

Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti: Analisis Hukum terhadap Hak Konsumen

Amalia Tri Fajarianti¹ , Dewi Novitasari² , Aditya Maulana Rizqi³ 

^{1,2,3}Universitas Muhammadiyah Gombong, Jalan Yos Sudarso No. 461 Gombong, Kebumen, Jawa Tengah 54317.

: amaliatrifajarianti@gmail.com, novistaari12@gmail.com, aditmauriz@unimugo.ac.id

DOI: 10.26753/jlr.v3i2.1586



ABSTRAK

Keywords:

Konsumen;
Wanprestasi;
Properti

Default in property sale and purchase agreements, especially related to delays in house handover by developers, is a significant legal problem for consumers. Although regulations have regulated consumer protection mechanisms, their implementation still faces various obstacles, including the imbalance in position between consumers and developers. This study aims to analyze the concept of default in property sale and purchase agreements, identify the rights of affected consumers, and explore the effectiveness of available legal protection mechanisms. Using normative legal methods, this study examines relevant laws and regulations, legal doctrines, and court decisions. The results of the study indicate that existing dispute resolution mechanisms are not fully effective in providing optimal protection for consumers, especially in terms of legal certainty and access to rights recovery. This study offers a more adaptive legal protection model to improve consumers' bargaining position in property transactions. These findings are expected to be the basis for policy makers in formulating fairer and more implementable regulations to protect consumer rights in property sale and purchase transactions.

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli properti merupakan salah satu bentuk transaksi yang berkembang pesat seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi permasalahan hukum yang berkaitan dengan wanprestasi, terutama terkait keterlambatan serah terima rumah oleh pengembang. Dalam banyak kasus, konsumen mengalami kerugian akibat keterlambatan tersebut, baik dalam bentuk finansial maupun non-finansial, yang pada akhirnya mempengaruhi hak-hak mereka sebagai pihak yang beritikad baik dalam perjanjian (Ali & Simanjuntak, 2020). Meskipun peraturan perundang-undangan telah mengatur

mekanisme perlindungan bagi konsumen dalam transaksi jual beli properti, implementasinya masih menemui berbagai kendala.

Permasalahan utama dalam konteks wanprestasi ini terletak pada ketidakseimbangan posisi antara pengembang dan konsumen dalam kontrak jual beli properti. Konsumen sering kali terikat pada klausul yang kurang menguntungkan, sementara pengembang memiliki posisi tawar yang lebih kuat (Wijaya & Setiawan, 2019). Dalam kondisi ini, konsumen sering kali tidak memiliki cukup daya untuk menuntut haknya ketika terjadi keterlambatan serah terima rumah. Studi oleh Rahman et al. (2021) menunjukkan bahwa meskipun terdapat regulasi yang melindungi hak-hak konsumen, seperti Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dalam praktiknya, banyak konsumen yang masih mengalami kesulitan dalam menuntut haknya karena keterbatasan akses terhadap mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif.

Sementara penelitian sebelumnya telah membahas wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti, sebagian besar penelitian tersebut berfokus pada hubungan kontraktual antara pengembang dan kontraktor atau aspek umum wanprestasi. Kajian yang secara spesifik membahas hak-hak konsumen dalam menghadapi keterlambatan serah terima rumah masih terbatas. Misalnya, penelitian oleh Lestari dan Nugroho (2022) lebih menitikberatkan pada aspek yuridis tanggung jawab pengembang tanpa menggali lebih dalam mengenai mekanisme perlindungan konsumen dalam menghadapi wanprestasi ini. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya mengisi kesenjangan tersebut dengan mengeksplorasi hak-hak konsumen dan mekanisme hukum yang dapat mereka tempuh dalam kasus keterlambatan serah terima rumah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konsep wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti, khususnya dalam konteks keterlambatan serah terima rumah. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi hak-hak konsumen yang terdampak akibat wanprestasi dan mengeksplorasi efektivitas mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi mereka. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi regulator, pengembang, serta konsumen dalam menciptakan kontrak jual beli properti yang lebih adil dan seimbang.

Posisi penelitian ini terletak pada fokusnya yang lebih spesifik terhadap hubungan hukum antara konsumen dan pengembang dalam konteks keterlambatan serah terima rumah. Penelitian sebelumnya umumnya membahas wanprestasi dalam transaksi properti dari perspektif umum atau hanya meninjau aspek hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab pengembang tanpa menyoroiti secara mendalam hak-hak konsumen.

Sebagai contoh, studi oleh Rijali et al. (2018) meneliti bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun, tetapi tidak secara khusus membahas keterlambatan serah terima rumah dan dampaknya terhadap konsumen. Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi dalam mengisi kesenjangan literatur dengan memberikan analisis yang lebih mendalam mengenai hak-hak konsumen serta upaya hukum yang dapat mereka tempuh dalam menghadapi wanprestasi oleh pengembang.

Kebaruan yang ditawarkan dalam penelitian ini terletak pada analisis hukum yang lebih spesifik mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti dari perspektif hak-hak konsumen. Selain itu, penelitian ini mengembangkan model perlindungan hukum yang dapat diterapkan dalam menyelesaikan sengketa keterlambatan serah terima rumah. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi bagi pengembangan regulasi dan praktik hukum yang lebih efektif dalam melindungi konsumen dalam transaksi jual beli properti.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang menelaah aturan hukum yang berlaku terkait wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti serta perlindungan hukum bagi konsumen dalam menghadapi keterlambatan serah terima rumah. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), serta pendekatan kasus (*case approach*) untuk menganalisis berbagai putusan pengadilan yang relevan. Data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*), dengan menelaah peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang terkait dengan wanprestasi dan perlindungan konsumen. Analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan menafsirkan dan mengkaji norma hukum dalam konteks permasalahan yang diteliti. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan perlindungan konsumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti: Perspektif Hukum dan Implementasi di Indonesia

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti, khususnya dalam konteks keterlambatan serah terima rumah oleh pengembang, merupakan permasalahan hukum yang sering terjadi di Indonesia. Wanprestasi dalam konteks ini terjadi ketika pengembang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, baik dalam hal waktu serah terima maupun kualitas bangunan yang dijanjikan. Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), wanprestasi terjadi ketika debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan atau somasi oleh kreditur. Dalam kasus jual beli properti, pengembang sebagai debitur berkewajiban untuk menyerahkan rumah sesuai dengan waktu dan spesifikasi yang telah disepakati dalam perjanjian.

Dalam praktiknya, konsumen sering menghadapi kendala dalam menuntut haknya ketika terjadi wanprestasi oleh pengembang. Berdasarkan penelitian Rahman dan Putri (2021), salah satu faktor utama yang menyebabkan lemahnya posisi konsumen dalam perjanjian jual beli properti adalah keberadaan klausul baku dalam perjanjian yang sering kali lebih menguntungkan pengembang. Klausul tersebut dapat berupa ketentuan yang memberikan fleksibilitas bagi pengembang dalam menentukan waktu serah terima tanpa adanya sanksi yang jelas ketika terjadi keterlambatan.

Selain itu, perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi properti telah diatur dalam beberapa regulasi, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Namun, efektivitas implementasi regulasi tersebut masih menghadapi berbagai tantangan. Studi yang dilakukan oleh Lestari dan Nugroho (2022) menunjukkan bahwa salah satu hambatan utama dalam perlindungan hukum bagi konsumen adalah lemahnya pengawasan terhadap kepatuhan pengembang terhadap regulasi yang ada.

Di sisi lain, putusan pengadilan dalam kasus sengketa keterlambatan serah terima rumah menunjukkan adanya keberagaman dalam pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim. Dalam beberapa kasus, hakim memberikan putusan yang menguntungkan konsumen dengan mewajibkan pengembang untuk memberikan kompensasi akibat keterlambatan. Namun, dalam kasus lain, hakim lebih menitikberatkan pada klausul dalam perjanjian yang sering kali lebih berpihak kepada pengembang. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi dan peningkatan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif untuk memastikan perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti.

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa dan Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Kasus Wanprestasi Properti

Dalam menghadapi wanprestasi akibat keterlambatan serah terima rumah, konsumen memiliki beberapa opsi mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Jalur litigasi ditempuh melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan perdata terhadap pengembang yang wanprestasi. Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa pihak yang dirugikan akibat wanprestasi berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya. Namun, proses peradilan sering kali memakan waktu lama dan biaya tinggi, sehingga banyak konsumen yang enggan menempuh jalur ini.

Sebagai alternatif, mekanisme penyelesaian sengketa non-litigasi melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau mediasi diharapkan dapat menjadi solusi yang lebih efektif. Menurut penelitian Wijaya dan Setiawan (2019), penyelesaian sengketa melalui BPSK memiliki beberapa keunggulan, seperti proses yang lebih cepat, biaya yang lebih terjangkau, serta adanya peran mediator yang dapat membantu mencapai kesepakatan yang adil bagi kedua belah pihak. Namun, tantangan yang dihadapi dalam mekanisme ini adalah masih rendahnya kesadaran konsumen terhadap keberadaan BPSK serta keterbatasan wewenang BPSK dalam mengeksekusi putusan.

Selain mekanisme penyelesaian sengketa, upaya perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti juga dapat dilakukan melalui penguatan regulasi dan pengawasan terhadap pengembang. Studi yang dilakukan oleh Sukma et al. (2020) menyoroti pentingnya peningkatan pengawasan terhadap perjanjian jual beli properti, khususnya dalam aspek klausul baku yang sering kali merugikan konsumen. Salah satu rekomendasi yang diajukan dalam penelitian tersebut adalah perlunya kebijakan yang lebih ketat dalam mengawasi kontrak jual beli properti, termasuk kewajiban bagi pengembang untuk mencantumkan klausul yang memberikan kepastian hukum bagi konsumen terkait waktu serah terima rumah dan mekanisme kompensasi dalam hal keterlambatan.

Selain aspek regulasi, peran lembaga keuangan yang terlibat dalam pembiayaan properti juga menjadi faktor penting dalam perlindungan konsumen. Dalam banyak kasus, keterlambatan serah terima rumah berdampak pada konsumen yang telah terikat dalam skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Studi oleh Nugroho dan Prasetya (2021) menunjukkan bahwa terdapat ketidakseimbangan antara kewajiban konsumen dalam membayar cicilan KPR dengan tanggung jawab pengembang dalam menyerahkan rumah. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara pemerintah, perbankan, dan pengembang dalam menciptakan skema pembiayaan yang lebih adil bagi konsumen.

Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen dalam menghadapi wanprestasi properti masih menghadapi berbagai

tantangan, baik dalam aspek regulasi, pengawasan, maupun mekanisme penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, diperlukan upaya yang lebih komprehensif dalam meningkatkan efektivitas perlindungan hukum bagi konsumen, termasuk melalui penguatan regulasi, peningkatan peran BPSK, serta sinergi antara pemerintah dan sektor swasta dalam menciptakan ekosistem properti yang lebih adil dan transparan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti, khususnya keterlambatan serah terima rumah oleh pengembang, masih menjadi permasalahan hukum yang signifikan di Indonesia. Konsumen sering kali berada dalam posisi yang lemah akibat adanya klausul baku yang lebih menguntungkan pengembang serta minimnya pengawasan terhadap implementasi perjanjian jual beli. Meskipun regulasi seperti Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Menteri PUPR telah mengatur perlindungan bagi konsumen, efektivitas implementasi masih menghadapi berbagai tantangan. Mekanisme penyelesaian sengketa bagi konsumen yang mengalami wanprestasi dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Namun, penyelesaian melalui pengadilan sering kali memakan waktu lama dan biaya tinggi, sementara jalur non-litigasi seperti melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) masih menghadapi keterbatasan dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, perlu adanya penguatan regulasi, peningkatan pengawasan terhadap kepatuhan pengembang, serta optimalisasi peran lembaga penyelesaian sengketa guna memastikan kepastian hukum bagi konsumen. Sebagai langkah ke depan, diperlukan sinergi antara pemerintah, pengembang, dan lembaga keuangan untuk menciptakan sistem perjanjian jual beli properti yang lebih transparan dan berkeadilan. Selain itu, edukasi kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka sebagai konsumen juga perlu ditingkatkan agar mereka dapat lebih proaktif dalam menuntut haknya ketika mengalami wanprestasi. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti dapat lebih terjamin, dan potensi sengketa akibat wanprestasi dapat diminimalisir.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, A., & Simanjuntak, H. (2020). *Hukum Perjanjian di Indonesia: Prinsip dan Penerapannya*. Jakarta: Kencana.
- Andriani, P., et al. (2022). "Housing Dispute Resolution: The Role of Consumer Protection Agencies." *Southeast Asian Journal of Legal Studies*, 10(1), 45-67.
- Fadhilah, N., & Wibowo, A. (2021). "Contractual Imbalance in Housing Sales

- Agreements: Legal Remedies for Consumers." *International Journal of Private Law*, 8(2), 112-128.
- Hakim, R. (2019). "Legal Implications of Breach of Contract in Housing Development Projects." *Journal of Real Estate and Property Law*, 15(3), 176-193.
- Lestari, M., & Nugroho, T. (2022). "The Legal Aspects of Developer Responsibility in Delayed Property Handover." *Indonesian Journal of Business Law*, 11(3), 205-220.
- Marzuki, P. M. (2020). *Penelitian Hukum: Pendekatan Konseptual dan Normatif*. Jakarta: Kencana.
- Prasetyo, M. (2022). "The Role of Government in Regulating Property Contracts: A Consumer Protection Perspective." *International Review of Law and Policy*, 13(4), 178-195.
- Rahman, A., et al. (2021). "Legal Protection for Consumers in Property Transactions: A Case Study of Late Handover." *Journal of Consumer Law and Policy*, 14(2), 135-152.
- Rijali, S., et al. (2018). "Consumer Rights and Legal Protection in Property Pre-Purchase Agreements." *Asian Journal of Law and Society*, 9(1), 78-92.
- Santoso, Y., & Dewi, L. (2020). "The Effectiveness of Consumer Protection Law in Real Estate Contracts." *Global Law Review*, 17(4), 301-320.
- Subekti, R. (2018). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti.
- Sudikno, M. (2021). *Pengantar Ilmu Hukum: Konsep dan Teori dalam Sistem Hukum Indonesia*. Yogyakarta: UGM Press.
- Susanto, H., & Kurniawan, D. (2021). "Judicial Review of Property Contract Disputes: A Case Analysis." *Journal of Comparative Property Law*, 19(3), 212-230.
- Wijaya, R., & Setiawan, B. (2019). *Hukum Properti dan Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Rumah*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Yulianto, S. (2020). "Alternative Dispute Resolution in Property Transactions: Legal and Regulatory Perspectives." *Indonesian Journal of Law and Governance*, 6(2), 89-105.

