yang telah dibakukan dan disediakan oleh pihak developer untuk disepakati oleh pihak pembeli atau konsumen dalam setiap kegiatan jual beli rumah yang berlangsung.<sup>7</sup> Perjanjian baku dapat mempermudah transaksi jual beli yang sedang berlangsung, namun penggunaan bentuk tersebut memiliki kekurangan, yakni seringkali menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak di kemudian hari, terutama pihak pembeli atau konsumen.<sup>8</sup> Pembuatan PPJB sebagai syarat dalam kegiatan jual beli rumah yang dipasarkan oleh suatu developer diatur di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Pasal 11 ayat (2) peraturan yang sama mewajibkan dicantumkannya beberapa ketentuan di dalam PPJB, antara

---

<sup>3</sup> Utari, Fatmie, Haifa Hasna, "Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Terlaksananya Akta Jual Beli akibat Penolakan dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Poros Hukum Padjajaran* 1, No. 2, (2020): 193.

<sup>4</sup> Putra, I Putu Adi Adnyana, I Dewa Gede Pradnya Yustiawan, "Urgensi Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dalam Transaksi Pertanahan". *Jurnal Kertha Desa* 10, No. 9, (2022): 910.

<sup>5</sup> Djidar, Haedar, Muh. Salam Amrullah, "Tinjauan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Bawah Tangan sebagai Jaminan Kepemilikan Rumah (Studi Penelitian pada PT. Imbara Permai Sejahtera)". *Sawerigading Law Jurnal*, Vol. 1, No. 1, (2022): 53.

<sup>6</sup> Al-Himni, Muhammad Aldi, Edith Ratna M.S., "Peralihan Hak atas Tanah Jual Beli di bawah Tangan Untuk Tanah yang Belum Bersertifikat di Kabupaten Kubu Raya." *Notarius*, Vol. 15, No. 1, (2022): 481.

<sup>7</sup> Puspitasari, Yuanita, "Penyimpangan Klausula Baku yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah." *Notaire*, Vol. 3, No. 2, (2020): 296.

<sup>8</sup> Jaya, Eni, Arihta Esther Tarigan, "Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Baku Jual Beli Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen". *Jurnal Sosial dan Budaya Syar'i*, Vol. 8, No. 3, (2021): 696.

lain: identitas para pihak; uraian objek PPJB yang meliputi data fisik atau luas tanah, letak objek tanah; harga rumah dan tata cara pembayaran beserta waktu dan biaya-biaya yang timbul dalam proses pengalihan hak; jaminan dari pelaku pembangunan atau developer dan bukti kepemilikan atas tanah dan/atau rumah yang diperjualbelikan; hak dan kewajiban para pihak; waktu serah terima bangunan; pemeliharaan bangunan; penggunaan bangunan; pengalihan hak; pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan penyelesaian sengketa yang disepakati. Hak dan kewajiban para pihak merupakan hal yang esensial, dan harus ada dalam setiap perjanjian, baik itu dituliskan secara eksplisit ataupun implisit. Setiap ketentuan yang dicantumkan di dalam PPJB harus mempertimbangkan hak yang harus diperoleh dan kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.<sup>9</sup>

PPJB yang ditandatangani oleh Konsumen yang melakukan pengaduan pada YLPK dengan developer memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, beberapa ketentuan tersebut diantaranya:

1. Hak developer sebagai penjual, berupa: menerima pembayaran objek jual beli secara tunai senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari pihak Konsumen.
2. Kewajiban developer berupa: melakukan penyerahan sebidang tanah beserta 1 (satu) unit rumah yang berdiri di atasnya kepada Konsumen yang diikuti dengan kewajiban untuk melakukan pengalihan seluruh hasil, keuntungan, beban, hak, serta resiko-resiko lain atas tanah tersebut kepada Konsumen, dan kewajiban developer untuk melepaskan segala hak yang dimilikinya atas tanah tersebut; kewajiban untuk menanggung bahwa developer benar-benar merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, dan menjamin bahwa tanah tersebut bebas dari segala ikatan, tanggungan, dan beslag; kewajiban untuk memberikan Kuasa Menjual kepada Konsumen, hal tersebut terkait dengan proses permohonan balik nama dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), sehingga sertifikat hak atas tanah dapat menjadi milik Konsumen seutuhnya.
3. Hak Konsumen sebagai pembeli, berupa: mendapatkan 1 (satu) bidang tanah beserta unit rumah yang telah diperjualbelikan oleh developer kepada pihaknya, dan memastikan bahwa peralihan seluruh hasil, keuntungan, beban, hak, serta resiko-resiko lain atas tanah tersebut telah menjadi tanggung jawabnya setelah adanya penyerahan tanah secara hak dan fisik; hak untuk memastikan bahwa developer merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, serta memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari segala ikatan, tanggungan, dan beslag; hak untuk memperoleh Kuasa Menjual dari developer, sehingga Konsumen mendapat suatu perlindungan terkait dengan permohonan balik nama apabila syarat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) telah terpenuhi.
4. Kewajiban Konsumen, berupa: melakukan pembayaran secara tunai senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), yang dibuktikan dengan beberapa alat bukti berupa kuitansi pembayaran uang muka dan kuitansi pelunasan, surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak secara bawah

---

<sup>9</sup> Hamonangan, Alusianto, Mhd. Taufiqurrahman, Rosma Mediana Pasaribu, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan." *Jurnal Rectum*, Vol. 3, No. 2, (2021): 247.

tangan, dan pernyataan pembayaran secara tunai yang dicantumkan di dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah disepakati.

Berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan di YLPK, pengaduan yang dilakukan oleh Konsumen ditulis secara singkat dan jelas pada *form* pengaduan konsumen, dengan kronologi sebagai berikut:

1. Konsumen melakukan pembelian satu unit rumah kepada developer di salah satu perumahan yang terletak di Jawa Timur pada tahun 2016. Pembayaran senilai Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) dilakukan secara lunas oleh Konsumen, dengan penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat di bawah tangan oleh pihak developer dengan Konsumen.
2. Hubungan hukum berupa jual beli terjadi di antara Konsumen dan developer, yang ditandai dengan disepakatinya seluruh isi PPJB pada Desember 2016, dan dilakukan di hadapan notaris. Hubungan hukum tersebut menimbulkan hak dan kewajiban pada pihak-pihak yang bersepakat terhadap isi perjanjian. PPJB tersebut secara singkat menyatakan bahwa objek jual beli telah beralih kepada Konsumen, meskipun belum terdapat AJB maupun bukti pergantian kepemilikan (balik nama) dari Kantor Pertanahan, sehingga developer tidak lagi memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut.
3. Proses jual beli tersebut memunculkan suatu peristiwa hukum, yakni penyerahan objek tanah dan unit rumah dan pergantian kepemilikan tidak kunjung dilakukan hingga 2 (dua) tahun setelah kegiatan jual beli berlangsung. Beberapa tahun setelah akad jual beli dilakukan, Konsumen mendatangi YLPK, dan menguraikan kronologi permasalahan tersebut secara langsung, serta menuliskan pengaduan secara singkat dan tuntutan yang diinginkan pada *form* pengaduan konsumen. Pihak Konsumen juga menjelaskan bahwa pada tahun 2018, developer dan Konsumen pernah melakukan musyawarah dengan hasil berupa dibuatnya Surat Perjanjian yang menyatakan bahwa developer akan menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Konsumen paling lambat pada Maret 2019, namun hasil dari musyawarah tersebut tidak kunjung dilaksanakan oleh developer hingga melewati jangka waktu yang disepakati.
4. Tidak dilakukannya penyerahan objek tanah hingga melampaui batas waktu yang ditentukan membuat Konsumen memutuskan untuk melakukan pengaduan kepada YLPK guna melakukan proses penyelesaian sengketa berupa mediasi antara developer dengan pihak Konsumen itu sendiri.

Perbuatan yang dapat merugikan salah satu pihak dalam perjanjian dilakukan dengan adanya unsur kesengajaan dari pihak lainnya untuk melanggar isi perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi.<sup>10</sup> Kerugian tersebut timbul akibat pelanggaran yang dilakukan oleh developer. pelanggaran tersebut berupa:

---

<sup>10</sup> Antari, Ni Luh Yunik Sri. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan: Acta Comitatus*, Vol. 3, No. 2, (2019): 282.

1. Perbuatan developer yang tidak kunjung melakukan penyerahan bidang tanah beserta unit rumah yang berdiri di atas tanah tersebut kepada Konsumen. Salah satu muatan di dalam PPJB adalah klausula terkait waktu serah terima bangunan. Pada penerapannya, klausula tersebut seringkali tidak dicantumkan di dalam suatu PPJB yang dibuat di hadapan notaris. Secara hukum, hal tersebut tidak akan menimbulkan akibat hukum terhadap autentisitas perjanjian, namun hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak konsumen, karena pihak developer memiliki celah untuk terus menunda dalam melaksanakan prestasi di dalam PPJB tersebut, sehingga konsumen tidak memperoleh kepastian hukum terkait kapan haknya dalam penguasaan objek tanah secara hak dan fisik dapat diperoleh.
2. Tidak diserahkannya objek tanah secara hak dan fisik oleh developer membuktikan bahwa pihaknya tidak kunjung melepaskan segala hak yang dimiliki atas tanah tersebut. SHGB atas beberapa bidang tanah yang telah diperjualbelikan kepada beberapa konsumen masih berupa sebuah sertifikat induk atas nama developer, meskipun di dalam PPJB yang disepakati memuat ketentuan bahwa bidang-bidang tanah tersebut dianggap telah beralih kepada konsumen setelah terjadinya pembayaran secara terang dan tunai. Tidak segera dilakukannya pemecahan sertifikat tanah mengakibatkan AJB tidak dapat segera dibuat, dan konsumen tidak memiliki bukti konkrit bahwa telah terjadi peristiwa hukum berupa jual beli. Status tanah yang masih terdaftar sebagai 1 (satu) sertifikat induk yang tidak kunjung dipecah juga mempersulit konsumen dalam melacak status hak tanahnya di Kantor Pertanahan dan instansi lain yang terkait dengan penguasaan sertifikat tersebut.
3. Developer secara nyata telah melanggar Pasal 5 PPJB yang disepakati, yang menerangkan bahwa developer menjamin bahwa tanah tersebut bebas dari segala ikatan dan tanggungan. Proses akad jual beli yang terjadi di antara developer dengan Konsumen berlangsung ketika hak atas tanah tersebut belum dibebani hak tanggungan, sehingga pihak notaris dapat menyatakan kebenaran terhadap isi Pasal 5 PPJB tersebut. Pada prosesnya, developer justru menjaminkan sertifikat tersebut kepada Bank Tabungan Negara Tbk. Perbuatan tersebut menimbulkan perikatan baru di antara developer dengan pihak bank, dengan bukti berupa Perjanjian Kredit Modal Kerja Konstruksi yang mencantumkan SHGB tersebut sebagai jaminan kredit. Meskipun penyerahan (*levering*) objek tanah tersebut belum dilakukan oleh developer kepada Konsumen, namun akad jual beli yang telah berlangsung dan adanya klausula dalam PPJB menyatakan bahwa developer telah melepaskan segala hak atas tanah tersebut menjadikan perbuatan developer yang menjaminkan SHGB adalah perbuatan tanpa hak, dan melanggar PPJB yang telah disepakati.

Berdasarkan data berupa kronologis pengaduan Konsumen kepada YLPK dan pernyataan tertulis yang terdapat pada Pasal 1 PPJB yang disepakati developer dengan Konsumen, maka diketahui bahwa Konsumen telah memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran unit rumah secara kontan kepada developer, namun

kewajiban developer untuk menyerahkan objek tanah dan unit rumah tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Developer tidak kunjung menyerahkan hak atas tanah dan rumah kepada Konsumen, dan dinilai telah melanggar Pasal 5 PPJB yang disepakati, yang menyatakan bahwa: Pihak Penjual menanggung bahwa: pihak penjual merupakan pemilik sah dan satu-satunya objek diperjualbelikan dengan akta ini; pihak pembeli tidak akan mendapat gangguan terkait hak pemilikannya atas objek tersebut; pihak penjual menanggung bahwa objek tersebut bebas dari segala ikatan, tanggungan, dan *beslag* (sita). Ketentuan tersebut tidak memuat secara eksplisit dan detail bahwa 'gangguan yang menyangkut hak pemilikan atas tanah' tersebut dapat berupa perbuatan developer yang menjaminkan SHGB yang semestinya telah beralih kepemilikannya, namun perbuatan developer yang secara nyata telah menjaminkan SHGB sebagai jaminan kredit modal kerja konstruksi memunculkan suatu hak tanggungan baru atas nama developer yang membebani hak atas tanah tersebut. Perbuatan tersebut bertentangan dengan ketentuan yang dimuat pada Pasal 1 PPJB yang disepakati, yang mencantumkan bahwa developer tidak lagi memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah tersebut. Apabila seseorang atau badan hukum memiliki tanah berstatus hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat untuk menguasai tanah tersebut, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun diwajibkan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak yang memenuhi syarat, dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh developer secara nyata telah melanggar ketentuan yang telah tercantum di dalam PPJB yang disepakati.<sup>11</sup> Berdasarkan penelitian yang dilakukan di YLPK, developer teridentifikasi melanggar Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyebutkan bahwa larangan bagi pelaku usaha untuk tidak menepati pesanan atau kesepakatan waktu penyelesaian dan pelayanan atau prestasi. Ketentuan tersebut merujuk pada larangan bagi pihak penjual untuk melakukan wanprestasi terhadap perjanjian atau kesepakatan. Pada kenyataannya, developer secara nyata telah melakukan wanprestasi, yakni dengan menjaminkan SHGB kepada pihak bank. Kerugian yang dialami Konsumen membuat developer memiliki kewajiban untuk mempertanggungjawabkan segala bentuk wanprestasi yang telah dilakukan, sebab perbuatan tersebut mengakibatkan unit rumah yang seharusnya menjadi hak konsumen tidak dapat dilakukan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan sekalipun pembayaran telah dilunasi oleh Konsumen.

Pelanggaran yang dilakukan developer terhadap isi PPJB tersebut terkait erat dengan ketentuan pada Pasal 4 huruf b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyebutkan salah satu hak konsumen yang harus dipenuhi oleh pihak penjual adalah hak konsumen untuk memperoleh barang dan/jasa sesuai dengan kondisi dan jaminan yang telah diperjanjikan oleh pihak penjual sebelumnya. Apabila ditinjau dari hukum perlindungan konsumen, maka developer dinilai telah melanggar hak konsumen dalam mendapatkan tanah dan unit rumah sesuai dengan kondisi yang tercantum di dalam PPJB, di mana objek tanah yang harus diserahkan kepada Konsumen tersebut semestinya bebas dari segala ikatan dan tanggungan. Pelanggaran yang dilakukan oleh developer tersebut mengakibatkan

---

<sup>11</sup> Widiyono, Try. *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*. (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 135.

timbulnya kerugian bagi Konsumen. Hukum perdata di Indonesia mengenal 2 (dua) jenis kerugian, yakni kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil merupakan kerugian yang secara nyata diderita oleh konsumen dan dapat dinyatakan dengan nominal (uang). Berdasarkan Pasal 1238 *jo.* Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kerugian materiil berasal dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh satu pihak, dan pihak tersebut memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab atas kerugian yang diderita pihak lain yang disebabkan olehnya.<sup>12</sup> Berdasarkan pengaduan yang dilakukan Konsumen, dapat diketahui bahwa Konsumen telah menderita kerugian materiil berupa kehilangan uang pembayaran jual beli rumah senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), tanpa memperoleh penyerahan unit rumah yang telah dilunasi dari developer. Konsumen tidak menerima penyerahan objek jual beli yang telah dibayarnya, namun uang pembayaran tersebut telah diterima oleh developer sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 1 PPJB yang disepakati, sehingga kerugian yang diderita oleh konsumen termasuk kerugian materiil akibat wanprestasi yang dilakukan oleh developer. Sedangkan kerugian immateriil seringkali terjadi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh satu pihak hingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Kerugian immateriil tidak dapat dipulihkan dengan penghitungan angka (nominal), dan seringkali berbentuk kerugian non-fisik, seperti timbulnya rasa takut, sakit, dan hilangnya kesejahteraan.

### **3.2 Upaya Hukum Non-Litigasi yang Dapat Ditempuh Konsumen akibat Perbuatan Developer yang Menjaminkan Sertifikat Tanah sebagai Jaminan Kredit**

Kerugian yang diderita oleh Konsumen akibat perbuatan developer membuat Konsumen memilih untuk melakukan upaya hukum non-litigasi yang dilakukan dengan cara mediasi. Penyelesaian sengketa secara non litigasi dapat diselesaikan secara tuntas dengan musyawarah yang dilakukan para pihak yang dapat saling mengemukakan pendapat masing-masing dan dilakukan dengan sukarela.<sup>13</sup> Upaya penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan bantuan YLPK selaku mediator. YLPK merupakan salah satu lembaga perlindungan konsumen yang termasuk dalam Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), sehingga YLPK memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan kegiatan di bidang penanganan perlindungan konsumen dan bertindak dalam kapasitasnya sebagai perwakilan konsumen (*consumer representation*).<sup>14</sup> Konsumen membuat pengaduan kepada YLPK atas perbuatan penjaminkan sertifikat tanah oleh developer yang dilakukan tanpa hak. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi data di Kantor YLPK, prosedur mediasi yang ditempuh oleh Konsumen yang dirugikan oleh developer dilakukan dengan mekanisme pengaduan dan penyelesaian sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Djatmiko, Andreas Andrie, Fury Setyaningrum, Rifana Zainudin. "Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia." *Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, (2022): 4.

<sup>13</sup> Wiryawan, I Ketut Artadi. *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. (Denpasar: Udayana University Press, 2010), hlm 4-5.

<sup>14</sup> Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 123.

1. YLPK menyediakan pilihan metode pengaduan bagi Konsumen, seperti melalui telepon, mengirim surel (*e-mail*), melakukan pengaduan pada laman YLPK, mengirimkan surat yang dialamatkan kepada Kantor YLPK, ataupun dapat mendatangi Kantor YLPK pada jam kerja. Konsumen yang dirugikan oleh developer memilih untuk mendatangi Kantor YLPK secara langsung pada hari kerja.
2. Pihak YLPK menanyakan permasalahan yang dialami Konsumen. Pihak Konsumen menjelaskan secara lisan kronologis dari permasalahan yang dialami. Pihak YLPK juga menanyakan bukti-bukti yang dimiliki atau sedang dalam penguasaan pihak Konsumen. Pengaduan yang dilakukan oleh Konsumen didukung dengan beberapa alat bukti yang dapat menunjukkan kebenaran bahwa telah terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh developer sehingga menimbulkan kerugian bagi Konsumen. Beberapa barang bukti tersebut diantaranya: surat perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan sebelum dibentuknya PPJB; bukti salinan transaksi jual beli berupa kuitansi pembayaran uang muka senilai Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dan pelunasan harga perumahan senilai Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah); dokumen PPJB yang menerangkan data terkait tanah dan rumah yang dijadikan objek jual beli; Akta Kuasa untuk Menjual; surat perjanjian hasil musyawarah yang dilakukan antara developer dengan Konsumen pada Tahun 2018 dan dibuat di bawah tangan; surat persetujuan pemberian kredit modal kerja konstruksi dari Bank BTN kepada developer; dan bukti lain berupa keberadaan pihak-pihak yang menjadi saksi dalam proses jual beli.
3. YLPK melakukan telaah lebih lanjut terhadap pengaduan tersebut berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terkait apakah pengaduan yang diterima merupakan kerugian yang telah dialami oleh konsumen itu sendiri. Konsumen diminta untuk mengisi blanko atau *form* pengaduan konsumen. Pihak YLPK meminta Konsumen untuk menunggu undangan yang akan diberikan oleh YLPK kepada pihak pelaku usaha dan konsumen dalam jangka waktu sekira 7 (tujuh) hari kerja. Pada jangka waktu tersebut, YLPK melakukan seleksi administrasi dengan cara melakukan pengecekan terhadap kelengkapan administrasi dan menganalisis substansi permasalahan dari pengaduan yang telah diterima. Berdasarkan pengaduan Konsumen yang diterima, YLPK Jawa Timur mengidentifikasi bahwa developer telah melanggar Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
4. YLPK melakukan korespondensi kepada para pihak terkait dengan pengaduan yang dilakukan Konsumen, seperti kepada developer selaku pelaku usaha, maupun kepada Bank BTN yang telah menyediakan fasilitas kredit kepada developer dalam pengajuan kredit modal kerja konstruksi. Korespondensi tersebut dilakukan untuk melakukan konfirmasi dan meminta penjelasan terkait benar atau tidaknya pengaduan yang dilakukan oleh Konsumen. Apabila terdapat perbedaan pendapat dan para pihak tetap berpegang teguh pada argumen masing-masing, maka YLPK dapat membuat

surat undangan yang ditujukan pada masing-masing pihak untuk melakukan mediasi dan mencari solusi terbaik.

5. Pihak YLPK selaku mediator mencoba untuk mempertemukan developer dan Konsumen pada waktu yang bersamaan, sehingga proses mediasi dan dengar pendapat dapat berlangsung. Proses mediasi tahap I dilakukan 2 (dua) minggu setelah pengaduan Konsumen diterima oleh YLPK. Pihak Konsumen dan developer selaku para pihak yang berperkara diminta untuk menghadiri proses mediasi di Kantor YLPK, namun pada hari yang ditentukan, developer tidak menghadiri proses mediasi ataupun melakukan konfirmasi apapun kepada YLPK. Ketidakhadiran salah satu pihak tersebut membuat YLPK menuliskan hasil mediasi tahap I ke dalam Risalah Hasil Klarifikasi dan Mediasi I, yang memuat beberapa poin penting sebagai kesimpulan dari proses mediasi tahap I tersebut, yang terdiri dari:
  - a. Konsumen mempertahankan tuntutananya kepada developer untuk menyerahkan bidang tanah dan unit rumah secara hak dan fisik;
  - b. Pernyataan bahwa developer tidak melakukan konfirmasi terkait undangan klarifikasi dan mediasi I yang telah dikirimkan oleh YLPK;
  - c. Konsumen meminta YLPK mengundang kembali pihak developer untuk menghadiri proses mediasi tahap II.
6. YLPK kembali melangsungkan proses mediasi tahap II dengan jangka waktu 2 (dua) minggu setelah dikirimkannya undangan mediasi tahap II kepada developer. Pada tahap ini, developer kembali absen dari mediasi yang dilakukan di Kantor YLPK, sehingga YLPK menuliskan hasil mediasi pada Risalah Hasil Klarifikasi dan Mediasi II, yang berisi beberapa poin serupa dengan hasil mediasi tahap I. Pada risalah tersebut, pihak Konsumen menambahkan pernyataan bahwa apabila developer tetap tidak melakukan klarifikasi dan menghadiri mediasi tahap III, maka Konsumen menganggap bahwa developer tidak lagi memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut di Kantor YLPK.

Proses mediasi di Kantor YLPK dapat berlangsung hingga klarifikasi dan mediasi tahap III (tiga). Apabila setelah proses mediasi III (tiga) masih tidak terdapat hasil yang disepakati atau para pihak tidak memenuhi undangan pihak YLPK, maka YLPK memberikan *output* mediasi berupa risalah hasil klarifikasi dan mediasi III yang menerangkan bahwa pelaku usaha tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan sengketa konsumen di Kantor YLPK. Hasil yang diperoleh dari mediasi berupa kesepakatan yang mengikat kedua pihak selayaknya perjanjian pada umumnya, namun hasil tersebut perlu diajukan gugatan kepada pengadilan negeri setempat apabila para pihak memiliki keinginan untuk mengubah kesepakatan perdamaian menjadi akta perdamaian (*acte van vergelijking/acte van dading*) yang memiliki titel eksekutorial dengan kekuatan hukum yang sama seperti putusan pengadilan, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 17 ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.<sup>15</sup> Apabila proses tersebut belum menemukan hasil yang diharapkan, maka perkara tersebut dapat diajukan kepada

---

<sup>15</sup> Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 19.

forum penyelesaian sengketa lainnya, seperti pengadilan negeri yang sesuai dengan kompetensi relatifnya atau yang telah diperjanjikan sebelumnya. Apabila mediasi tersebut berhasil, maka hasil dari mediasi yang berlangsung adalah kesepakatan perdamaian. Hasil mediasi yang dilakukan di Kantor YLPK seringkali diselesaikan oleh para pihak dan membuahkan hasil berupa kesepakatan perdamaian dengan ganti kerugian sejumlah nominal yang telah disepakati oleh para pihak, atau sesuai dengan jumlah kerugian yang diderita oleh konsumen. Pihak YLPK menyatakan bahwa para pihak dapat menyelesaikan sengketa tersebut di luar kantor YLPK, apabila memang para pihak menghendaki demikian. Apabila penyelesaian yang dilakukan secara musyawarah di luar YLPK tersebut dapat memperoleh hasil yang telah diharapkan atau dikehendaki masing-masing pihak, maka proses mediasi di YLPK dapat berakhir, namun developer tidak memberikan tanggapan apapun terhadap sengketa yang terjadi. Pihak YLPK dan Konsumen akan menunggu hingga tahap klarifikasi dan mediasi III, apabila developer masih tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan masalah tersebut, maka YLPK menyarankan Konsumen untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri atas perbuatan yang telah dilakukan oleh developer hingga merugikan Konsumen.

Pihak Konsumen yang dirugikan oleh developer telah melampirkan berbagai bentuk alat bukti yang menjadi pendukung bahwa developer telah melakukan wanprestasi dan berakibat pada timbulnya kerugian yang dialami Konsumen, namun bukti-bukti tersebut tidak membuat developer bersikap aktif dan responsif dalam menanggapi surat undangan dari YLPK. Pada prosesnya, pihak YLPK tidak memperoleh konfirmasi lebih lanjut terkait klarifikasi atau tindakan lain dari pihak developer hingga proses klarifikasi dan mediasi tahap II, sehingga *output* yang dihasilkan hanya berupa risalah klarifikasi dan mediasi yang menerangkan bahwa pihak developer sebagai pihak Teradu tidak memiliki itikad baik untuk mendatangi kantor YLPK, ataupun memberi konfirmasi terkait undangan klarifikasi dan mediasi. Berdasarkan risalah tersebut, Konsumen memutuskan untuk tetap melanjutkan proses klarifikasi dan mediasi tahap berikutnya dengan harapan bahwa pihak developer dapat bersikap aktif dan responsif terhadap permasalahan tersebut, serta mempertanggung-jawabkan perbuatan yang telah dilakukan pihaknya. Berdasarkan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, developer memiliki kewajiban untuk mengganti kerugian yang telah dialami Konsumen dengan mengabulkan tuntutan yang diajukan oleh Konsumen kepada pihaknya, yakni menyerahkan SHGB beserta unit rumah, serta mengganti biaya-biaya lain yang ditimbulkan akibat perbuatan tersebut. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga menyebutkan bahwa penggantian kerugian yang dilakukan oleh pelaku usaha dapat berupa pengembalian uang dan/atau penggantian barang/jasa yang sejenis atau setara nilainya, dalam hal ini penyerahan tanah dan unit rumah beserta penggantian kerugian materiil lainnya.

Pengaduan dari konsumen perihal properti, termasuk permasalahan terkait pertanahan, perumahan, dan rumah susun seringkali diterima oleh YLPK, terutama terkait perbuatan developer yang bersikap 'nakal' terhadap objek jual beli yang seharusnya telah dilakukan serah terima kepada konsumennya. Beberapa kasus tersebut memiliki mekanisme penyelesaian yang serupa. Demikian pula mekanisme

dalam pemulihan hak konsumen yang telah dirugikan oleh developer. Mekanisme pemulihan terhadap masalah yang pada pokoknya sama seringkali dilakukan dengan langkah-langkah yang serupa. Proses mediasi seringkali mencapai titik temu dan menghasilkan suatu kesepakatan perdamaian yang memuat pengembalian hak konsumen sesuai dengan jumlah atau bentuk kerugian yang diderita konsumen, atau pemulihan hak dengan cara lain sesuai dengan kesepakatan para pihak. Salah satu pemulihan yang seringkali dipilih oleh para pihak adalah penggantian kerugian yang bersifat materiil dengan cara mengembalikan kerugian yang diderita Konsumen secara langsung dan sekaligus, sehingga permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan tuntas, dan Konsumen memperoleh haknya secara penuh kembali. Ketentuan terkait kewajiban pelaku usaha untuk mempertanggung-jawabkan perbuatan yang telah merugikan konsumen juga diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal yang sama mengatur bentuk pertanggungjawaban yang dapat dilakukan developer, yakni dengan menjamin kompensasi berupa pengembalian uang atau barang/jasa yang setara nilainya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila terdapat kekurangan dalam pengembalian kerugian atau kompensasi yang diberikan, maka pelaku usaha wajib membayar kekurangan tersebut sesuai dengan kesepakatan. Cara lain dalam pemulihan hak konsumen yakni melalui kesepakatan dari para pihak untuk memulihkan hak konsumen dengan cara mengangsur. Pihak developer yang merasa tidak dapat melakukan pengembalian secara tunai dan sekaligus, dapat membuat kesepakatan dengan konsumen untuk mengembalikan hak konsumen dengan cara tersebut. Selain cara tersebut, tidak sedikit pula hasil dari mediasi yang tidak sesuai dengan tuntutan yang diinginkan konsumen. Beberapa kasus tersebut seringkali berakar dari adanya klausula baku yang dicantumkan oleh pihak developer di dalam PPJB atau AJB yang tidak dipahami secara jelas oleh pihak konsumen. Ketentuan tersebut biasanya memuat ketentuan terkait uang tanda jadi (*down payment*) yang telah dibayarkan oleh konsumen, di mana uang tersebut tidak dapat dimiliki kembali oleh konsumen meskipun pihak konsumen merasa telah dirugikan atas suatu perbuatan yang dilakukan oleh pihak developer.

Pemulihan hak konsumen yang harus dilakukan oleh developer didasarkan pada prinsip pertanggungjawaban dalam hukum perlindungan konsumen. Prinsip pertanggungjawaban dalam hukum perlindungan konsumen terbagi menjadi beberapa jenis, salah satu prinsip yang digunakan dalam melakukan pemulihan hak konsumen yang telah dirugikan oleh pelaku usaha yang melakukan wanprestasi adalah prinsip tanggung jawab berdasarkan wanprestasi (*breach of warranty*). Penggunaan prinsip tersebut di dalam pengaduan yang dilakukan oleh Konsumen didasari oleh adanya suatu ketentuan di dalam perjanjian atau kontrak yang dilanggar oleh pihak pelaku usaha atau penjual. Prinsip tersebut menerapkan jenis penerapan kewajiban secara mutlak, di mana pelaku usaha harus bertanggungjawab untuk memberi ganti rugi apabila Konsumen benar-benar mengalami kerugian atas penggunaan barang/jasanya. Pengaduan yang dilakukan oleh Konsumen kepada YLPK tidak mendapatkan respon yang baik dari developer. Pada upaya hukum berikutnya, Konsumen memilih untuk tetap melanjutkan mediasi di YLPK hingga tahap III. Hasil dari mediasi tahap III dapat berupa kesepakatan kedua pihak terkait bagaimana bentuk pertanggungjawaban yang

akan dilakukan developer atau hasil lainnya yang disepakati kedua pihak, apabila developer masih tidak menunjukkan itikad baik pada mediasi tahap III, maka YLPK tidak lagi memiliki kewenangan untuk membantu menyelesaikan permasalahan tersebut, maka rekomendasi kepada Konsumen adalah mengajukan gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh developer kepada Pengadilan Negeri. Gugatan wanprestasi yang ditujukan kepada developer dapat diajukan dengan alat bukti utama adanya perbuatan ingkar terhadap isi PPJB yang disepakati para pihak. PPJB dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna, karena dibentuk di hadapan notaris dan dibukukan dalam buku khusus, atau akta notariil.<sup>16</sup> PPJB yang dibuat di bawah tangan dapat diajukan sebagai alat bukti dalam upaya litigasi dengan disertai alat bukti lain yang mendukung keabsahan jual beli.<sup>17</sup> Pengajuan gugatan tersebut dimaksudkan agar Konsumen memiliki peluang untuk mendapatkan kembali bidang tanah dan unit rumah yang telah diperjualbelikan kepada Konsumen dan telah dijaminan oleh developer. Upaya tersebut bertujuan untuk mendapatkan kembali hak-hak Konsumen yang telah dilanggar oleh developer. Apabila Konsumen mengajukan gugatan dengan dasar yang jelas, dan disertai barang bukti yang cukup untuk membuktikan bahwa developer merupakan pihak yang bersalah dan telah merugikan Konsumen, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan untuk mengabulkan tuntutan Konsumen, sehingga Konsumen dapat memperoleh haknya kembali atas tanah dan rumah tersebut.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat ditarik kesimpulan bahwa Konsumen telah menunaikan kewajibannya untuk membayar seluruh harga rumah tersebut, sedangkan developer tidak kunjung melakukan penyerahan unit rumah dan SHGB kepada Konsumen. Berdasarkan hal tersebut, dapat dinyatakan bahwa developer telah melanggar Pasal 4 huruf b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyebutkan salah satu hak konsumen yang harus dipenuhi oleh pihak penjual adalah hak konsumen untuk memperoleh barang dan/jasa sesuai dengan kondisi dan jaminan yang telah diperjanjikan oleh pihak penjual sebelumnya. Kerugian yang diderita konsumen berbentuk kerugian materiil, berupa kehilangan uang pembayaran jual beli rumah senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), tanpa memperoleh imbalan berupa penyerahan unit rumah yang telah dilunasi dari developer. Penyelesaian yang ditempuh oleh Konsumen adalah upaya hukum non-litigasi berupa mediasi di Kantor YLPK. YLPK mengundang kedua pihak untuk menghadiri mediasi secara langsung, namun developer tidak memberikan tanggapan apapun hingga mediasi tahap II. Konsumen memutuskan untuk mempertahankan tuntutannya dan melakukan mediasi tahap III. Apabila developer tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan secara mediasi, maka rekomendasi kepada Konsumen adalah mengajukan gugatan secara litigasi pada

---

<sup>16</sup> Adjie, Habib. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), hlm 2.

<sup>17</sup> Najib, Rayi Kharisma. "Kekuatan Mengikat Akta di Bawah Tangan yang di Waarmerking." *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10, No. 7, (2022): hlm. 1694.

pengadilan negeri, dengan jenis gugatan wanprestasi atas perbuatan developer yang telah melanggar hak konsumen.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adjie, Habib. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: PT Refika Aditama, 2017).
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).
- Widiyono, Try. *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*. (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2009).
- Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).
- Wiryanan, I Ketut Artadi. *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. (Denpasar: Udayana University Press, 2010).

### Jurnal

- Al-Himni, Muhammad Aldi, Edith Ratna M.S., "Peralihan Hak atas Tanah Jual Beli di bawah Tangan untuk Tanah yang Belum Bersertifikat di Kabupaten Kubu Raya." *Notarius*, 15, No. 1, (2022): 481.
- Antari, Ni Luh Yunik Sri. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan: Acta Comitatus* 3, No. 2, (2019): 282.
- Damayanti, Nengah Erlina Wahyu, "Tanggung Gugat Developer dan Penyedia KPR Terhadap Pembeli Perumahan atas Penggunaan Sertifikat Tanah Sebagai Agunan Bank (Studi Kasus Perumahan Violet Garden)" *Journal of Private and Economic Law* 2, No. 2 (2022): 156-157.
- Djatmiko, Andreas Andrie, Fury Setyaningrum, Rifana Zainudin. "Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia." *Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* 2, No. 1, (2022): 4.
- Djidar, Haedar, Muh. Salam Amrullah, "Tinjauan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Bawah Tangan sebagai Jaminan Kepemilikan Rumah (Studi Penelitian pada PT. Imbara Permai Sejahtera)." *Sawerigading Law Jurnal* 1, No. 1, (2022): 53.
- Hamonangan, Alusianto, Mhd. Taufiqurrahman, Rosma Mediana Pasaribu, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan." *Jurnal Rectum* 3, No. 2, (2021): 247.
- Jaya, Eni, Arihta Esther Tarigan, "Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Baku Jual Beli Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen". *Jurnal Sosial dan Budaya Syar'i* 8, No. 3, (2021): 696.
- Puspitasari, Yuanita, "Penyimpangan Klausula Baku yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah." *Notaire* 3, No. 2, (2020): 296.
- Putra, I Putu Adi Adnyana, I Dewa Gede Pradnya Yustiawan, "Urgensi Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dalam Transaksi Pertanahan". *Jurnal Kertha Desa* 10, No. 9, (2022): 910.

Utari, Fatmie, Haifa Hasna, "Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Terlaksananya Akta Jual Beli akibat Penolakan dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Poros Hukum Padjajaran* 1, No. 2, (2020): 193.

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.