

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Pemenuhan kebutuhan dasar berupa hunian yang layak merupakan salah satu hak fundamental manusia yang dijamin dalam konstitusi dan regulasi nasional. Sejalan dengan amanat tersebut secara tegas tercantum dalam Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa "*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.*"¹ Hak atas tempat tinggal juga diperkuat dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia². Menindaklanjuti amanat tersebut, negara berkewajiban menyediakan instrumen kebijakan yang menjamin terpenuhinya kebutuhan perumahan bagi masyarakat, khususnya bagi kalangan berpenghasilan rendah (MBR). Oleh karena itu, pemerintah meluncurkan program rumah subsidi sebagai salah satu strategi untuk memperluas akses kepemilikan rumah melalui mekanisme pembiayaan terjangkau.

Pelaksanaan program perumahan subsidi ini melibatkan pengembang swasta atau *developer* yang bekerja sama dengan pihak perbankan dan pemerintah, yang kemudian menjual rumah tersebut kepada konsumen melalui perjanjian perikatan jual beli. Dalam perjanjian tersebut, pihak pengembang

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1).

² Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999, Pasal 40

berkewajiban menyediakan rumah sesuai spesifikasi dan waktu yang telah disepakati, sedangkan pihak konsumen berkewajiban melakukan pembayaran sesuai ketentuan yang berlaku.

Rumah subsidi tidak hanya sekadar fasilitas ekonomi, tetapi juga instrumen sosial untuk mewujudkan keadilan sosial sebagaimana dicita-citakan dalam Pancasila dan UUD 1945. Pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP)³ menegaskan bahwa perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia serta mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak serta peningkatan harkat dan martabat bangsa. UU tersebut mengatur kewajiban pengembang (developer) dalam menyediakan perumahan yang layak, memenuhi standar teknis, melengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta menyerahkan hak-hak hukum konsumen secara tepat waktu. Kewajiban ini diperkuat dalam Pasal 134 UU PKP yang menegaskan bahwa penyelenggara pembangunan perumahan wajib memenuhi ketentuan teknis dan administratif sesuai perjanjian⁴. Dengan demikian perjanjian jual beli rumah subsidi bukan hanya persoalan kontrak privat, tetapi juga terkait kepentingan publik yang dijamin negara.

Namun dalam praktiknya, tidak jarang terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian yang dilakukan oleh pengembang. Pelanggaran tersebut dapat berupa

³ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

⁴ Undang-Undang PKP Pasal 134

keterlambatan pembangunan, mutu bangunan yang tidak sesuai, kegagalan menyerahkan rumah tepat waktu, atau bahkan tidak adanya kejelasan terhadap status kepemilikan rumah. Pelanggaran ini dalam hukum perdata disebut dengan istilah wanprestasi, yang artinya adalah kelalaian atau tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata⁵.

Dalam praktiknya, transaksi rumah subsidi diatur melalui perjanjian perikatan jual beli (PPJB). PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan akta jual beli yang sah di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur asas *pacta sunt servanda*⁶, yakni bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, PPJB mengikat kedua belah pihak sehingga setiap kewajiban yang tertuang di dalamnya harus dipenuhi dengan itikad baik. Namun, perjanjian sering kali dibuat dalam bentuk kontrak baku yang disusun sepihak oleh pengembang tanpa memberi ruang negosiasi yang adil bagi pembeli (Avelyn & Bianca, 2024). Hal ini menciptakan potensi ketimpangan kedudukan hukum dan berimplikasi pada masalah keadilan.

Permasalahan utama yang sering muncul dalam jual beli rumah subsidi adalah terjadinya wanprestasi oleh pengembang. Menurut Pasal 1238

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1238

⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1238

KUHPerdata, wanprestasi terjadi ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya tepat pada waktunya atau tidak melaksanakan sebagaimana mestinya. Unsur wanprestasi mencakup adanya perjanjian yang sah, kewajiban yang jelas, pelanggaran atau kelalaian dalam pemenuhan kewajiban, timbulnya kerugian pada pihak lain, serta tidak adanya alasan pembenar seperti keadaan memaksa (*force majeure*)⁷. Dalam konteks perumahan subsidi, bentuk wanprestasi yang lazim terjadi antara lain keterlambatan penyerahan rumah, kualitas bangunan yang tidak sesuai spesifikasi, tidak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dan bangunan, serta pengabaian pembangunan fasilitas umum yang dijanjikan^{8,9}.

Penelitian yang dilakukan oleh Bradfield et al menunjukkan bahwa dalam sektor properti, jaminan hukum atas kepastian perjanjian sangat berpengaruh pada keberanian konsumen melakukan investasi. Namun di Indonesia, praktik perjanjian jual beli rumah sering kali mengabaikan prinsip transparansi dan akuntabilitas¹⁰. Lemahnya posisi konsumen dalam kontrak

⁷ Istoati, D. A., & Hanim, L. (2021). Penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula Klaster Hukum*, 1(1).

⁸ Rahmi, A., & Nurohim, M. (2023). Kajian yuridis terhadap wanprestasi debitur pada perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan base transceiver station sistem telekomunikasi seluler GSM-UMTS. *Yustisi*, 10(2), 335–359. <https://doi.org/10.32832/yustisi.v10i2.17513>

⁹ Aliyah, M., Wiryani, F., & Anggraeny, I. (2021). Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat Yang Belum Bersertifikat (Studi Di Desa Ambit Kecamatan Waled Kabupaten Cirebon). *Ilrej*, 1(2), 165–183.

¹⁰ Bradfield, T., Butler, R., Dillon, E. J., Hennessy, T., & Loughrey, J. (2023). The impact of long-term land leases on farm investment: Evidence from the Irish dairy sector. *Land Use Policy*, 126, 106553. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106553>

baku menimbulkan asimetri informasi yang memungkinkan developer melakukan wanprestasi tanpa mekanisme perlindungan yang memadai. Kondisi ini jelas bertentangan dengan semangat UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menegaskan hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, keselamatan, serta hak untuk diperlakukan secara adil¹¹.

Wanprestasi oleh pengembang menimbulkan kerugian nyata bagi pembeli rumah subsidi. Kerugian tersebut tidak hanya berupa kerugian materiil seperti hilangnya dana yang telah dibayarkan atau biaya tambahan akibat keterlambatan, tetapi juga kerugian immateriil berupa terganggunya kenyamanan hidup, ketidakpastian kepemilikan, dan hilangnya kesempatan sosial-ekonomi yang seharusnya terjamin dari kepemilikan rumah layak. Kasus wanprestasi, pembeli berada pada posisi yang rentan karena proses penyelesaian sengketa memerlukan biaya, waktu, dan kapasitas hukum yang tidak selalu dimiliki konsumen¹². Situasi ini menuntut peran aktif peradilan untuk menegaskan prinsip keadilan dan memberikan perlindungan yang proporsional.

¹¹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

¹² Magdalena, M., & Abdullah, A. (2021). Analisis yuridis perjanjian sewa-menyewa tanah bersumber dari nominee (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/Pn Gin). *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 1(1), 142–161.

Salah satu contoh konkret permasalahan tersebut tercermin dalam Putusan Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Amb. Perkara ini melibatkan PT. Lestari Pembangunan Jaya sebagai pengembang rumah subsidi yang terikat dalam perjanjian perikatan jual beli dengan konsumen. Dalam sengketa tersebut, pembeli menggugat pengembang karena dugaan wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban kontraktual. Analisis terhadap putusan ini penting karena dapat memperlihatkan bagaimana pengadilan menafsirkan unsur-unsur wanprestasi, menerapkan prinsip hukum perjanjian, dan menilai aspek keadilan dalam hubungan hukum antara pengembang dan konsumen. Menurut William dan Djajaputra pengadilan memiliki peran strategis untuk memastikan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak hanya sah secara formal tetapi juga adil secara substansial¹³.

Aspek keadilan menjadi pusat diskusi penting dalam penelitian ini. Konsep keadilan dalam hukum perdata tidak hanya mencakup keadilan prosedural, yaitu keadilan dalam proses penyelesaian sengketa dan perlakuan yang sama di hadapan hukum, tetapi juga keadilan substantif, yaitu keadilan dalam isi kontrak dan hasil yang diterima para pihak. Keadilan substantif menuntut adanya prinsip fairness dalam distribusi hak dan kewajiban. Dalam kasus jual beli rumah subsidi, fairness berarti konsumen tidak boleh

¹³ William, J., & Djajaputra, G. (2024). Analisis hukum terkait perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa yang menyebabkan kerugian (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2925 K/Pdt/2019). *UNES Law Review*, 6(4), 10127–10132. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.1985>

menanggung beban risiko yang tidak proporsional dibandingkan dengan kewajiban pengembang. Prinsip ini sejalan dengan asas keseimbangan dan asas itikad baik dalam hukum perjanjian Indonesia¹⁴.

Selain itu, asas perlindungan hukum dalam UU Konsumen memberikan dasar normatif bagi hakim untuk menilai kontrak baku yang merugikan konsumen sebagai klausul yang batal demi hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen yang melarang pelaku usaha mencantumkan klausul baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab, penolakan pengembalian barang, atau pemberian kuasa sepihak. Dengan demikian, dalam memutus perkara perjanjian jual beli rumah subsidi, hakim tidak boleh semata-mata terpaku pada asas kebebasan berkontrak, melainkan juga harus mempertimbangkan perlindungan konsumen sebagai pihak yang lemah.

Studi kasus serupa di berbagai putusan juga menunjukkan bahwa pengadilan cenderung memberikan perlindungan kepada konsumen yang dirugikan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016 menemukan bahwa wanprestasi akibat tidak dipenuhinya kewajiban membayar sewa oleh penyewa diputuskan dengan memberikan perlindungan terhadap pihak yang

¹⁴ Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). Analisis aspek hukum perjanjian sewa menyewa dalam konteks hukum perdata Indonesia. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(6), 2447–2460. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i6.16325>

dirugikan¹⁵. Analogi ini dapat diterapkan dalam kasus rumah subsidi, di mana ketidakpatuhan pengembang seharusnya menimbulkan kewajiban ganti rugi demi tegaknya asas kepastian hukum dan keadilan. Asas hak kebendaan (*droit de suite*) memastikan bahwa hak konsumen atas objek yang diperjanjikan tetap melekat meskipun terjadi perubahan tangan atas objek tersebut¹⁶.

Salah satu kasus aktual yang relevan untuk dianalisis adalah Putusan Nomor: 210/Pdt.G/2023/PN.Amb yang diputus oleh Pengadilan Negeri Ambon. Dalam perkara ini, terjadi sengketa hukum antara konsumen dengan pihak pengembang, yaitu PT. Lestari Pembangunan Jaya, terkait pelaksanaan perjanjian perikatan jual beli rumah subsidi. Konsumen menggugat pengembang karena diduga melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan kewajibannya. Persoalan tersebut menjadi penting karena menyangkut hak dasar konsumen, dan sekaligus menunjukkan perlunya penegakan hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam hubungan perjanjian.

Secara hukum, perjanjian perikatan jual beli merupakan bentuk perikatan yang sah apabila memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: (1) kesepakatan para pihak, (2) kecakapan

¹⁵ Arsawan, Y. G. I. (2022). Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016). *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(3), 1501–1512. <https://doi.org/10.31604/justitia.v9i3>

¹⁶ Ujung, L. G. E., Purba, H., & Siregar, M. (2024). Pembatalan perjanjian sewa menyewa tanah dan ruko tanpa jangka waktu kaitannya dengan penjualan objek sewa menyewa oleh pemilik (Studi Kasus Putusan Nomor 362/Pdt.G/2013/PN.Mdn). *Yustitia*, 10(2), 290–310. <https://doi.org/10.31943/yustitia.v10i2.286>

untuk membuat perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) sebab yang halal. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya, maka pihak tersebut dapat dinyatakan melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, dan konsekuensinya dapat dimintakan ganti rugi, pemenuhan perikatan, pembatalan perjanjian, atau kombinasi dari ketiganya sesuai Pasal 1267 KUHPerdara.

Kasus yang terjadi antara PT. Lestari Pembangunan Jaya dengan para konsumennya di Ambon sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Amb menjadi contoh konkret permasalahan tersebut. Para penggugat, yakni Petrus Rahansserang, Fildo De Lima, Manuel Kaya, dan Abraham M. O. Sabandar, telah menandatangani perjanjian pengikatan jual beli rumah subsidi dengan harga yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan pemerintah. Namun, setelah melakukan pembayaran awal, pihak pengembang secara sepihak menaikkan harga rumah dan meminta pelunasan tambahan, serta mengubah ketentuan pembayaran tanpa persetujuan konsumen. Tindakan ini jelas bertentangan dengan asas kepastian hukum dan prinsip perlindungan konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).¹⁷

Menurut UUPK, pelaku usaha wajib memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa yang

¹⁷ Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Amb, hlm. 7-10.

diperdagangkan serta tidak boleh melakukan praktik yang merugikan konsumen, termasuk menaikkan harga secara sepihak tanpa persetujuan. Kenaikan harga sepihak tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan yang melanggar hak konsumen dan merusak asas itikad baik dalam perjanjian. Selain itu, perbuatan sepihak ini juga dapat menimbulkan sengketa hukum yang harus diselesaikan melalui mekanisme peradilan.¹⁸

Selain kerugian hukum, konsumen dalam perkara ini juga mengalami kerugian materiil dan immateriil. Mereka tidak hanya dipaksa untuk membayar lebih, tetapi juga tidak mendapatkan kualitas dan fasilitas rumah sebagaimana dijanjikan. Bahkan, dalam fakta persidangan diketahui bahwa rumah-rumah tersebut belum memiliki kelengkapan dasar seperti listrik, pintu, dan jendela, serta sebagian besar belum layak huni. Ironisnya, sejumlah konsumen telah melakukan renovasi sendiri tanpa adanya kompensasi dari pihak pengembang.¹⁹

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam sektor properti menuntut para pihak untuk mematuhi harga, spesifikasi unit, waktu serah terima, serta syarat pembayaran yang telah disepakati. Apabila developer tidak memenuhi kewajiban tersebut misalnya menaikkan harga secara sepihak, menyerahkan

¹⁸ Salim HS, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 112-115.

¹⁹ Munir Fuady, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), hlm.

unit yang tidak sesuai spesifikasi, atau mengubah syarat pelunasan perbuatan tersebut dikualifikasikan sebagai *wanprestasi* Putusan No. 210/Pdt.G/2023/PN Ambon, 2023. Sengketa perumahan terkait *wanprestasi* developer semakin meningkat seiring praktik pra-penjualan (*pre-selling*) dan permintaan hunian perkotaan²⁰.

Salah satu persoalan krusial dalam persidangan sengketa kontrak adalah pembuktian kerugian. Penggugat mungkin berhasil menunjukkan adanya *wanprestasi* melalui bukti kontrak atau pembayaran, namun pengadilan sering menolak atau mengurangi tuntutan ganti rugi bila bukti jumlah kerugian tidak dianggap cukup (Putusan No. 210/Pdt.G/2023/PN Ambon, 2023). Kajian internasional menegaskan bahwa standar pembuktian dan metodologi estimasi kerugian menentukan keberhasilan klaim ganti rugi, terutama pada sektor konstruksi dan properti yang memerlukan dokumentasi sistematis²¹.

Permasalahan lain adalah inkonsistensi internal putusan. Dalam kasus ini, majelis hakim menyatakan adanya *wanprestasi*, tetapi di sisi lain menyebut bukti kerugian tidak jelas, walaupun amar putusan tetap menghukum tergugat membayar ganti rugi. Kontradiksi semacam ini berimplikasi pada kepastian

²⁰ Nurkhayati, F., & Fitraday, A. (2023). The impact of immigration on urban housing prices in Indonesia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 17(4), 813–832. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-01-2023-0005>

²¹ Yuan, J., Yang, J., & Wu, C. (2024). Claim management and dispute resolution in the construction industry: A bibliometric review. *Buildings*, 14(5), 1201. <https://doi.org/10.3390/buildings14051201>

hukum dan menimbulkan risiko ketidakjelasan bagi upaya banding maupun eksekusi (Putusan No. 210/Pdt.G/2023/PN Ambon, 2023). Fenomena ini selaras dengan temuan akademik nasional bahwa putusan sengketa properti kerap menghadapi masalah antara aspek normatif wanprestasi dan aspek praktis pembuktian kerugian²².

Dari sisi perlindungan konsumen, penelitian hukum di Indonesia menegaskan bahwa mekanisme perlindungan konsumen dalam transaksi properti belum efektif menghadapi praktik developer yang melakukan wanprestasi. BPSK maupun mekanisme mediasi sering kali tidak cukup kuat bila berhadapan dengan developer besar, sehingga konsumen tetap mengandalkan jalur litigasi²³. Kajian serupa juga muncul di literatur internasional yang menekankan pentingnya regulasi lebih kuat dalam tata kelola hunian terjangkau (*affordable housing governance*) untuk mencegah sengketa kontraktual²⁴.

Dengan melakukan analisis yuridis terhadap putusan ini, peneliti tidak hanya dapat menilai apakah pertimbangan hakim telah sesuai dengan asas dan norma hukum yang berlaku, tetapi juga dapat memberikan kontribusi terhadap

²² Rahmawati, N. (2024). Akibat hukum wanprestasi pelaku pembangunan (developer). *Themis: Jurnal Hukum dan Keadilan*, 12(1), 55–67.

²³ Sondakh, R., & Tumewu, J. (2023). Perlindungan hukum konsumen terhadap wanprestasi developer perumahan. *Lex Privatum*, 11(3), 45–59.

²⁴ Hulse, K., Reynolds, M., & Yates, J. (2020). *The governance of affordable housing through public-private partnerships*. *Housing Studies*, 35(6), 927–949. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1672664>

pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perikatan dan perlindungan konsumen di bidang properti. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi para pengembang, konsumen, penegak hukum, maupun pemerintah dalam membentuk praktik dan kebijakan yang lebih baik dan berkeadilan dalam sektor perumahan subsidi. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sejauh mana perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam menghadapi kenaikan harga sepihak pada perjanjian jual beli rumah subsidi, serta bagaimana putusan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa tersebut. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum perlindungan konsumen dan menjadi bahan evaluasi bagi pelaku usaha serta pembuat kebijakan dalam memperbaiki sistem perlindungan konsumen di Indonesia.²⁵

Berdasarkan permasalahan diatas maka perlu analisis mendalam terhadap bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi konsumen dalam menghadapi pelaku usaha yang menaikkan harga secara sepihak, serta bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan sengketa ini. Analisis ini diharapkan memberikan kontribusi dalam penguatan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan konsumen dalam sektor properti.

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 25-30.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana problematika dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Amb tentang perjanjian perikatan jual beli rumah subsidi pada PT. Lestari Pembangunan Jaya?
2. Bagaimana Putusan Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Amb ditinjau dari prespektif keadilan?

C. Tujuan Penelitian

Secara khusus tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji problematika dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Amb tentang perjanjian perikatan jual beli rumah subsidi pada PT. Lestari Pembangunan Jaya
2. Untuk mengetahui dan mengkaji problematika Putusan Nomor 210/Pdt.G/2023/PN Amb ditinjau dari prespektif keadilan

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dalam dua aspek utama, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis, yang dirinci sebagai berikut:

a. Bagi Konsumen

Penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran hukum tentang pentingnya memahami isi perjanjian sebelum menandatangani, serta hak-hak yang dapat diperjuangkan apabila terjadi pelanggaran atau perubahan sepihak oleh pelaku usaha. Konsumen juga dapat memperoleh pengetahuan mengenai langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh jika mengalami kerugian.

b. Bagi Pelaku Usaha (*Developer*)

Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam menjalankan kegiatan usaha agar tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Pelaku usaha diharapkan menyadari pentingnya membangun kepercayaan dengan konsumen melalui kepatuhan terhadap perjanjian yang telah disepakati, serta menghindari praktik-praktik bisnis yang merugikan pihak lain, seperti menaikkan harga secara sepihak.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini dapat memberikan masukan dalam hal pengawasan terhadap pelaksanaan program rumah subsidi, serta perumusan kebijakan

perlindungan konsumen yang lebih efektif, terutama dalam mencegah ketimpangan relasi antara konsumen dan pengembang.

d. Bagi Aparat Penegak Hukum

Penelitian ini memberikan gambaran tentang pentingnya pertimbangan yuridis yang adil dan berpihak pada perlindungan konsumen dalam menangani sengketa perdata yang menyangkut perumahan rakyat. Hal ini penting dalam rangka menciptakan kepastian hukum dan keadilan substantif dalam masyarakat. Penelitian ini tidak hanya relevan dalam konteks akademik, tetapi juga memiliki daya guna praktis dalam mendukung perlindungan hak-hak masyarakat sebagai konsumen dalam sektor perumahan yang kerap kali luput dari perhatian hukum.

E. Kegunaan Penelitian

Adapun penyusunan penelitian ini memiliki kegunaan teoritis dalam memperluas pemahaman tentang landasan hukum tentang wanprestasi dalam perjanjian perikatan jual beli yang terjadi dalam konteks pembangunan perumahan subsidi. Analisis ini memberikan kajian kritis terhadap argumentasi dan pertimbangan hukum hakim, sehingga bisa menjadi dasar dalam evaluasi teori dan praktik hukum yang selama ini digunakan dalam penyelesaian sengketa perdata.

F. Metode Penelitian

Adapun penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Pendekatan yuridis-normatif mencakup analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan serta menjadi fokus utama dalam penelitian ini. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan analisis yang mendalam mengenai penerapan ketentuan hukum perjanjian jual beli dalam konteks wanprestasi jual beli perumahan subsidi pada PT. Lestari Pembangunan Jaya

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang fokus pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis data sekunder, yang mencakup bahan primer, sekunder, dan tersier. Penelitian hukum normatif sering kali dipahami sebagai hal yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan.

3. Sumber bahan hukum

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi hukum serta buku-buku yang relevan dengan objek penelitian. Data sekunder ini juga mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan peraturan perundang-undangan. Adapun bahan hukum yang digunakan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya ketentuan mengenai perjanjian dan jual beli, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur penyelenggaraan perumahan, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berkaitan dengan perlindungan hak-hak konsumen. Peraturan-peraturan tersebut digunakan sebagai dasar dalam menganalisis Putusan Nomor: 210/Pdt.G/2023/PN Amb terkait perjanjian perikatan jual beli rumah subsidi ditinjau dari aspek keadilan.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah sumber hukum yang berperan sebagai pendukung bagi bahan hukum primer dan umumnya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Contohnya termasuk buku-buku yang

ditulis oleh para ahli hukum, jurnal atau artikel hukum, serta sumber-sumber lain yang relevan dengan objek penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier didefinisikan sebagai sumber yang berfungsi sebagai pendukung dalam penelitian. Penggunaannya mencakup referensi seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) atau Kamus Hukum.

4. Pengumpulan bahan hukum

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan yang berfokus pada berbagai sumber yang telah dikumpulkan. Studi kepustakaan adalah metode pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dengan menggunakan sumber hukum tertulis dalam bentuk data sekunder. Dalam konteks ini, studi kepustakaan memberikan referensi berupa dokumen hukum yang digunakan untuk mengumpulkan data penelitian yang relevan. Kegiatan yang dilakukan meliputi analisis terhadap substansi hukum serta identifikasi yang dilakukan secara terstruktur dan jelas.

5. Analisis Bahan hukum

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data deskriptif analisis untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam mengenai permasalahan hukum yang diteliti. Proses analisis data dilakukan dengan mengumpulkan informasi dari

berbagai sumber hukum dan dokumen hukum. Analisis deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas tentang permasalahan hukum dalam penelitian ini. Analisis ini harus menggunakan kata-kata yang disusun dalam bentuk teks yang lebih mendalam. Hasil dari analisis data kemudian disajikan secara deskriptif dengan tujuan untuk menyusun kesimpulan yang menjawab permasalahan yang relevan.

G. Sistematika Penulisan

Agar mempermudah dalam pengkategorian pembahasan dalam penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN pada bab ini berisikan latar belakang masalah, penelitian terdahulu, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA pada bab ini secara umum berisikan berbagai macam teori yang mendukung dan menjadi dasar penelitian umum.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN pada bab ini berisikan jawaban atas perumusan masalah yang telah dirumuskan dalam bab sebelumnya.

BAB IV PENUTUP pada bab ini berisikan mengenai kesimpulan dan saran yang bertujuan untuk memberikan jawaban secara sistematis dari perumusan masalah yang diperoleh dari hasil pembahasan pada bab sebelumnya.