



TANGGUNGJAWAB DEVELOPER ATAS KETERLAMBATAN PEMBANGUNAN TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH

(Studi pada PT Pesona Prima Mulia)

DEVELOPER'S RESPONSIBILITY FOR DELAYS IN CONSTRUCTION TOWARDS BUYERS IN HOUSE SALE AND PURCHASE AGREEMENTS

(Study on PT Pesona Prima Mulia)

Nadya Putri Sania Bintang¹⁾, Isnaini²⁾*

1) Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

Abstrak

Tujuan kajian ini, untuk mengkaji mengenai Tanggungjawab Developer atas keterlambatan pembangunan terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli rumah (Studi pada PT Pesona Prima Mulia). Dalam hal ini, akan membahas prinsip hukum perjanjian, peraturan yang berlaku, dan konsekuensi hukum dari keterlambatan pembangunan rumah oleh developer terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli rumah. Dalam konteks perjanjian jual beli rumah, pembeli dapat dirugikan jika terjadi keterlambatan pembangunan dalam kontrak jual beli rumah. Developer PT Pesona Prima Mulia terlibat dalam kasus pembangunan perumahan yang tertunda. PT Pesona Prima Mulia dan pembeli memiliki janji waktu penyelesaian pembangunan dalam perjanjian jual beli rumah. Namun, PT Pesona Prima Mulia gagal menyelesaikan pembangunan tepat waktu, membuat konsumen dirugikan. Konsumen kemudian menuntut ganti rugi karena layanan tidak tersedia. Kasus ini menunjukkan betapa pentingnya tanggung jawab hukum developer dalam memenuhi kewajiban perjanjian dan memberikan perlindungan hukum kepada konsumen. Peran developer sangat penting untuk memastikan bahwa proyek pembangunan selesai pada waktu yang telah ditetapkan dalam kontrak. Adapun metode yang digunakan yaitu metode penelitian yuridis normatif, dengan instrument pengumpulan data studi dokumentasi dan wawancara, sedangkan analisis data menggunakan deskriptif analisis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT Pesona Prima Mulia memiliki kewajiban hukum untuk menyelesaikan pembangunan sesuai perjanjian pada waktu yang ditetapkan. Karena keterlambatan, konsumen mengalami kerugian materil dan immateril. Developer diwajibkan untuk membayar kerugian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum perlindungan konsumen.

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Developer, Wanprestasi

Abstract

The purpose of this study is to examine the Developer's Responsibility for delayed construction to buyers in a house sale and purchase agreement (Study on PT Pesona Prima Mulia). In this case, it will discuss the principles of contract law, applicable regulations, and legal consequences of delayed house construction by developers to buyers in a house sale and purchase agreement. In the context of a house sale and purchase agreement, buyers can be harmed if there is a delay in construction in the house sale and purchase contract. The developer PT Pesona Prima Mulia was involved in a case of delayed housing construction. PT Pesona Prima Mulia and the buyer had a promise of a construction completion time in the house sale and purchase agreement. However, PT Pesona Prima Mulia failed to complete the construction on time, causing consumers to be harmed. Consumers then sued for compensation because the service was not available. This case shows how important the developer's legal responsibility is in fulfilling the obligations of the agreement and providing legal protection to consumers. The role of the developer is very important to ensure that the construction project is completed on time as stipulated in the contract. The method used is the normative legal research method, with data collection instruments for documentation studies and interviews, while data analysis uses descriptive analysis. The results of this study indicate that PT Pesona Prima Mulia has a legal obligation to complete construction according to the agreement on time. Due to the delay, consumers suffer material and immaterial losses. Developers are required to pay for these losses in accordance with the provisions of consumer protection law.

Keywords: Responsibility, Developer, Default

PENDAHULUAN

Pembangunan rumah merupakan transaksi yang melibatkan dua pihak utama, yaitu developer (pengembang) dan pembeli. Dalam perjanjian jual beli rumah, developer memiliki kewajiban untuk menyerahkan rumah yang dibeli sesuai dengan spesifikasi dan waktu yang disepakati. Keterlambatan pembangunan seringkali menjadi masalah yang merugikan bagi pembeli, yang dapat mengganggu rencana hidup mereka. Oleh karena itu, penting untuk memahami tanggung jawab developer terhadap keterlambatan pembangunan dan bagaimana hukum mengatur hal ini.

Developer perumahan adalah orang atau perusahaan yang bertanggung jawab atas pengembangan dan pembangunan kompleks perumahan. Pihak ini mempunyai hak, kewajiban dan tanggung jawab tertentu. Menurut penjelasan dalam pengaturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Pasal 5 ayat 1, yaitu pengembang perumahan adalah perusahaan yang membangun kompleks perumahan berskala besar dari berbagai jenis di atas tanah yang membentuk lingkungan hidup yang komprehensif, termasuk infrastruktur lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan bagi penghuninya. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa pengembang perumahan adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam usaha membangun perumahan dalam jumlah besar dengan berbagai tipe dan ukuran.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa pengembang adalah pelaku usaha. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa *badan usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan yang bertempat tinggal atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian di berbagai bidang ekonomi.*

Perumahan dan permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang meliputi pembangunan, pengelolaan perumahan, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, sistem keuangan dan peminjaman, serta peran serta masyarakat. Undang-Undang No 4 Tahun 1992 Pasal 3, menjelaskan juga bahwa *pengaturan perumahan dan permukiman didasarkan pada asas manfaat, keadilan dan kesetaraan, inklusi dan kekeluargaan, kepercayaan, keterjangkauan dan keberlanjutan lingkungan.* (Santoso, 2017)

Permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, dapat bersifat perkotaan maupun pedesaan dan berfungsi sebagai habitat atau tempat berlangsungnya aktivitas kehidupan dan penghidupan. ruanglingkup pemukiman adalah kawasan perumahan dengan berbagai bentuk dan ukuran dengan perencanaan lahan dan ruang, infrastruktur lingkungan, dan fasilitas yang terstruktur. (Sunarti, 2019)

Rumah dan permukiman adalah dua istilah yang umum digunakan dalam industri real estat. Namun, banyak orang percaya bahwa kedua istilah itu merujuk pada hal yang sama. Kenyataannya, keduanya memiliki arti yang berbeda. Perbedaan perumahan dan permukiman dijelaskan secara rinci dalam Undang-undang (UU) No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perumahan adalah lahan yang digunakan untuk memenuhi permintaan akan perumahan layak huni. Di sisi lain, permukiman adalah tempat tinggal dan aktivitas yang mendukung kehidupan dan penghidupan masyarakat biasa. Dalam satu kawasan permukiman dapat terdapat beberapa perumahan sekaligus. Sementara itu, perumahan berada pada skala yang lebih kecil karena area ini merupakan bagian dari permukiman. (Salipu,2023)

Pemerintah pusat dan daerah sama-sama bertanggung jawab untuk berupaya meningkatkan taraf hidup masyarakat, terutama melalui program penyediaan perumahan layak bagi kelompok berpendapatan rendah. Peran pemerintah dalam penyediaan perumahan yang layak meliputi (1) peran perencanaan, yaitu pemerintah berperan dalam merencanakan pembangunan perumahan, dan (2) peran pembiayaan, yaitu pemerintah menyediakan dana untuk perumahan dan produksi perumahan melalui berbagai sumber. Salah satu program pembiayaan perumahan yang dilaksanakan pemerintah adalah Program Perumahan Nasional, dengan banyak unit perumahan yang berpartisipasi dalam program subsidi dan Tabungan Perumahan Nasional (Tapera). (Winarno,2018)

Penyediaan perumahan dalam skala nasional memerlukan keterlibatan banyak pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, sektor swasta (umumnya disebut sebagai bisnis dan pengembang properti), masyarakat setempat, dan lembaga terkait lainnya. Penduduk dapat memenuhi kebutuhan perumahannya dengan membangun rumahnya sendiri atau dengan membeli rumah yang disediakan oleh pengembang. Sekarang sangat banyak ditemukan pengembang yang menawarkan berbagai jenis dan variasi perumahan, termasuk rumah keluarga tunggal, apartemen, dan kondominium. (Salim,2019)

Dasar hukum jual beli rumah sama dengan kontrak jual beli pada umumnya hal ini diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjelaskan bahwa *jual beli merupakan suatu kontrak di mana satu pihak menyerahkan suatu komoditas dan pihak lain berjanji untuk membayar sesuai harga yang dijanjikan*. Sifat perjanjian jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana setiap perjanjian jual beli mengikat kedua belah pihak, baik pembeli maupun penjual. Apabila kedua belah pihak telah sepakat tentang barang dan harganya, maka jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, meskipun barang belum diserahkan atau harga belum dibayar.

Syarat wajib dalam pembelian rumah agar berkekuatan hukum antara lain adanya Akta Jual Beli (AJB). Terhadap konsumen yang membeli rumah melalui sistem kredit, AJB seharusnya tidak dibuat antara pengembang dan konsumen. Untuk mengatasi masalah ini, pengembang mengadakan perjanjian dengan konsumen dan membuat kontrak tanah dan bangunan. Perjanjian ini disebut Perjanjian Jual Beli (PPJB). PPJB dapat dibuat secara perorangan atau dengan akta otentik di hadapan notaris. Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) mengatur perjanjian para pihak mengenai hak dan kewajiban serta memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak yang mengadakan perjanjian. (Sinaga, 2018)

Pembentukan AJB sendiri diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana pasal 37 menjelaskan Pemindehan hak milik atas tanah dan bangunan tempat tinggal melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, penerimaan penghasilan dari suatu perusahaan, dan perbuatan hukum pemindehan hak lainnya, *kecuali pemindehan hak dengan cara lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*. sehingga AJB merupakan alat bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek transaksi. Pelaksanaan penandatanganan AJB sendiri juga diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Aturan ini menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan PPAT yang berwenang.

Perjanjian yang dibuat menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang tercantum dalam kontrak penjualan, yang mengikat kedua belah pihak yang membuat kontrak. Para pihak dalam perjanjian berkewajiban untuk memenuhi kewajiban yang dibebankan kepada mereka. Dan jika salah satu pihak lalai atau gagal memenuhi kewajibannya, pihak lain dapat menuntut atas kesalahannya. Setiap kontrak jual beli perumahan hampir selalu mensyaratkan masa garansi dan tata cara penyelesaian jika terjadi masalah pada kontrak atau pembayaran selama masa pembangunan atau saat pembeli menempati perumahan yang dibeli dari pengembang. (Azmi, 2019)

Semua pihak yang membuat kontrak harus melakukannya dengan itikad baik. Namun, sering kali timbul situasi di mana salah satu pihak dalam suatu kontrak tidak dapat memenuhi kewajibannya. Mengingkari janji berarti tidak memenuhi janji yang dibuat berdasarkan suatu kontrak, mengingkari kontrak dengan melakukan sesuatu yang tidak seharusnya dilakukan, atau mengingkari janji karena kelalaian atau kecerobohan. Apabila salah satu pihak lalai, melanggar ketentuan perjanjian sewa yang telah disetujui di awal perjanjian sewa, atau tidak memenuhi hak dan kewajiban hukum perdata, maka pihak tersebut akan dianggap bertanggung jawab secara hukum dan karenanya dianggap bersalah. Jika suatu kesalahan dalam kontrak penjualan dianggap sebagai pelanggaran kontrak atau pelanggaran hukum, maka diperlukan kompensasi atas kerugian yang diakibatkan.

Semakin banyaknya pengembang yang memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berarti semakin banyak pula kasus perselisihan antara konsumen perumahan dan pengembang. Perselisihan tersebut pada hakikatnya timbul akibat perbedaan klausul mengenai cara pembayaran, spesifikasi rumah, dan jangka waktu penyelesaian pembangunan dalam perjanjian jual beli (PPJB) yang ditandatangani konsumen. Artinya, pengembang yang telah melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yaitu seorang debitur dapat dinyatakan wanprestasi melalui perintah tertulis, instrumen serupa, atau berdasarkan utang itu sendiri, yaitu ketika debitur dianggap telah wanprestasi setelah berakhirnya jangka waktu tertentu berdasarkan utang tersebut.

Keadaan di mana debitur dinyatakan lalai melalui surat perintah atau perbuatan sejenis atau berdasarkan kewenangan utang itu sendiri, yaitu di mana melalui utang tersebut debitur dianggap lalai sampai dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan. Selain itu pada Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. (Andrianto, 2022)

Secara khusus, hal ini terkait dengan masalah pengembang yang gagal membayar untuk berbagai periode pembangunan perumahan, yang jelas merugikan konsumen. Jika pengembang wanprestasi dengan tidak membangun rumah sesuai jangka waktu yang disepakati, satu-satunya upaya hukum yang tersedia berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata adalah memaksa pengembang untuk meneruskan pelaksanaan kontrak atau menuntut pemutusan perjanjian dengan ganti rugi kerugian dan bunga. (Setiawan, 2019)

Apabila pengembang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, maka konsumen dapat menempuh upaya hukum seperti mengajukan panggilan pengadilan, gugatan ke pengadilan umum, atau pengaduan ke Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK)

atau Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN). Dasar hukum bagi konsumen untuk meminta pertanggungjawaban pengembang diatur dalam pasal 134 dan 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan). Denda maksimum adalah rupiah. 5.000.000.000,00 (Lima Miliar Rupiah). Selain denda, pengembang juga dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 150 Undang-Undang Perumahan. Sanksi dapat berupa peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, dan penutupan tempat usaha.

Masalah yang ingin diselidiki para peneliti ini berkaitan dengan gagal bayar pinjaman yang dilakukan pengembang selama pandemi COVID-19 ketika pemerintah menerapkan program *Sosial Distancing* juga *Lockdown*. Hal ini akan menghambat likuiditas perekonomian dan khususnya akan meningkatkan harga material bangunan yang tentunya akan berdampak pada pengembang dan mengakibatkan terhambatnya pembangunan. Dalam transaksi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pembeli sudah melakukan pembayaran. Sehingga kewajiban penjual untuk lanjut ke tahap pembangunan rumah, seiring proses pembangunan yang sudah mencapai sekitar 40% kemudian terjadi wabah pandemik Covid-19 sehingga menghambat proses pembangunan, dimana adanya kenaikan harga bahan bangunan sehingga biaya yang dikeluarkan developer akan bertambah, maka developer mengambil keputusan untuk menunda pembangunan beberapa waktu hingga harga bahan baku kembali normal. Namun setelah hampir 2 bulan tertunda salah satu konsumen datang, dan mempertanyakan kelanjutan pembangunan yang berhenti.

Dalam hal ini developer memang telah lalai memberikan informasi untuk setiap kendala yang dihadapi pada saat proses pembangunan, hingga adanya komplikasi dari pihak konsumen sehingga pihak developer baru memberitahukan sebab keterlambatan pembangunan yang terjadi. Sehingga peneliti ingin meneliti bagaimana pihak developer menyelesaikan permasalahan yang terjadi terkait masalah diatas

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum pidana terhadap alat bukti elektronik proses pembuktian alat bukti elektronik dalam tindak pidana penipuan investasi online.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif adalah pendekatan penelitian yang berfokus pada norma-norma hukum tertulis yang mengatur perilaku manusia dalam suatu masyarakat. Penelitian ini menitikberatkan pada analisis hukum yang bersifat doktrinal atau normatif dengan menggunakan bahan-bahan hukum, seperti undang-undang, peraturan, putusan pengadilan, serta doktrin-doktrin hukum lainnya. Tujuan utamanya adalah untuk menjelaskan, menafsirkan, atau menganalisis aturan-aturan hukum, serta untuk memberikan panduan dalam penerapan hukum di berbagai konteks. Dalam hal ini, penelitian hukum normatif lebih berfokus pada "apa yang seharusnya" (norma) daripada "apa yang terjadi" (realitas). (Isnaini, 2024).

Analisis data yang digunakan dalam penelitian Proposal Skripsi ini yaitu Metode Analisis secara Kualitatif, yaitu memperoleh data dari hasil wawancara. Dengan menggunakan sumber-sumber hukum yang ada lalu ditarik kesimpulan dan digabungkan dengan hasil wawancara untuk mendukung informasi serta teori yang ada agar lebih konkrit dan aktual. Disini peneliti akan memberikan pertanyaan-pertanyaan kepada narasumber terkait hal-hal yang berkaitan dengan topik penelitian,

kemudian peneliti akan memahami jawaban yang disampaikan Oleh narasumber secara detail dan mendalam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum tentang Perjanjian Jual Beli Rumah oleh Developer

Kegiatan pembangunan perumahan komersial di Indonesia, kontrak pembelian dan penjualan perumahan yang diprakarsai pengembang merupakan bentuk kontrak yang umum. Untuk menjamin kepastian hukum bagi konsumen dan mendorong pengembang untuk mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, peraturan perundang-undangan mencakup berbagai peraturan perundang-undangan yang saling melengkapi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), kesepakatan merupakan dasar utama hubungan hukum perdata antara para pihak. (Umar,2020) Dalam konteks jual beli perumahan oleh pengembang, hubungan hukum ini menjadi sangat kompleks karena melibatkan hak konsumen yang harus dilindungi dan kewajiban pengembang yang harus dipenuhi. Dari perspektif teori hukum kontrak, pengaturan penjualan perumahan oleh pengembang telah menjadi perkembangan yang positif, meskipun masih menghadapi berbagai tantangan implementasi. (Oroh,2024)

Peraturan yang mengatur tentang perjanjian jual beli perumahan oleh pengembang tidak diatur secara tersendiri dalam satu peraturan perundang-undangan saja, melainkan mencakup beberapa peraturan perundang-undangan, seperti berikut ini:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan dasar hukum umum bagi kontrak. Berikut beberapa artikel terkait tentang jual beli rumah:

- a Pasal 1320 KUHPerdata, Tentang keabsahan kontrak;
- b Pasal 1457 KUHPerdata, Definisikan penjualan sebagai kesepakatan antara penjual dan pembeli;
- c Pasal 1471 KUHPerdata, Ketentuan yang melarang penjualan properti yang bukan milik (penting untuk rumah yang belum disertifikasi). (BIP, 2017)

Perjanjian jual beli perumahan yang dibuat oleh pengembang harus memenuhi unsur hukum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan mempunyai akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak.

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang ini memberikan dasar perlindungan hukum bagi pembeli sebagai konsumen, khususnya terhadap praktik pengembang yang tidak transparan atau merugikan.

- a Pasal 4, memastikan hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang akurat dan tidak menyesatkan;
- b Pasal 18, melarang pengembang memasukkan klausul standar yang dapat mengalihkan tanggung jawab atau merugikan konsumen.

Undang-undang tersebut menekankan bahwa pengembang harus memberikan informasi yang jelas tentang hak-hak konsumen, mulai dari informasi produk, harga dan spesifikasi bangunan hingga waktu pengiriman.

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang tersebut mengatur tugas dan tanggung jawab pengembang perumahan untuk menyediakan perumahan yang layak sesuai dengan izin yang ditentukan.. Terkait kontrak pembelian dan penjualan, undang-undang menekankan bahwa pengembangan perumahan harus didasarkan pada rencana teknis dan izin yang sah. (Rakayoni,2025) Pasal-pasal penting antara lain:

- a Kewajiban pengembang menyediakan fasilitas umum dan sosial;
- b Melarang penjualan unit perumahan sebelum izin selesai.

4. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Peraturan ini mengatur secara khusus mengenai tata cara dan syarat-syarat sah suatu akad jual beli rumah sebelum rumah tersebut selesai dibangun. Beberapa ketentuan penting:

- a Developer hanya dapat melakukan perjanjian jual beli setelah memiliki izin-izin berikut:
 - 1) Izin Perencanaan;
 - 2) Izin Lokasi;
 - 3) Sertifikat Hak Atas Tanah;
 - 4) Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - 5) Persetujuan Siteplan.
- b Perjanjian harus dibuat secara tertulis dan mencantumkan:
 - 1) Harga rumah;
 - 2) Tahapan pembayaran;
 - 3) Waktu serah terima;
 - 4) Ketentuan penalti jika terjadi wanprestasi.

Peraturan tersebut juga mengharuskan pengembang untuk menyiapkan akta jual beli (PPJB) di hadapan notaris jika rumah tersebut tidak dalam kondisi layak huni. Setelah rumah selesai dibangun dan semua dokumen sudah beres, maka dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). (Salsabila, 2020)

Agar perjanjian jual beli rumah yang dibuat oleh pengembang dianggap sah dan konsumen terhindar dari segala kerugian, maka pengembang wajib memenuhi ketentuan perundang-undangan sebagai berikut:

1. Kepemilikan tanah yang sah dan bebas sengketa;
2. IMB (Izin Mendirikan Bangunan) untuk rumah yang akan dijual;
3. Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama developer;
4. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) jika diperlukan;
5. Rencana Tata Ruang dan Persetujuan Siteplan.

Pengembang yang tidak memenuhi aspek hukum tersebut tidak dapat melakukan perjanjian jual beli baik PPJB maupun AJB. Hal ini dapat menyebabkan gagal bayar dan tuntutan hukum dari pembeli. Dalam transaksi jual beli rumah, pembeli konsumen sering kali berada dalam posisi yang lebih lemah daripada pengembang. (Monica,2022) Oleh karena itu, undang-undang memberikan perlindungan khusus kepada konsumen:

- a Konsumen memiliki hak untuk menerima informasi yang akurat dan tidak menyesatkan.;
- b Konsumen berhak atas keselamatan, kenyamanan, dan keamanan dalam menggunakan produk;
- c Pengembang tidak dapat memasukkan klausul standar yang merugikan konsumen sesuai dengan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Pembatasan hukum terhadap kontrak pembelian dan penjualan perumahan oleh pengembang ditetapkan secara komprehensif dalam berbagai undang-undang dan peraturan. Namun, jika ditelusuri lebih lanjut, praktik di lapangan masih banyak terjadi pelanggaran, terutama terkait transparansi informasi dan kelengkapan izin dari pengembang. Oleh karena itu, pemahaman menyeluruh tentang dasar hukum ini sangat penting bagi konsumen dan profesional hukum yang menangani kasus real estat.

Teori hukum kontrak klasik terutama didasarkan pada prinsip-prinsip dasar seperti prinsip kebebasan berkontrak, prinsip konsensualisme, integritas kontrak, dan kepercayaan. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri isi kontraknya, sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Namun dalam praktik penjualan perumahan, sering terjadi ketidakseimbangan daya tawar antara pengembang dan konsumen, serta terdapat kasus-kasus yang asas kebebasan berkontrak belum sepenuhnya tergambar secara ideal. (Nurbani, 2022)

Sebagai respon terhadap ketimpangan ini, hukum perundang-undangan Indonesia telah memberikan penekanan lebih besar pada perlindungan konsumen sebagaimana tercermin dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Secara normatif, perlindungan ini menggeser paradigma dari "contractual freedom" menuju "contractual justice", artinya perjanjian tersebut harus memenuhi asas keadilan substantif bagi semua pihak. Hal ini sejalan dengan teori hukum kontrak modern yang menyatakan bahwa suatu kontrak tidak hanya harus didasarkan pada kesepakatan formal tetapi juga harus memperhatikan keseimbangan hak dan kewajiban. (Salim, 2021)

Selain itu, peraturan sektoral seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan turunannya memperjelas persyaratan hukum pengembang, seperti kewajiban untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB/PBG) dan dokumen perizinan lainnya, sebelum penjualan atau pembelian dapat dilakukan. Di sini aspek hukum kontrak menjadi lebih penting. Suatu perjanjian jual beli rumah haruslah sah bukan saja dari sudut pandang hukum perdata, tetapi juga dari sudut pandang hukum tata usaha negara. (Handayanto, 2021)

Mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga telah mengalami penyempurnaan regulasi. Pengembang tidak dapat lagi mengikat konsumen tanpa memenuhi persyaratan administratif tertentu. Hal ini menggambarkan penerapan prinsip kehati-hatian pada tahap pra-kontrak, yang merupakan bagian penting dari teori kontrak modern.

Namun dalam praktiknya, permasalahan klasik masih ada, seperti klausul default pengembang dan klausul standar yang merugikan konsumen. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun peraturan perundang-undangan telah membuat kemajuan normatif, efektivitas penegakan dan pengawasan masih perlu ditingkatkan. Dengan kata lain, terdapat disparitas antara "law in books" dan "law in action".

Tanggungjawab Developer dalam Menghadapi Permasalahan Terkait Keterlambatan Pembangunan Rumah dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Kontrak pembelian rumah antara pengembang dan konsumen, pengembang bertanggung jawab menyediakan rumah yang siap huni dalam jangka waktu yang disepakati. Tanggung jawab ini tidak hanya bersifat kontraktual tetapi juga timbul dari ketentuan hukum positif yang berlaku, khususnya ketentuan perlindungan konsumen.

Developer bertanggung jawab untuk:

- Menyelesaikan pekerjaan tepat waktu sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dalam kontrak;
- Menawarkan kompensasi jika terjadi keterlambatan;
- Memberikan informasi yang akurat tentang kemajuan pembangunan;
- Memastikan kualitas dan standar bangunan sesuai spesifikasi teknis.

Peraturan yang secara eksplisit atau implisit mengatur tanggung jawab pengembang atas keterlambatan pembangunan perumahan meliputi:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Keterlambatan pembangunan rumah oleh pengembang dapat digolongkan sebagai wanprestasi. Dalam hal ini, Pasal 1239 KUHPerdata menjelaskan bahwa segala kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu menjadi hapus apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya. (Widjaja,2022)

Apabila pengembang tidak menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, maka pengembang dapat dikenakan sanksi berupa:

- Ganti rugi;
- Pembatalan perjanjian;
- Pemenuhan perikatan dengan biaya dari pihak ketiga.

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-undang perlindungan konsumen mengharuskan pengembang sebagai bisnis untuk memenuhi janji yang dibuat dalam periklanan, promosi, dan kontrak:

- Pasal 4 huruf h: Konsumen berhak mendapatkan kompensasi atas kerugian.
- Pasal 7 huruf f: Pelaku usaha wajib memberikan kompensasi dan/atau penggantian apabila barang/jasa tidak sesuai.

Jika pengembang gagal menyerahkan rumah dalam jangka waktu yang disepakati, konsumen berhak mendapatkan pengembalian uang, denda, atau bentuk kompensasi lainnya. (Dzahrah,2023)

3. Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019

Peraturan ini mewajibkan developer mencantumkan ketentuan mengenai:

- Jangka waktu penyelesaian bangunan;
- Tenggat waktu serah terima rumah;
- Sanksi atas keterlambatan serah terima (misalnya denda harian).

Pengembang yang tidak mematuhi klausul ini, apalagi jika tercantum dalam Akta Jual Beli (PPJB), dapat dianggap telah wanprestasi dan dapat dituntut di pengadilan perdata. (Al.Hariz, 2020)

Ketika menghadapi masalah keterlambatan konstruksi, pengembang biasanya dapat mengambil beberapa langkah sebagai bentuk pertanggungjawaban, termasuk:

1. Negosiasi dengan Konsumen. Melakukan kesepakatan ulang tentang waktu penyerahan rumah dengan disertai kompensasi (misalnya, potongan harga, pemberian furniture, dll). (Herniati,2019)
2. Pemberian Kompensasi Finansial. Bentuk kompensasi bisa berupa:
 - o Uang denda sesuai perjanjian (misalnya Rp100.000 per hari keterlambatan);
 - o Pengembalian uang (refund) apabila keterlambatan melebihi batas wajar.
3. Realisasi Konstruksi Secara Bertahap. Menyerahkan rumah dengan syarat-syarat tertentu (misalnya rumah layak huni tetapi perlengkapannya belum 100% selesai) dan memperoleh persetujuan tambahan.
4. Penyelesaian Sengketa Secara Hukum. Jika tidak tercapai kesepakatan, konsumen dapat mengajukan gugatan ke:
 - o Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
 - o Pengadilan Negeri setempat;
 - o Atau melalui jalur arbitrase apabila disepakati.

Pengembang dapat dikenakan sanksi jika mereka gagal memenuhi tanggung jawabnya karena keterlambatan atau buruknya kualitas bangunan:

- Ganti rugi secara perdata (Pasal 1243 KUHPerdata);
- Sanksi administratif dari instansi pemerintah terkait;
- Sanksi pidana jika terdapat unsur penipuan, sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP dan/atau Pasal 62 UUPK.

Keterlambatan pembangunan rumah oleh pengembang merupakan masalah umum dalam praktik jual beli real estat. Undang-undang menyediakan dasar dan sarana perlindungan konsumen sehingga konsumen dapat dengan jelas menegaskan hak-haknya. Di sisi lain, pengembang diharapkan untuk menjalankan tanggung jawab profesional dan mematuhi ketentuan kontrak, hukum, dan peraturan. Komitmen terhadap jadwal konstruksi merupakan faktor kunci dalam menjaga kepercayaan konsumen dan menjaga bisnis real estat tetap berkelanjutan.

Dalam teori hukum kontrak, asas pelaksanaan kontrak mengharuskan para pihak untuk melaksanakan isi kontrak sebagaimana yang disepakati, tanpa memperhatikan kondisi eksternal, kecuali dalam kasus *force majeure*. *Force majeure* adalah keadaan luar biasa yang terjadi di luar kemampuan para pihak untuk meramalkan atau mencegahnya dan yang membatalkan atau mengurangi kewajiban hukum mereka terkait pelaksanaan suatu kontrak. (Wahid,2022)

Dalam kasus ini, keterlambatan pembangunan rumah oleh developer disebabkan oleh pandemi COVID-19, yang dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure*. Secara teori, *force majeure* seharusnya membebaskan developer dari tanggung jawab penuh atas keterlambatan tersebut. Akan tetapi, berdasarkan klausula dalam perjanjian yang tidak mengecualikan *force majeure* dari penerapan denda keterlambatan, developer tetap diwajibkan untuk membayar denda sebesar Rp6.000.000,-.

Jika proses penyelesaian sedang berlangsung, pembeli mengajukan permintaan perubahan rencana bangunan setelah batas waktu perubahan yang ditetapkan dalam kontrak. Permintaan ini memperpanjang masa kerja dan memengaruhi penyelesaian seluruh konstruksi. Dengan mempertimbangkan kontribusi pembeli terhadap keterlambatan yang disebabkan oleh perubahan rencana, para pihak sepakat untuk mengurangi jumlah kompensasi keterlambatan melalui mekanisme yang disepakati menjadi sebesar

Rp3.200.000,-. Perjanjian baru ini memenuhi syarat-syarat perjanjian yang sah, yaitu dibuat dengan itikad baik oleh kedua belah pihak, dan karenanya merupakan perubahan (tambahan) terhadap perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. (Aulia,2025)

Meskipun keterlambatan pembangunan semula diakibatkan oleh force majeure, developer menunjukkan tanggung jawab hukum dan etika dengan mempertahankan kesediaan mereka untuk membayar kompensasi sesuai yang disepakati. Penyesuaian jumlah kompensasi yang disepakati bersama setelah mengubah klausul atas permintaan pembeli menunjukkan bahwa pengembang bertindak dengan itikad baik dan mematuhi prinsip keadilan kontraktual dalam melaksanakan kewajibannya.

PT Pesona Prima Mulia melanggar kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian dan melanggar prinsip kepastian hukum. Oleh karena itu, konsumen berhak menuntut ganti rugi. Dalam beberapa kasus, developer memberikan kompensasi dalam bentuk pengembalian dana atau pengurangan harga, meskipun seringkali tidak proporsional dengan kerugian yang dialami konsumen.

Penyelesaian yang dapat Dilakukan dalam Menyelesaikan Permasalahan terkait Keterlambatan Pembangunan Rumah dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Masalah keterlambatan pembangunan rumah dalam akad jual beli rumah merupakan permasalahan yang kerap kali muncul dalam praktik. Situasi ini tidak hanya merugikan konsumen, tetapi juga dapat merusak kredibilitas pengembang. Oleh karena itu diperlukan suatu mekanisme penyelesaian yang efektif, adil dan sesuai dengan asas hukum kontrak.

Penyelesaian terjadi ketika pembeli dan pengembang bernegosiasi dan mencapai kesepakatan. Pendekatan ini menekankan komunikasi terbuka untuk menemukan solusi terbaik, apakah itu memperpanjang masa konstruksi, memberikan kompensasi, atau mengubah kontrak awal. Pertimbangan ini mendukung prinsip kebebasan berkontrak dan itikad baik dalam hukum kontrak. (Aulia,2025)

Penyelesaian di luar pengadilan adalah proses yang terjadi di luar proses pengadilan. Metode ini cenderung lebih cepat, lebih hemat biaya, dan lebih fleksibel dalam menyelesaikan masalah antara pengembang dan konsumen. Pilihan penyelesaian di luar pengadilan meliputi:

1. Musyawarah dan Negosiasi

Langkah pertama yang biasanya diambil adalah musyawarah. Konsumen dapat mengajukan keluhan langsung kepada pengembang mengenai keterlambatan konstruksi. Developer yang bertanggung jawab akan menawarkan solusi, seperti:

- Penjadwalan ulang waktu serah terima;
- Pemberian kompensasi finansial atau non-finansial;
- Perubahan bentuk perjanjian tambahan (*addendum*) yang disepakati kedua belah pihak. (Fanny,2022)

2. Mediasi

Jika tidak tercapai kesepakatan, masalah dapat diselesaikan melalui mediasi. Mediasi merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa (Alternative Dispute Resolution/ADR) yang melibatkan pihak ketiga yang netral. Seorang mediator membantu para pihak mencapai kesepakatan tanpa memaksakan solusi pada mereka. Mediasi memiliki keuntungan dari segi biaya, waktu dan menjaga hubungan baik antara para pihak:

- Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM);
- Mediator independen, atau;
- Layanan mediasi di bawah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.

(Cahyani,2022)

Mediasi bersifat sukarela dan bertujuan mencari titik temu melalui pihak ketiga yang netral.

3. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

BPSK merupakan lembaga resmi non-pengadilan yang dibentuk berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, untuk menyelesaikan perselisihan antara konsumen dan badan usaha perhitungan melalui BPSK:

- Cepat (maksimal 21 hari kerja);
- Gratis;
- Mengikat jika disetujui kedua belah pihak. (Barkatullah,2019)

Putusan BPSK memiliki kekuatan hukum sebagaimana putusan pengadilan tingkat pertama.

Litigasi menjadi pilihan strategis ketika upaya menyelesaikan masalah melalui diskusi atau tanpa litigasi, seperti melalui negosiasi atau mediasi, gagal menghasilkan kesepakatan. Menyelesaikan perselisihan terkait keterlambatan pembangunan rumah di pengadilan merupakan prosedur hukum formal yang dilakukan di lembaga peradilan. Litigasi sebagai mekanisme penyelesaian permasalahan keterlambatan pembangunan perumahan menegaskan adanya jaminan hukum terhadap hak-hak konsumen, memberikan kepastian hukum dan mendorong peningkatan tanggung jawab di bidang pembangunan perumahan. (Halimah,2025) Bentuk litigasi meliputi:

1. Pengajuan Gugatan ke Pengadilan Negeri

Langkah ini dilakukan apabila:

- Developer tidak memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang wajar;
- Konsumen merasa dirugikan secara materiil dan/atau immateril;
- Tidak ada titik temu melalui mediasi atau BPSK.

Dasar hukum gugatan dapat mengacu pada:

- Pasal 1243 KUHPdata tentang wanprestasi;
- Pasal 18 dan Pasal 62 UU Perlindungan Konsumen;
- Isi perjanjian (PPJB/AJB) yang telah ditandatangani.

Putusan pengadilan dapat memerintahkan developer:

- Membayar ganti rugi;
- Mengembalikan uang konsumen;
- Membatalkan perjanjian.

2. Arbitrase

Apabila dalam perjanjian memuat klausul arbitrase, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga arbitrase, misalnya BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia). Keputusan arbitrase bersifat final dan mengikat dan tidak dapat diajukan banding. Rute ini lebih formal daripada mediasi, tetapi masih lebih cepat daripada litigasi umum. (Wajdi, 2023)

Apakah perselisihan diselesaikan di pengadilan atau tidak, bentuk penyelesaian yang ideal adalah pembayaran kompensasi atas keterlambatan. Bentuk kompensasinya bisa berupa:

- Denda harian (misalnya Rp100.000 per hari keterlambatan);
- Pengembalian uang muka jika pembangunan tak kunjung selesai;
- Diskon harga akhir atau fasilitas tambahan sebagai pengganti keterlambatan;
- Penyerahan unit pengganti yang sudah tersedia.

Kompensasi tersebut idealnya sudah diatur dalam PPJB dan merupakan bagian dari klausul sanksi.

Notaris sebagai pihak dalam PPJB wajib memastikan dalam perjanjian tersebut memuat ketentuan mengenai denda keterlambatan. Badan pemerintahan daerah juga dapat bertindak dalam bentuk:

- Pengawasan terhadap developer melalui Dinas Perumahan;
- Penangguhan izin pengembang yang bermasalah;
- Pendampingan hukum kepada konsumen melalui pos bantuan hukum.

Masalah keterlambatan pembangunan rumah berdasarkan perjanjian jual beli dapat diselesaikan secara damai atau melalui pengadilan. Konsumen perlu mengetahui hak-hak mereka dan memilih cara yang paling efektif dan tepat untuk menyelesaikan masalah. Di sisi lain, pengembang berkewajiban untuk bertindak profesional, terbuka, dan menyelesaikan masalah secara bertanggung jawab agar tidak menimbulkan kerugian besar bagi kedua belah pihak.

Dalam kasus keterlambatan pembangunan rumah yang terjadi akibat pandemi COVID-19, terjadi perselisihan antara pengembang dan konsumen mengenai pembayaran denda keterlambatan pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian jual beli. Sesuai perjanjian, developer seharusnya membayar denda sebesar Rp6.000.000,- kepada konsumen. Namun, dinamika baru muncul ketika dalam proses pembangunan, konsumen mengajukan perubahan bentuk denah rumah setelah melewati batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian, yang turut memperpanjang durasi pembangunan.(Aulia,2025)

Dalam upaya menyelesaikan sengketa tersebut, para pihak menempuh jalur mediasi non-litigasi dengan prinsip musyawarah mufakat. Proses mediasi ini dilakukan dalam beberapa tahap sebagai berikut:

1. Pertemuan Pertama. Pada pertemuan awal di kantor developer, kedua belah pihak mengemukakan posisinya masing-masing. Konsumen menuntut pembayaran penuh denda keterlambatan sebesar Rp6.000.000,-, sedangkan developer mengemukakan bahwa keterlambatan sebagian besar disebabkan oleh force majeure (pandemi COVID-19) dan adanya perubahan denah yang diminta oleh konsumen.

2. Pertemuan Kedua. Dalam pertemuan lanjutan, developer mengajukan bukti-bukti pendukung, seperti kebijakan pemerintah terkait pembatasan aktivitas pembangunan selama pandemi, serta dokumentasi perubahan desain yang disetujui konsumen di luar batas waktu perubahan. Di sini mulai disadari bersama bahwa keterlambatan tidak sepenuhnya menjadi tanggung jawab developer.

3. Pertemuan Ketiga. Pada pertemuan ketiga, melalui proses negosiasi yang memperhatikan asas keadilan dan itikad baik, para pihak mencapai kesepakatan bahwa developer tetap akan membayar kompensasi atas keterlambatan, tetapi jumlahnya disesuaikan.

Developer menyatakan kesanggupan untuk membayar Rp3.200.000,- sebagai bentuk tanggung jawab proporsional, yang mencerminkan adanya kontribusi dari kedua belah pihak terhadap keterlambatan. (Aulia,2025)

Hasil Akhir Kesepakatan:

1. Developer membayar kompensasi keterlambatan sebesar Rp3.200.000,-.
2. Konsumen menerima kompensasi tersebut sebagai penyelesaian penuh dan final atas keterlambatan pembangunan.
3. Para pihak sepakat untuk tidak menuntut lebih lanjut di kemudian hari terkait permasalahan ini.

4. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk Berita Acara Kesepakatan yang ditandatangani bersama di atas materai. (Aulia,2025)

Proses ini mencerminkan prinsip penyelesaian sengketa yang efektif, itikad baik dan penerapan keseimbangan hak dan kewajiban dalam hukum kontrak. Menyelesaikan perselisihan melalui mediasi tidak hanya menyelamatkan kedua belah pihak dari litigasi yang panjang dan mahal, tetapi juga menjaga hubungan hukum mereka selamanya. Dalam menyikapi penyelesaian sengketa konsumen sebagai bagian dari hukum perdata, perusahaan lebih mengutamakan negosiasi dan mediasi(Fachryana, F. A. H., et al., 2024)

Penyelesaian ini sejalan dengan prinsip konsensualisme dan itikad baik (*good faith*) dalam hukum kontrak, ketika para pihak memutuskan untuk berunding guna mencapai kesepakatan baru terkait pelaksanaan hak dan kewajiban mereka tanpa harus melalui proses litigasi. Dengan demikian, kesepakatan baru yang dihasilkan dari pembahasan ini merupakan suatu bentuk *addendum* atau perubahan perjanjian yang sah secara hukum. Kesepakatan ini juga mencerminkan penerapan asas itikad baik (*good faith*), dimana kedua belah pihak mencoba menyelesaikan perselisihan secara damai dan mempertimbangkan kepentingan mereka.(Dewi,2022)

Lebih jauh, penyelesaian ini dapat dipandang sebagai bentuk penerapan spesifik asas kewajaran kontrak, yang lebih menekankan pentingnya keseimbangan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, daripada sekadar pemenuhan isi perjanjian semula secara harfiah.

SIMPULAN

Perjanjian pembelian dan penjualan properti residensial yang dibuat oleh pengembang di Indonesia diatur oleh berbagai undang-undang dan peraturan. Kerangka hukum ini mencakup sejumlah peraturan perundang-undangan yang memberikan dasar hukum yang kuat bagi transaksi pembelian dan penjualan real estat, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang merupakan dasar hukum utama yang mengatur kontrak pembelian dan penjualan. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) memberikan perlindungan khusus terhadap hak-hak konsumen dalam kontrak penjualan, meskipun dalam praktiknya banyak pengembang masih belum memastikan transparansi penuh atas informasi yang diberikan kepada konsumen, yang menimbulkan ketidakjujuran. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur kewajiban developer dalam menyediakan rumah yang layak, sesuai dengan izin yang sah, memberikan dasar hukum bagi konsumen untuk menuntut hak mereka atas rumah yang sesuai standar. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah mengatur prosedur dan syarat sah perjanjian jual beli rumah sebelum rumah selesai dibangun. Aturan ini mewajibkan developer untuk memenuhi persyaratan administratif seperti izin perencanaan dan IMB, serta membuat PPJB di hadapan notaris. Dalam praktiknya, meskipun pengaturan hukum telah berkembang, masih ditemukan ketimpangan yang signifikan antara "law in books" dan "law in action". Beberapa developer masih melakukan pelanggaran, baik terkait transparansi informasi, kelengkapan izin, maupun pelaksanaan kewajiban sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu,

Dalam perjanjian jual beli, developer diwajibkan untuk menyelesaikan pembangunan rumah dalam waktu yang telah disepakati. Keterlambatan dalam proses pembangunan dapat dianggap sebagai wanprestasi, yang berarti developer harus membayar kerugian. Keterlambatan pembangunan rumah oleh developer Pada kasus ini, pandemi COVID-19 yang

menyebabkan keterlambatan pembangunan dapat dianggap sebagai *force majeure*, namun karena klausula dalam perjanjian yang tidak mengesampingkan *force majeure* dari denda keterlambatan, developer tetap diwajibkan membayar denda sebesar Rp6.000.000,-. Selain itu, perubahan permintaan denah oleh pembeli setelah batas waktu yang disepakati turut mempengaruhi durasi pembangunan. Melalui proses musyawarah mufakat, para pihak sepakat untuk mengurangi denda keterlambatan menjadi Rp3.200.000,-. Kesepakatan ini merupakan modifikasi perjanjian yang sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara dan mencerminkan itikad baik serta prinsip keadilan kontraktual. Meskipun keterlambatan disebabkan oleh *force majeure*, developer menunjukkan tanggung jawabnya dengan tetap membayar kompensasi sesuai kesepakatan, dengan mempertimbangkan kontribusi pembeli dalam keterlambatan tersebut

Penyelesaian permasalahan keterlambatan pembangunan rumah dalam perjanjian jual beli dapat dilakukan melalui jalur damai atau jalur hukum. Konsumen perlu memahami hak-haknya dan memilih jalur penyelesaian yang sesuai, sementara developer wajib bertindak profesional dan bertanggung jawab. Dalam kasus keterlambatan yang disebabkan oleh pandemi COVID-19 dan permintaan perubahan denah dari konsumen, kedua belah pihak memilih jalur mediasi non-litigasi. Proses mediasi ini menghasilkan kesepakatan bahwa developer membayar kompensasi sebesar Rp3.200.000,-, menggantikan denda keterlambatan sebesar Rp6.000.000,- yang awalnya ditentukan. Penyelesaian ini mencerminkan penerapan prinsip itikad baik, konsensualisme, dan keadilan kontraktual, serta menghindari sengketa lebih lanjut, menjaga hubungan hukum antara para pihak, dan menyelesaikan permasalahan secara efisien tanpa proses litigasi.

SARAN

Perlunya peningkatan pengawasan, kesadaran hukum, dan penegakan sanksi yang lebih tegas terhadap pelanggaran sangat diperlukan untuk menciptakan pasar properti yang lebih adil dan transparan

Pentingnya Penyusunan Perjanjian yang Lebih Rinci: Untuk menghindari potensi sengketa di masa depan, disarankan agar developer dan konsumen menyusun perjanjian yang lebih rinci mengenai klausul *force majeure*, batas waktu perubahan desain, dan konsekuensi keterlambatan, agar kedua belah pihak memiliki pemahaman yang jelas dan mengurangi potensi ketidaksepakatan.

Peningkatan Profesionalisme Developer: Developer diharapkan lebih transparan dan proaktif dalam menginformasikan perkembangan proyek kepada konsumen, termasuk potensi keterlambatan atau hambatan yang terjadi, sehingga konsumen dapat membuat keputusan yang lebih bijak dan tidak merasa dirugikan

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas perkenanNya telah memberikan karuniaNya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis untuk menyelesaikan penelitian yang berjudul "TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG ATAS KETERLAMBATAN PEMBANGUNAN TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (Studi pada PT Pesona Prima Mulia)". Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang setulusnya kepada kedua orangtua penulis yang selalu memberikan motivasi, nasehat, cinta, perhatian, dan kasih sayang serta doa yang tentu takkan bisa penulis balas. Penghargaan terbesar dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar Selaku Kepada Bidang Hukum Perdata

dan Bapak Isnaini, SH, M.Hum, PhD selaku Pembimbing yang dengan sabar, tulus, dan ikhlasnya meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran untuk memberikan bimbingan, motivasi, arahan, serta saran-saran kepada penulis. Serta Bapak, Ibu dosen setta seluruh staf administrasi pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-hariz, A. (2020). Penerapan Itikad Baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dengan Pembeli (Studi pada Perumahan Dramaga Cantik Residence) (Doctoral dissertation, UNS (Sebelas Maret University)).
- Andrianto, Y., & Sisbiantoro, D. (2022). Upaya Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Developer (PT. Anugerah Agung Pratama). *Klausula (Jurnal Hukum Tata Negara, Hukum Adminitrasi, Pidana Dan Perdata)*, 1(1).
- Barkatullah, A. H. (2019). Hak-hak konsumen. Nusamedia.
- Cahyani, T. D. (2022). Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa: Mediasi Terhadap Permasalahan Hukum (Dalam Teori Dan Praktek) (Vol. 1). UMMPress.
- Dewi, N. M. T. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1).
- Dzahrah, N. T., & Siska, F. (2023, January). Tanggung Jawab Hukum Developer atas Pengembalian Down Payment Pembelian Rumah kepada Pembeli karena Pembangunan yang Tidak Selesai. In *Bandung Conference Series: Law Studies* (Vol. 3, No. 1, pp. 393-398).
- Fanny, F. (2022). Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Penjualan Rumah Antara Nasabah Dan Developer (Pengembang) Di Kota Pekanbaru (Doctoral dissertation, Universitas Lancang Kuning).
- Halimah, N. L., & Indrawati, S. (2025). Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Hukum Perdata. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah.
- Herniati, S. H. (2019). Sengketa Bisnis dan Proses penyelesaiannya Melalui Jalur Non Litigasi. *MEDIA SAHABAT CENDEKI*.
- HS, H. S., SH, M., Nurbani, E. S., & SH, L. (2022). Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia (Buku Kedua). Sinar Grafika.
- Innaka, A., & Sularto, M. (2012). Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 24(3).
- Monica, G. (2022). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer di Kota Medan (Studi Kasus di Perum Perumnas Regional 1) (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area).
- Oroh, M. A. M. (2024). Implikasi Hukum Tentang Perjanjian Baku (Standard Contract) Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan. *Lex Administratum*, Vol.4.
- Rakayoni, D. P., Subekti, S., & Widodo, E. (2025). Wewenang Pemerintah dalam Perlindungan Hukum bagi Orang Atau Badan yang Menyelenggarakan Pembangunan Perumahan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. *Konsensus: Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi*, 2(1), 226-243.
- Ramdhan, M. (2021). Metode penelitian. Cipta Media Nusantara.
- Salim, H. S. (2021). Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak. Sinar Grafika.
- Salipu, A., Nurmaningtyas, A. R., Angraeni, D., Alfons, A. B., & Utomo, S. (2023). Pengantar Perumahan dan Permukiman Tinjauan tentang Standar dan Pengpengaturan Dalam Perencanaan Pembangunan Permukiman Modern dan Tradisional. Deepublish.
- Salsabila, F. A. (2020). Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi Kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City).
- Santoso, U. (2017). Hukum Perumahan. Prenada Media.
- Setiawati, A. (2019). Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB. *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, 1(2).
- Sunarti, S. (2019). Buku Ajar Perumahan dan Permukiman.

- Umar, D. U. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 8(1).
- Wahid, A., & Badriyah, S. M. (2022). *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Deepublish.
- Wajdi, F., Lubis, U. S., & Susanti, D. (2023). *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis: dilengkapi arbitrase online dan arbitrase syariah*. Sinar Grafika.
- Widjaja, G., Rosidah, T. S., Herawati, T., & Anggoro, R. B. (2022). Kontrak dan Sejumlah Uang Tertentu. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 1(6), 1533-1546.

