



## Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Kontrak Bisnis Properti

Rikky Nelson Manurung<sup>1\*</sup>, I Made Kantikha<sup>2</sup>

<sup>1-2</sup>Magister Ilmu Hukum, Universitas Esa Unggul, Indonesia

Email: [rikkynelson08@gmail.com](mailto:rikkynelson08@gmail.com)<sup>1</sup>, [kanthika@esaunggul.ac.id](mailto:kanthika@esaunggul.ac.id)<sup>2</sup>

Korespondensi penulis: [rikkynelson08@gmail.com](mailto:rikkynelson08@gmail.com) \*

**Abstract.** Property business is the activity of buying and selling a plot of land or house involving 2 (two) parties between the seller (business actor) and the buyer (consumer), in its implementation gives birth to legal relationships carried out through agreements. Quality in running a property business, business actors selling their plot of land to consumers are inseparable from the fact that the business actor gets the land previously from the landowner to then sell it to consumers. The method used in this study is Normative Juridical. The legal protection of agreements made by business actors and consumers in the property business is guided by articles 1320 and 1338 of the Civil Code. Breach of promise not to carry out the agreed is a form of default committed by one of the parties to the agreement as regulated by article 1234 of the Civil Code which can be resolved with a "win and win solution" through negotiations so that business actors and consumers are protected. Consumer protection in property business agreements starts from the beginning of the purchase, making the agreement, payment to the sale and purchase deed agreement. Consumers who have signed the agreement means that they have agreed to all the terms and conditions that have been set. All of these agreements, both oral, written, and deed are not authentic. Authentic deeds that are carried out legally, as long as consumers have fulfilled their achievements by making payments in full, not negligently, in accordance with their rights and obligations in Law no. 8 of 1999, consumers are obliged to get legal protection.

**Keywords:** Legal Protection, Consumer Protection, Agreements, Property Business

**Abstrak.** Bisnis properti adalah kegiatan jual beli sepetak tanah atau rumah yang melibatkan 2 (dua) pihak antara penjual (pelaku usaha) dengan pembeli (konsumen), dalam pelaksanaannya melahirkan hubungan hukum yang dilakukan melalui perjanjian-perjanjian. Kualitas dalam menjalankan bisnis properti, pelaku usaha menjual tanah kaplingnya kepada konsumen tidak terlepas dari pelaku usaha itu mendapatkan tanah tersebut sebelumnya dari pemilik tanah untuk selanjutnya dijual kepada konsumen. Metode yang digunakan penelitian ini Yuridis Normatif. Perlindungan hukum terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat pelaku usaha dan konsumen dalam bisnis properti ini berpedoman terhadap pasal 1320, dan 1338 KUHPerduta. Ingkar janji tidak melaksanakan yang diperjanjikan merupakan salah satu bentuk Wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak yang melakukan perjanjian sebagai mana diatur pasal 1234 KUHPerduta yang dapat diselesaikan dengan "win and win solution" melalui negosiasi sehingga pelaku usaha dan konsumen terlindungi. Perlindungan konsumen pada perjanjian bisnis properti dimulai awal pembelian melakukan perjanjian, pembayaran sampai dengan perjanjian akta jual beli. Konsumen yang telah menandatangani perjanjian berarti telah setuju terhadap semua syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan. Semua perjanjian tersebut baik lisan, tertulis, akta tidak autentik. Akta autentik yang dijalankan secara sah, sepanjang konsumen telah memenuhi prestasinya dengan melakukan pembayaran lunas, tidak lalai, sesuai hak dan kewajibannya pada UU no 8 tahun 1999, maka konsumen wajiblah mendapatkan perlindungan hukum.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Perlindungan Konsumen, Perjanjian, Bisnis Properti

### 1. PENDAHULUAN

Bisnis Properti adalah bisnis jual beli sepetak tanah, beli dengan harga murah, lalu dikemas selanjutnya jual kembali dengan harga yang lebih tinggi untuk mendapatkan keuntungan. Untuk memudahkan pemahaman dalam penelitian ini penulis membagi para pihak yang ada, atas pemilik lahan, pelaku usaha dan konsumen. Pelaku usaha membeli lahan dengan harga murah dari pemilik lahan lalu menjualnya kembali dengan harga yang lebih tinggi. Pada umumnya dalam bisnis properti pelaku usaha melakukan konsep penjualan dengan melakukan

beberapa perjanjian – perjanjian, dimulai dari perjanjian uang muka atau *booking fee*, perjanjian pembayaran, perjanjian untuk peralihan hak, yang dilakukan secara tertulis, pakai akte autentik, tidak pakai akta autentik.

Sering terjadi pemilik lahan dalam menjual lahannya oleh karena desakan kebutuhan ekonomi menjual dengan harga dibawah pasaran dengan berbagai cara, apalagi diawal negosiasi memberi berbagai kemudahan kemudahan dan janji manis kepada pembeli. Hal inilah dimanfaatkan oleh pembeli yang selanjutnya pembeli tersebut menjadi pelaku usaha menjual kembali lahan tersebut kepada konsumen dengan harga yang lebih tinggi untuk mendapatkan keuntungan besar. Umumnya perjanjian yang terjadi para pihak pembeli dan penjual melakukan perjanjian – perjanjian yang sangat sederhana, dengan bermodalkan kepercayaan, pemilik lahan hanya berpikiran pada saat itu supaya kebutuhan keuangannya dapat segera terpenuhi dan begitu juga pembeli hanya berpikiran bagaimana supaya lahan tersebut segera dapat diperolehnya dengan harga dibawah pasaran untuk segera dijualnya kembali untuk mendapatkan keuntungan yang besar. Namun tindakan yang tergesa – gesa seperti ini sering menimbulkan masalah dikemudian hari, baik didalam menjalani perjanjian – perjanjian tersebut mau pun pada saat penyelesaian perjanjian – perjanjian tersebut.

Sebagaimana yang terjadi dengan Koperasi Jer yang menjalankan bisnis properti ini. Diawal negosiasi perjanjian dengan pihak pemilik lahan memberikan harga lahan yang lebih murah dari harga pasaran Rp500.000.000,00 untuk luas 10.000 m<sup>2</sup> namun diberikan harga Rp400.000.000,00 dengan pembayaran bisa dilakukan 4 (empat) tahap tanpa bunga serta menjamin keamanan dari gangguan preman/mafia tanah dalam mengelola tanah tersebut. Namun kenyataannya setelah Koperasi JER memutuskan untuk membeli dan melakukan sebahagian pembayaran, dan saat pelunasan di tahap pembayaran pemilik lahan melakukan wanprestasi dengan mengurangi luas lahan seluas 1.500 m<sup>2</sup>, dengan tujuan untuk menaikkan harga lahan tersebut sebesar Rp100.000.000,00, dengan alasan pada saat itu harga yang diberikan terlalu murah. Atas kejadian ini Koperasi JER berada dalam posisi sulit, karena Koperasi JER sebagai pelaku usaha telah menjual harga tertentu kepada konsumennya.

Mayoritas pengembang sebagai pelaku usaha properti kaplingan, telah menetapkan syarat-syarat perjanjian secara sepihak (perjanjian baku), konsumen tidak ada kemungkinan untuk mengubahnya guna memperhatikan kepentingannya, intinya seluruh syarat yang terdapat pada perjanjian, sepenuhnya atas kehendak pihak pelaku usaha barang dan jasa (Puspita Sari Chandra Dewi, 2017). Perjanjian harus memenuhi syarat pasal 1320 KUHPerdara, agar perlindungan Hukum dapat berjalan konsumen dapat dilindungi pada Undang-Undang No 8 tahun 1999.

Permasalahan timbul setelah lahan terjual habis dan telah dibayar lunas oleh para konsumen. Saat para konsumen akan membangun lahan kaplingnya ternyata Koperasi Jer tidak memberikan lebar jalan sesuai dengan yang dijanjikan. Sehingga terjadi sengketa antara Koperasi Jer dan para konsumennya. Para konsumen melakukan somasi kepada pihak Koperasi Jer dalam bentuk tuntutan memberikan waktu tiga bulan untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul. Jika tidak diindahkan para konsumen akan mengadukan permasalahan wanprestasi Koperasi Jer ini kepada pihak yang berwajib.

Telah terjadi pengingkaran perjanjian oleh Koperasi Jer terhadap konsumen tidak memberikan fasilitas umum sebagaimana yang tertera di brosur, perjanjian lebar jalan 5 meter namun yang diberikan 4 meter, sebagai dampak ikutan dari Pemilik lahan yang menaikkan harga tanahnya kepada Koperasi Jer di saat Koperasi Jer melakukan pelunasan. Perjanjian adalah sesuatu yang harus dipatuhi oleh para pihak, sebagaimana dijelaskan pada pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) yang berbunyi bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”, ayat (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, ayat (3) KUH Perdata, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengedepankan norma-norma kepatutan dan keadilan (Subekti R.R. Tjitrosudibio, 2017).

Menyikapi permasalahan yang terjadi, para pihak berupaya menyelesaikan permasalahan hukum melalui jalur non-litigasi (di luar badan peradilan) dengan mengadopsi UU No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Beberapa bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa yang lazim diambil adalah Negosiasi, Mediasi dan Konsultasi. Alternatif Penyelesaian Sengketa dipilih karena memiliki beberapa keuntungan berupa penyelesaian akhir yang memenangkan semua pihak (*win and win solution*) (Hariyani Iswi dkk, 2018).

Permasalahan yang dirumuskan adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha dan konsumen properti, bagaimana perlindungan konsumen pada perjanjian bisnis properti untuk diadakan penelitian dengan tujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pelaku usaha dan konsumen yang mengikat dirinya di dalam perjanjian bisnis properti, untuk memberikan informasi upaya hukum apa yang dapat digunakan kepada konsumen apabila terjadi sengketa yang menimbulkan kerugian baginya.

## 2. TINJAUAN TEORI

Perlindungan hukum adalah segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana diatur dalam UU No 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dan kesewenangan (Philipus M.Hadjon, 1987).

Perlindungan hukum merupakan sarana menegakkan keadilan, termasuk di dalamnya penegakan keadilan dalam bidang perjanjian bisnis. Sistem hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian, baik isi, bentuk dan jenis perjanjian, namun isinya harus memenuhi syarat sah nya perjanjian, tidak boleh bertentangan dengan perundangundangan, kesusilaan, dan ketertiban umum (Isnaini, 2017).

Perlindungan hukum konsumen dalam hal ini disebut perlindungan konsumen adalah perlindungan hukum terhadap masyarakat, adalah seluruh asas dan kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen yang erat kaitannya dalam masalah penyediaan penggunaan produk barang dan /atau jasa antara produsen dan konsumen.

Lemahnya kedudukan konsumen di dalam keterkaitan antara produsen (pelaku usaha) dengan konsumen merupakan salah satu yang melatar belakangi lahirnya Undang – Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen yang disebut Undang – Undang perlindungan konsumen (UUPK).

Ketika terjadi pengingkaran janji yang merupakan wanprestasi, maka pihak yang merasa dirugikan dalam bisnis properti pasti akan melakukan gugatan terhadap pihak yang melanggar, terhadap perjanjian – perjanjian yang telah disepakati. Dalam bisnis properti berbagai perjanjian-perjanjian antara pelaku usaha (pengembang) dengan konsumen bisa terjadi beberapa kali melakukan perjanjian. Konsumen memberikan uang panjar (*booking fee*) saja dilakukan dengan perjanjian (kesepakatan) bisa lisan atau pun tertulis sampai pada tahap pembayaran, pelunasan dan peralihan hak atas kepemilikan properti semuanya adalah merupakan perjanjian-perjanjian. Oleh karena itu perlu adanya aturan-aturan hukum yang Harus dijalankan. Para pihak akan dilindungi oleh hukum atau hukum tersebut bisa dijalankan untuk memberi keadilan kepada para pihak yang bersengketa apabila syarat-syarat yang harus dipenuhi berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara sudah terlaksana di awal, sehingga bila terjadi sengketa proses perlindungan hukum tersebut bisa dijalankan kepada para pihak untuk memperoleh keadilan.

### **3. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode Yuridis normatif yang melakukan pendekatan atau penyimpulan terhadap suatu masalah dengan aturan-aturan hukum pada peraturan perundang-undangan mulai dari UUD, UU, PP dan Perpres.

### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Koperasi Jer adalah badan usaha berbentuk Koperasi yang berbadan hukum, menjual properti berupa kapling tanah kepada konsumen pemakai. Menurut Philip Kotler konsumen adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi pribadi (Philip Kotler dkk, 1980). Melalui proses sebagai berikut:

#### **Proses Penjualan Properti**

1. Di mulai dengan brosur yang berisi tentang minat / permohonan konsumen untuk membeli properti dengan harga, ukuran dan fasum lebar jalan di dalam kompleks yang telah ditentukan oleh Koperasi Jer.
2. Setelah konsumen mengajukan dan menandatangani pihak Koperasi Jer mempertimbangkan usulan tersebut
3. Selanjutnya setelah permohonan disetujui konsumen melakukan peninjauan lokasi properti yang akan dibelinya
4. Tahap pembayaran, dalam hal ini pihak pelaku usaha dan konsumen melakukan kesepakatan cara pembayaran kapling tanah tersebut.
5. Setelah pembayaran lunas oleh konsumen langkah berikutnya adalah tahap peralihan kepemilikan tanah dari pihak Koperasi Jer kepada pihak konsumen.
6. Dan yang terakhir adalah penyerahan phisik tanah dan surat tanah kepada konsumen.

Proses penjualan ini dilaksanakan dengan dari awal sampai akhir dilakukan dengan membuat perjanjian – perjanjian sampai dengan 3 (tiga) kali perjanjian dari pihak pelaku usaha sebagai penjual dengan pihak konsumen sebagai pembeli.

#### **Bentuk – Bentuk Perjanjian**

Proses penjualan tersebut menghasilkan sebanyak 3 (tiga) kali perjanjian yang dibuat

1. Perjanjian pertama, merupakan perjanjian dibawah tangan yang hanya ditandatangani oleh pihak konsumen diatas materai. Berisi tentang permohonan pihak konsumen untuk pembelian unit properti kapling tanah dengan harga, ukuran dan fasilitas umum berupa lebar jalan yang telah ditentukan oleh pihak Koperasi Jer.

2. Perjanjian kedua merupakan perjanjian dibawah tangan yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak diatas materai. Berisi tentang cara pembayaran dan pelunasan pembelian properti berdasarkan pilihan yang telah ditentukan oleh pihak penjual (pelaku usaha)
3. Perjanjian ketiga, merupakan perjanjian akta Outentik dilakukan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan notaris sesuai dengan pasal 1868 KUHPerduta.

Dari perjanjian tersebut maka timbullah perikatan, Perikatan adalah perbuatan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal kepada pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu (Subekti, 2002). Dari perjanjian yang dibuat tersebut menimbulkan wanprestasi dari pihak pelaku usaha pengingkaran janji tidak memberikan fasilitas umum lebar jalan kompleks sesuai dengan yang diperjanjikan. Diperjanjikan fasilitas umum jalan kompleks selebar 4 meter, sementara yang diberikan selebar 5 meter. Kadaan ini membuat pihak konsumen merasa dirugikan dan melakukan somasi berupa ancaman pembatalan perjanjian dan pelaporan ke kepolisian apabila Koperasi Jer tidak menyelesaikan masalah tersebut.

### **Konsumen Merasa Dirugikan**

1. Konsumen merasa kecewa, Konsumen merasa dibohongi oleh pelaku usaha, karena lebar jalan tidak sesuai dengan yang tertera dalam brosur.
2. Ketidaknyamanan konsumen, Akibat jalan kompleks tidak sesuai dengan janji pelaku usaha, Konsumen memakai jalan tersebut sebagai mobilitas untuk keluar masuk ke lahan kaplingnya ukurannya terlalu kecil atau sempit.
3. Konsumen dirugikan terhadap harga jual kaplingnya, oleh karena ukuran lebar jalan yang sempit (kecil) seharusnya 5 m<sup>2</sup> menjadi 4 m<sup>2</sup>, tentu hal ini berpengaruh terhadap nilai jual kaplingnya apabila suatu ketika konsumen menjual kembali kaplingnya kepada orang lain.

Semua perjanjian – perjanjian yang dilakukan dibawah tangan, tertulis, tidak autentik, autentik, semuanya dinyatakan sah, apabila memenuhi syarat sesuai dengan pasal 1320 KUHPerduta, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan : kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang diperbolehkan (R Soeroso, 2011). Oleh karena perjanjian tersebut harus memenuhi pasal 1320 KUHPerduta walaupun terjadi sengketa wanprestasi, perlindungan hukum dapat bekerja kepada para pihak untuk mewujudkan tujuan – tujuan hukum untuk keadilan, kemanfaatan serta kepastian hukum. Perlindungan hukum akan memberikan keadilan dan kepastian hukum kepada para pihak dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak secara non litigasi, para pihak

melakukan negosiasi damai utk untuk saling menguntungkan sesuai yang tertera pada UU no 30 tahun 1999. Pada umumnya dalam melakukan transaksi jual beli properti pihak konsumen selalu berada di pihak yang lemah dikarenakan semua perjanjian – perjanjian yang dilakukan mayoritas konsep dan isi perjanjian telah dirumuskan oleh pihak pelaku usaha (pengembang) terlebih dahulu. Keterlibatan konsumen hanya untuk memahami dan persetujuannya untuk melakukan perjanjian- perjanjian tersebut. Dalam hal ini pihak konsumen harus benar – benar mencermatinya sebelum memutuskan untuk membeli properti sehingga perjanjian – perjanjian itu dibuat secara sah, konsumen dapat melaksanakan pembayaran tepat waktu, tidak lalai, maka pihak konsumen akan dilindungi dengan UU no 8 tahun 1999.

## **5. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

1. Segala bentuk perjanjian tertulis, autentik, tidak autentik yang dilakukan pada jual beli properti tanah kapling oleh pihak Koperasi Jer dengan konsumen yang menimbulkan wanprestasi sampai dengan penyelesaian sengketa wanprestasi tersebut akan mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan UUD 1945, UU no 39 tahun 1999 tentang hak asasi manusia, asalkan perjanjian – perjanjian itu memenuhi syarat pasal 1320 KUHPerdara. Perlindungan hukum terhadap penyelesaian sengketa wanprestasi dari perjanjian – perjanjian itu bisa dilakukan diluar pengadilan dengan cara negosiasi damai sesuai UU no 30 tahun 1999 dengan *win and win solution* yang menguntungkan para pihak.
2. Perlindungan hukum terhadap konsumen, terhadap perjanjian – perjanjian yang dilakukan konsumen dengan Koperasi JER. Sepanjang konsumen telah memenuhi kewajibannya atau prestasinya dengan melakukan pembayaran lunas dan tidak melakukan kelalaian berat atau kecurangan yang merugikan kepentingan pelaku usaha, maka konsumen wajiblah mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana tertera pada UU no 8 tahun 1999.

### **Saran**

1. Agar para pihak, pelaku usaha dan konsumen yang melakukan perjanjian – perjanjian terhadap jual beli properti, sebelum memutuskan untuk membuat, mengadakan kesepakatan perjanjian haruslah benar – benar memahami tentang isi dan syarat perjanjian, agar tidak menimbulkan salah tafsir di kemudian hari, yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak dan supaya proses hukum bisa berjalan sebagaimana mestinya.

2. Agar pihak konsumen selalu berhati-hati dalam memutuskan untuk membeli properti terutama dalam hal isi perjanjian yang menyangkut hak dan kewajibannya, supaya konsumen benar – benar mendapatkan haknya sesuai dengan yang dijanjikan.\

## DAFTAR PUSTAKA

- Dewi, P. S. C. (2017). Tanggung jawab developer untuk menanggung cacat tersembunyi dalam perjanjian jual beli rumah perumahan. *Jurnal Penelitian Humaniora*, 12(2), 4.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan bagi rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu.
- Hariyani, I., Yustisia, C., Serfiani, R., Serfianto, D., & Purnomo, D. (2018). *Penyelesaian sengketa bisnis: Litigasi, negosiasi, konsultasi, pendapat mengikat, mediasi, konsiliasi, adjudikasi, arbitrase, penyelesaian sengketa daring*. Gramedia Pustaka Utama.
- Isnaini. (2017). *Hukum kontrak bisnis*. Universitas Medan Area Fakultas Hukum. <http://isnaini.blog.uma.ac.id/wp-content/uploads/sites/204/2018/03/Perkuliahan-3-Hukum-Kontrak-Bisnis.pdf>
- Kotler, P. (1980). *Principles of marketing*. Prentice-Hall Inc.
- Soeroso, R. (2011). *Perjanjian dibawah tangan*. Sinar Grafika.
- Subekti, H. (2002). *Hukum perjanjian*. PT. Intermedia.
- Subekti, R. R. T., & Tjitrosudibio, H. (2017). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Balai Pustaka.