

PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN WANPRESTASI DI ANGSURAN RUMAH SECARA *IN HOUSE* PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

¹Nurlaila Ana*, ²Arpangi

^{1,2} Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang

*Corresponding Author:

Dheganna94@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui pengaturan hukum perdata di Indonesia mengatur tentang perjanjian jual beli rumah secara in house antara pengembang dan konsumen dan untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa antara pengembang dan konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian angsuran rumah secara in house menurut mekanisme hukum perdata. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis kualitatif berbasis studi kepustakaan. Data diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara deskriptif untuk memahami perlindungan hukum bagi konsumen yang wanprestasi dalam angsuran rumah in house. Penelitian bersifat deskriptif dan bertujuan menggambarkan penerapan norma hukum perdata melalui analisis sistematis terhadap peraturan, literatur, dan putusan terkait. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pengaturan hukum perdata di Indonesia mengatur tentang perjanjian jual beli rumah secara in house antara pengembang dan konsumen, Pengaturan hukum perdata Indonesia menempatkan perjanjian jual beli rumah secara in house sebagai perjanjian di bawah tangan yang tunduk pada ketentuan KUHPperdata. Pasal 1320 mengatur syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pasal 1338 menetapkan asas kebebasan berkontrak yang membuat perjanjian in house mengikat seperti undang-undang bagi para pihak. Ketentuan jual beli dalam Pasal 1457–1540 menegaskan bahwa penjual wajib menyerahkan barang dan pembeli wajib membayar harga. Meskipun sah dan mengikat, perjanjian in house belum memindahkan hak karena peralihan membutuhkan akta otentik sebagai bukti sempurna. Dan upaya penyelesaian sengketa antara pengembang dan konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian angsuran rumah secara in house menurut mekanisme hukum perdata, mengikuti prinsip hukum perdata yang menekankan musyawarah dan itikad baik. Proses dimulai dengan komunikasi dan klarifikasi untuk memastikan duduk perkara, lalu dilanjutkan dengan somasi sebagaimana diatur Pasal 1238 KUHPperdata sebagai syarat menyatakan wanprestasi. Jika somasi tidak menghasilkan penyelesaian, para pihak dapat berunding untuk menyesuaikan kewajiban atau memberikan kompensasi. Apabila negosiasi tidak berhasil, mediasi dengan pihak ketiga yang netral dapat dilakukan. Kesepakatan harus dituangkan dalam Akta Perdamaian agar memiliki kekuatan hukum mengikat.

Kata Kunci; Angsuran Rumah, Hukum Perdata, Konsumen, Wanprestasi.

ABSTRACT

Indonesia is founded upon Pancasila and the principle of legal supremacy, so every action must be based on law. The development of in-house house sales facilitates the public but causes default and imbalance between developers and consumers. Developers often impose unilateral clauses without oversight, harming consumers. Civil law protection and the Consumer Protection Law are required to guarantee justice, good faith, and legal certainty in in-house installment disputes. The research aims to understand how Indonesian civil law regulates in-house house sale agreements between developers and consumers and to understand dispute resolution efforts between developers and consumers due to default in in-house house installment agreements according to civil law mechanisms. This research method uses a normative juridical approach with qualitative analysis based on a literature study. Data is obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials analyzed descriptively to understand legal protection for consumers in default on in-house house installments. The research is descriptive and aims to describe the application of civil law norms through systematic analysis of regulations, literature, and related rulings. The results of this research show that Indonesian civil law regulates in-house house sale agreements between developers and consumers. Indonesian civil law places in-house house sale agreements as underhanded agreements subject to the provisions of the Civil Code. Article 1320 regulates the conditions for a valid agreement: agreement, capacity, a certain object, and a lawful cause. Article 1338 establishes the principle of freedom of contract, which makes in-house agreements binding as law for the parties. The provisions on sale and purchase in Articles 1457–1540 affirm that the seller is obliged to deliver the goods and the buyer is obliged to pay the price. Although valid and binding, in-house agreements do not transfer rights because transfer requires an authentic deed as perfect evidence. And dispute resolution efforts between developers and consumers due to default in in-house house installment agreements according to civil law mechanisms, follow civil law principles emphasizing deliberation and good faith. The process begins with communication and clarification to ascertain the facts, then proceeds with a summons as regulated in Article 1238 of the Civil Code as a condition for declaring default. If the summons does not yield a resolution, the parties can negotiate to adjust obligations or provide compensation. If negotiation fails, mediation with a neutral third party can be conducted. The agreement must be formalized in a Deed of Peace to have binding legal force.

Keywords; House Installment, Civil Law, Consumer, Default.

A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia berdiri kokoh di atas dasar ideologi Pancasila yang menjadi pedoman dalam seluruh aspek kehidupan berbangsa dan bernegara bagi setiap warga negara. Prinsip ini menegaskan bahwa Indonesia menjunjung tinggi supremasi hukum sebagai pilar utama penyelenggaraan negara secara menyeluruh bagi rakyatnya. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap individu yang berada di wilayah hukum Indonesia wajib menaati seluruh peraturan yang berlaku tanpa terkecuali. Hal tersebut bertujuan demi terciptanya kehidupan bernegara yang tertib, aman, damai, serta berkeadilan bagi masyarakat¹.

Makna dari ketentuan konstitusional tersebut adalah bahwa tidak ada satu pun individu atau lembaga yang berada di atas hukum yang berlaku saat ini. Setiap tindakan baik oleh warga negara maupun oleh penyelenggara pemerintahan harus berdasarkan hukum dan memiliki konsekuensi hukum yang sangat jelas serta tegas. Ketentuan ini mengandung pesan moral bahwa hukum merupakan alat untuk menjaga keseimbangan kehidupan sosial serta memastikan tidak ada penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak manapun. Kepatuhan terhadap hukum menjadi dasar utama dalam membangun keadilan dan menciptakan tatanan masyarakat yang damai serta beradab di masa depan. Keadilan dapat terwujud apabila semua pihak menghormati aturan hukum yang telah ditetapkan negara demi kepentingan bersama seluruh rakyat².

Kehidupan berbangsa yang diatur oleh hukum bertujuan mewujudkan masyarakat yang tertib, makmur, dan berkeadilan secara merata di seluruh wilayah kedaulatan Indonesia. Tujuan tersebut sejalan dengan cita-cita nasional sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yakni melindungi segenap bangsa Indonesia secara menyeluruh. Penerapan hukum yang konsisten menjadi langkah nyata untuk mencapai kesejahteraan rakyat melalui sistem pemerintahan yang bersih, transparan, dan berorientasi pada kepentingan umum. Hukum berfungsi sebagai pengendali perilaku agar setiap warga negara dapat hidup berdampingan dengan rasa aman dan penuh tanggung jawab sosial. Stabilitas nasional akan selalu terjaga apabila penegakan hukum dilakukan tanpa adanya tebang pilih terhadap setiap pelanggar aturan³.

Hakikat hukum bersifat abstrak karena tidak dapat dilihat ataupun disentuh secara fisik namun keberadaannya sangat nyata melalui penerapan dalam kehidupan sosial masyarakat. Hukum hidup melalui norma, aturan, dan sanksi yang mengikat setiap anggota masyarakat tanpa kecuali dalam menjalankan aktivitas kehidupan sehari-hari mereka. Keberadaan hukum tidak hanya untuk menghukum para pelanggar melainkan juga untuk memberikan pedoman dalam bertindak sesuai nilai-nilai keadilan yang murni. Dengan demikian hukum menjadi instrumen penting dalam menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban warga negara dalam kehidupan bermasyarakat setiap waktu.

¹ Amalia Nanda. *Hukum Perikatan*. Lhokseumawe: Unimal Press, 2014. h. 45

² Arikunto Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2019. h. 88

³ Badrulzaman Mariam Darus, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015. h.

Perlindungan terhadap hak asasi manusia juga menjadi bagian tidak terpisahkan dari fungsi hukum yang dijalankan negara secara konsisten.

Fungsi hukum tidak terlepas dari sifat dasar manusia yang hidup dalam interaksi sosial yang dinamis di tengah lingkungan tempat tinggal mereka. Dalam kehidupan sehari-hari manusia saling berhubungan melalui komunikasi dan kerja sama yang diwarnai oleh perbedaan tujuan, kepentingan, serta keinginan pribadi. Kondisi ini berpotensi menimbulkan konflik kepentingan apabila tidak diatur dengan baik melalui instrumen hukum yang memadai bagi semua pihak. Hukum hadir sebagai sarana untuk mengatur hubungan antarindividu agar tidak terjadi kekacauan yang merugikan kepentingan umum masyarakat luas secara signifikan. Melalui aturan hukum setiap kepentingan dapat ditempatkan secara proporsional sehingga tercipta harmoni sosial yang kokoh di tengah keberagaman budaya bangsa⁴.

Perkembangan sektor properti di Indonesia menunjukkan peningkatan yang signifikan terutama dalam skema penjualan rumah secara langsung atau dikenal dengan sistem in house. Sistem ini memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tanpa melalui lembaga perbankan yang memiliki persyaratan administrasi yang rumit. Pembelian secara in house dilakukan langsung antara pengembang dan konsumen dengan perjanjian angsuran tertentu sesuai kesepakatan yang dibuat kedua pihak. Kemudahan proses administrasi dan fleksibilitas waktu pembayaran menjadi daya tarik utama bagi konsumen dalam mencari hunian yang layak bagi keluarga. Namun sistem ini sering menimbulkan persoalan hukum ketika salah satu pihak khususnya konsumen mengalami wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian.

Fenomena wanprestasi dalam pembelian rumah secara in house menjadi isu yang kompleks karena tidak adanya peran lembaga keuangan sebagai pengendali risiko. Dalam praktiknya banyak konsumen mengalami kesulitan memenuhi kewajiban angsuran akibat perubahan kondisi ekonomi yang tidak menentu di pasar nasional saat ini. Situasi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen yang berada dalam posisi tawar yang lemah. Pengembang sering kali mengambil langkah sepihak seperti pembatalan perjanjian secara mendadak dan penyitaan uang muka yang telah dibayarkan konsumen. Kondisi ini menimbulkan ketidakadilan yang seharusnya dilindungi oleh hukum perdata berdasarkan asas itikad baik dalam pelaksanaan setiap perjanjian kontrak.

B. Metode Penelitian

Penelitian hukum ini menggunakan metode yuridis normatif melalui pendekatan kualitatif untuk menganalisis norma hukum tertulis secara mendalam. Sifat penelitian adalah deskriptif guna menggambarkan perlindungan hukum konsumen dalam sistem in house berdasarkan perspektif hukum perdata. Sumber data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Bahan hukum sekunder serta tersier digunakan untuk memperkuat analisis teoritis. Teknik pengumpulan data

⁴ Dharu Triasih, B. Rini Heyanti dan Endah Pujiastuti. "Optimalisasi Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Online". *Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani (Humani)*, Volume 9, Nomor 2, 2019. h. 33

dilakukan secara sistematis melalui identifikasi literatur yang relevan. Analisis data dilakukan secara kritis terhadap seluruh peraturan untuk menjawab permasalahan hukum.

C. Hasil Penelitian

a. Pengaturan Hukum Perdata Di Indonesia Mengatur Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah Secara *In House* Antara Pengembang Dan Konsumen

Pembahasan mengenai jual beli rumah secara in house tidak dapat dilepaskan dari posisi hukum konsumen sebagai pihak yang memerlukan perlindungan memadai dari negara. Masyarakat yang memilih metode pembayaran ini biasanya menginginkan kemudahan proses administrasi dan fleksibilitas skema angsuran bulanan yang ditawarkan oleh pengembang perumahan. Situasi tersebut membutuhkan perangkat normatif yang memastikan hak dan kewajiban para pihak berada dalam koridor hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Kerangka hukum menjadi penting agar tidak terjadi ketidakpastian dalam pelaksanaan perjanjian selama masa angsuran berlangsung. Pemahaman mengenai konsep dasar hubungan perdata menjadi fondasi awal dalam melihat bagaimana hukum Indonesia merespons praktik transaksi perumahan secara mandiri di daerah⁵.

Perkembangan sektor properti mendorong peningkatan penggunaan skema in house sebagai pilihan utama konsumen dalam memperoleh rumah tinggal yang layak bagi keluarga. Pertumbuhan kebutuhan perumahan menciptakan variasi model transaksi yang lebih sederhana dibandingkan pembiayaan melalui lembaga keuangan seperti perbankan konvensional atau syariah. Perubahan pola ini memerlukan analisis awal yang menempatkan perjanjian sebagai instrumen hukum utama dalam pengaturannya di bawah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penjelasan pendahuluan mengenai bagaimana sistem hukum perdata Indonesia bekerja menjadi langkah penting agar pembahasan lebih lanjut berjalan terarah sesuai aturan. Pemahaman atas konsep dasar ini membuka gambaran mengenai posisi para pihak serta isu yang mungkin timbul dari transaksi properti tersebut.

Kajian pendahuluan harus memberikan gambaran mengenai latar belakang historis dan yuridis dari sistem hukum perdata yang berlaku di wilayah kedaulatan Republik Indonesia. Sistem ini memiliki karakteristik tersendiri yang memengaruhi cara masyarakat membuat dan melaksanakan perjanjian jual beli tanah maupun bangunan secara tertulis. Keberadaan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai sumber hukum utama menjadi titik awal untuk memahami bagaimana norma umum bekerja dalam transaksi properti. Penjelasan awal mengenai struktur hukum perdata memberikan landasan bagi pembahasan lanjutan mengenai perlindungan konsumen yang mengalami wanprestasi. Pemahaman tersebut membantu menempatkan perjanjian dalam bingkai hukum nasional yang berlaku dan mengidentifikasi aspek penting yang memerlukan perhatian khusus dari pemerintah.

Ketentuan sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi dasar utama dalam menilai validitas perjanjian yang disepakati oleh pengembang. Keberadaan konsensus sebagai kesepakatan bebas, kecakapan para pihak, objek perjanjian yang jelas, serta sebab yang halal memastikan bahwa perjanjian

⁵ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas*. Jakarta: Kencana, 2014. h. 174

memenuhi standar. Penerapan keempat syarat tersebut sangat penting karena menentukan apakah perjanjian dapat dianggap mengikat dan dapat menimbulkan akibat hukum yang sah. Pemahaman mendalam terhadap syarat keabsahan ini membantu para pihak menyusun kesepakatan yang tidak cacat hukum sejak tahap awal pembuatan kontrak. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut berisiko untuk dibatalkan atau menjadi batal demi hukum sesuai dengan aturan⁶.

Konsensus sebagai elemen pertama dalam syarat sahnya perjanjian menuntut adanya persetujuan bebas dari para pihak tanpa adanya tekanan, paksaan, atau tipu daya. Dalam konteks jual beli rumah secara in house, konsensus harus terbentuk dari pemahaman yang sama mengenai objek bangunan dan ketentuan pembayaran. Kejelasan komunikasi antara pengembang dan konsumen diperlukan agar tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat melemahkan legalitas perjanjian yang ditandatangani. Ketepatan dalam menyampaikan informasi menghindarkan para pihak dari risiko sengketa yang biasanya timbul akibat ketidaksesuaian pemahaman pada tahap awal negosiasi. Persetujuan yang diberikan secara sadar oleh konsumen menjadi bukti bahwa kesepakatan tersebut telah mencapai mufakat yang murni bagi kedua belah pihak⁷.

Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian sesuai kebutuhan masing-masing. Pengembang dan konsumen dapat menyusun ketentuan pembayaran, jadwal serah terima, serta pengaturan hak dan kewajiban tanpa batasan selain undang-undang. Fleksibilitas ini memungkinkan terciptanya perjanjian yang lebih adaptif terhadap kondisi ekonomi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Perjanjian yang lahir dari kebebasan berkontrak mengambil bentuk yang lebih responsif terhadap dinamika transaksi properti modern yang sangat cepat. Meskipun bebas, isi kontrak tetap tidak boleh melanggar asas kepatutan dan keadilan yang menjadi pilar utama dalam hukum perdata yang dianut di Indonesia.

Kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadikan kesepakatan para pihak berlaku layaknya undang-undang bagi mereka. Konsekuensi ini menegaskan bahwa ketentuan dalam perjanjian tidak dapat diabaikan secara sepihak tanpa alasan hukum yang sah menurut aturan. Kepatuhan terhadap isi perjanjian menjadi kewajiban hukum yang harus dijaga demi terciptanya stabilitas dalam hubungan kontraktual jangka panjang. Penegasan sifat mengikat tersebut memberikan dasar bahwa setiap pelanggaran dapat dikenai tanggung jawab hukum sesuai mekanisme yang disepakati. Kepastian ini menjadi modal utama bagi pengembang dan konsumen untuk menjalankan hak serta kewajiban masing-masing secara tertib dan penuh tanggung jawab selama masa perjanjian.

Definisi jual beli rumah sebagai perjanjian khusus diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjadi landasan bagi transaksi properti. Penjelasan dalam pasal tersebut menegaskan bahwa penjual berkewajiban menyerahkan barang sedangkan pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati bersama. Struktur dasar ini tetap berlaku sepenuhnya dalam skema in house meskipun mekanisme pembayarannya dilakukan secara bertahap dalam jangka waktu tertentu. Hubungan hukum antara

⁶ Amalia Nanda. *Hukum Perikatan*. Lhokseumawe: Unimal Press, 2014. h. 45

⁷ Budi Agus Riswandi. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2010. h. 110

pengembang dan konsumen tetap berada dalam koridor jual beli konvensional yang tunduk pada norma hukum perdata nasional. Kejelasan peran masing-masing pihak dalam kontrak membantu mengurangi risiko ketidakseimbangan yang sering muncul dalam transaksi perumahan internal tanpa melibatkan jasa lembaga pembiayaan perbankan⁸.

Ketentuan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan pentingnya proses administrasi untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemilik. Kewajiban pendaftaran tanah memastikan bahwa data mengenai kepemilikan tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian *in house* tidak dapat berdiri sendiri tanpa proses pendaftaran karena status tanah tetap harus dibuktikan melalui sertifikat resmi. Penegasan peran pendaftaran memberikan jaminan bahwa hubungan hukum antara konsumen dan pengembang berujung pada kepemilikan yang sah. Hal ini dilakukan setelah seluruh prosedur pertanahan terpenuhi secara administratif sesuai dengan aturan agraria yang berlaku secara ketat di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Peralihan hak milik dalam Pasal 23 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mewajibkan proses pendaftaran agar memiliki kekuatan hukum mengikat. Transaksi jual beli rumah secara *in house* berada dalam posisi sebagai tahap awal sebelum terjadinya peralihan hak atas tanah secara formal. Konstruksi hukum ini menuntut adanya akta autentik dan pencatatan resmi agar hak pembeli mendapatkan legitimasi penuh dari negara. Kejelasan mengenai proses peralihan hak memberikan perlindungan kepada konsumen sehingga transaksi properti tidak hanya memenuhi aspek kontraktual semata. Konsumen harus menyadari bahwa kepemilikan rumah yang sah hanya terjadi apabila prosedur pertanahan telah dijalankan sesuai dengan ketentuan yang tertuang di dalam undang-undang agraria tersebut.

Ketentuan mengenai pembuatan Akta Jual Beli dalam Pasal 91 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan prosedur formal peralihan hak tanah. Setiap peralihan hak yang dilakukan melalui jual beli harus disertai pembuatan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Keberadaan akta tersebut menjadi bukti autentik yang membuktikan terjadinya peralihan hak secara sah menurut hukum yang berlaku. Perjanjian *in house* yang dibuat antara pengembang dan konsumen tidak memiliki kekuatan sebagai alat bukti peralihan hak sehingga tetap diperlukan dokumen resmi. Penegasan ini memberikan jaminan agar hak kepemilikan tanah terlindungi secara hukum dari klaim pihak lain yang mungkin timbul di masa depan nanti.

Hak-hak mendasar pembeli rumah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang menjamin kenyamanan serta keamanan bagi para konsumen. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa konsumen berhak memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur sebelum memutuskan untuk membuat kesepakatan hukum. Hak tersebut merupakan perlindungan preventif agar konsumen tidak dirugikan akibat ketidaktahuan atau informasi yang menyesatkan dari pihak pengembang. Perumusan hak ini menjadi rujukan penting dalam hubungan perdata antara pengembang dan konsumen dalam skema pembayaran secara langsung. Pelaku usaha yang melanggar hak ini dapat dikenai sanksi

⁸ Dian Puspitasari. "Tanggung Jawab Pengembang atas Keterlambatan Pembangunan Rumah". *Jurnal Yustisia*, Malang, Volume 7 Nomor 1, 2019. h. 87

hukum karena mengabaikan kewajiban memberikan perlindungan yang layak bagi konsumen sesuai dengan aturan perlindungan konsumen nasional⁹.

Larangan pencantuman klausula baku dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 memberikan batasan tegas bagi pengembang dalam menyusun draf perjanjian. Klausula baku sering muncul dalam bentuk syarat standar yang ditetapkan sepihak tanpa adanya proses negosiasi yang adil dengan pihak konsumen. Pengaturan ini bertujuan melindungi konsumen dari ketentuan yang memberatkan seperti larangan mengajukan komplain atau pembatalan sepihak yang merugikan. Kehadiran pasal tersebut memastikan perjanjian dijalankan dengan prinsip keadilan dan keterbukaan bagi kedua belah pihak yang terlibat. Pengembang diharuskan menyusun perjanjian yang tidak mengandung unsur pemaksaan atau ketidakseimbangan posisi tawar yang dapat merugikan hak-hak ekonomi konsumen secara sepihak dalam jangka panjang.

Kewajiban penyerahan barang yang sesuai standar diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 untuk menjamin kualitas bangunan rumah. Pengembang dilarang menawarkan produk properti yang tidak sesuai dengan janji atau gambaran yang diberikan saat proses pemasaran berlangsung. Ketentuan ini memastikan bahwa konsumen mendapat produk yang layak dan sesuai dengan nilai uang yang telah dibayarkan secara bertahap. Peraturan tersebut memperkuat asas kejujuran dan transparansi dalam hubungan kontraktual antara pengembang dan masyarakat selaku pembeli rumah. Kepastian kualitas bangunan menjadi bagian integral dari perlindungan konsumen agar terhindar dari kerugian material akibat kerusakan bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah dijanjikan sebelumnya oleh pihak pengembang.

b. Upaya Penyelesaian Sengketa Antara Pengembang Dan Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Angsuran Rumah Secara *In House* Menurut Mekanisme Hukum Perdata

Transaksi jual beli rumah secara angsuran *in house* sering menimbulkan sengketa ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau kegagalan memenuhi janji. Situasi ini muncul dalam berbagai bentuk seperti keterlambatan penyerahan bangunan oleh pengembang atau kualitas bangunan yang tidak sesuai spesifikasi sebagaimana tercantum dalam perjanjian tertulis. Kondisi ini juga dapat terjadi karena konsumen menghentikan pembayaran angsuran tanpa alasan yang sah menurut hukum perdata. Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen berada dalam ranah hukum perdata yang mengutamakan asas kebebasan berkontrak bagi para pihak yang terlibat. Setiap kesepakatan mengikat para pihak layaknya undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tegas dan menyeluruh.

Penyelesaian sengketa secara internal menjadi langkah awal sebelum para pihak melibatkan lembaga formal seperti pengadilan negeri atau lembaga arbitrase nasional. Mekanisme ini bergantung pada negosiasi langsung berdasarkan ketentuan perjanjian yang telah disepakati oleh pengembang dan konsumen tersebut sebelumnya. Prinsip itikad baik sebagaimana diatur Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi dasar moral dan hukum dalam mencari solusi adil. Pihak yang merasa dirugikan

⁹ Fitri Handayani. "Analisis Hukum Perdata terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah". *Jurnal Hukum Privatum*, Surabaya, Volume 9 Nomor 1, 2021. h. 55

wajib menyampaikan keberatan melalui mekanisme peringatan tertulis atau sering disebut sebagai surat teguran resmi. Langkah ini berfungsi untuk memberikan kesempatan memperbaiki wanprestasi sebelum menempuh proses hukum lanjutan yang lebih rumit. Prosedur ini menjadi standar penyelesaian awal dalam banyak transaksi perumahan rakyat di Indonesia¹⁰.

Ketentuan wanprestasi diatur secara jelas dalam Pasal 1234 sampai Pasal 1240 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bentuk kelalaian serta konsekuensi hukumnya. Pengembang yang terlambat menyerahkan rumah atau memberikan bangunan dengan kualitas buruk dapat diminta mengganti kerugian secara materiel kepada konsumen. Konsumen yang menunggak pembayaran juga dapat dikenakan denda atau penalti sesuai isi kontrak yang telah ditandatangani bersama. Pasal 1266 dan Pasal 1267 memberikan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pembatalan perjanjian beserta ganti rugi di hadapan hukum. Ketentuan ini menjadi landasan yuridis penting dalam menentukan apakah sengketa dapat diselesaikan secara musyawarah atau membutuhkan intervensi hukum formal dari negara¹¹.

Perlindungan konsumen dalam sengketa perjanjian in house mendapat penguatan melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara komprehensif. Undang-undang ini memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, kejelasan proses, serta ruang untuk menyampaikan keluhan secara resmi. Pengembang berkewajiban memberikan kepastian mengenai spesifikasi bangunan, jadwal serah terima, dan fasilitas yang dijanjikan dalam brosur pemasaran mereka. Perselisihan yang muncul akibat pelanggaran kewajiban dapat diselesaikan melalui mekanisme internal sepanjang tidak bertentangan dengan aturan perlindungan konsumen. Hak konsumen untuk mendapatkan penyelesaian yang proporsional tetap dijamin meskipun penyelesaian dilakukan tanpa melibatkan lembaga peradilan umum atau badan arbitrase lainnya.

Pemberian somasi atau peringatan tertulis menjadi tahap lanjutan ketika komunikasi awal tidak berhasil menyelesaikan sengketa antara pengembang dan pihak pembeli. Somasi berfungsi sebagai pemberitahuan resmi bahwa salah satu pihak telah dianggap lalai memenuhi kewajibannya sesuai waktu yang disepakati. Dasar hukum somasi terdapat dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa debitur dianggap wanprestasi setelah diberi peringatan secara patut. Surat peringatan ini menjadi landasan penting untuk memastikan bahwa pihak yang diberi teguran memahami kewajiban yang belum terpenuhi sepenuhnya. Prosedur somasi merupakan langkah formal yang mengedepankan prinsip kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang bersengketa dalam transaksi properti.

Negosiasi dan musyawarah langsung menjadi langkah lanjutan setelah proses pemberian peringatan tidak menghasilkan penyelesaian yang memuaskan bagi pihak yang dirugikan. Pertemuan antara pengembang dan konsumen bertujuan mencari solusi melalui pendekatan dialogis dengan mempertimbangkan kepentingan serta hak kedua belah pihak

¹⁰ Hendra Suwandi. "Sengketa Konsumen di Bidang Perumahan dan Penyelesaiannya". *Jurnal Perlindungan Konsumen*, Bandung, Volume 4 Nomor 3, 2019. h. 76

¹¹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003. h. 142

secara adil. Forum ini merupakan upaya non-litigasi yang fleksibel dan efisien karena memungkinkan penyelesaian tanpa harus menempuh jalur pengadilan yang panjang. Para pihak memperoleh kesempatan untuk menyampaikan pandangan secara terbuka terkait pokok sengketa yang sedang dihadapi dalam perjanjian tersebut. Proses musyawarah ini juga memperkuat dasar hubungan kontraktual yang dibangun atas prinsip itikad baik sebagaimana lazimnya dalam hukum perdata nasional¹².

Mediasi melalui pihak ketiga menjadi alternatif penting ketika proses negosiasi langsung tidak menghasilkan kesepakatan yang mengikat bagi kedua belah pihak. Para pihak dapat memilih mediator yang netral dan disepakati bersama seperti notaris atau konsultan hukum yang memahami dokumen transaksi. Kehadiran mediator bertujuan menciptakan suasana dialog yang lebih objektif karena mediator tidak memiliki kepentingan langsung terhadap hasil akhir sengketa. Mediasi memberikan ruang aman untuk menyampaikan pendapat secara lebih terbuka dan mencari jalan tengah atas permasalahan yang muncul. Proses ini biasanya menjadi sarana efektif untuk mengurai akar permasalahan yang sebelumnya sulit dipahami oleh para pihak yang berselisih dalam perjanjian angsuran rumah¹³.

Gugatan ke Pengadilan Negeri menjadi langkah terakhir jika seluruh mekanisme penyelesaian non-litigasi tidak memberikan penyelesaian yang memuaskan bagi pihak pembeli. Penggugat dapat mengajukan tuntutan pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi sesuai ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku. Pengadilan akan menilai bukti-bukti yang telah dikumpulkan selama proses internal sebagai dasar penilaian terjadinya tindakan wanprestasi secara sah. Mekanisme litigasi memberikan kepastian hukum melalui putusan hakim yang bersifat mengikat dan dapat dieksekusi secara paksa oleh negara. Jalur ini memerlukan waktu lebih panjang tetapi memberikan penyelesaian yang final dan memberikan perlindungan hukum penuh bagi pihak yang dirugikan dalam transaksi.

D. PENUTUP

a. Kesimpulan

- a) Pengaturan hukum perdata di Indonesia mengatur tentang perjanjian jual beli rumah secara *in house* antara pengembang dan konsumen, Pengaturan hukum perdata Indonesia menempatkan perjanjian jual beli rumah secara *in house* sebagai perjanjian di bawah tangan yang tunduk pada ketentuan KUHPerdata. Pasal 1320 mengatur syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pasal 1338 menetapkan asas kebebasan berkontrak yang membuat perjanjian *in house* mengikat seperti undang-undang bagi para pihak. Ketentuan jual beli dalam Pasal 1457–1540 menegaskan bahwa penjual wajib menyerahkan barang dan pembeli wajib membayar harga. Meskipun sah dan mengikat, perjanjian *in house* belum memindahkan hak karena peralihan membutuhkan akta otentik sebagai bukti sempurna.

¹² Dewa Gede Atmadja. *Hukum Perdata*. Malang: Setara Press, 2014. h. 89

¹³ Andi Hamzah. *Hukum Jaminan Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014. h. 141

-
- b) Upaya penyelesaian sengketa antara pengembang dan konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian angsuran rumah secara *in house* menurut mekanisme hukum perdata, mengikuti prinsip hukum perdata yang menekankan musyawarah dan itikad baik. Proses dimulai dengan komunikasi dan klarifikasi untuk memastikan duduk perkara, lalu dilanjutkan dengan somasi sebagaimana diatur Pasal 1238 KUHPerdata sebagai syarat menyatakan wanprestasi. Jika somasi tidak menghasilkan penyelesaian, para pihak dapat berunding untuk menyesuaikan kewajiban atau memberikan kompensasi. Apabila negosiasi tidak berhasil, mediasi dengan pihak ketiga yang netral dapat dilakukan. Kesepakatan harus dituangkan dalam Akta Perdamaian agar memiliki kekuatan hukum mengikat.

b. Saran

- a) Konsumen perlu berhati-hati sebelum melakukan transaksi *in house* dengan memastikan reputasi pengembang, membaca seluruh isi perjanjian, dan memahami hak serta kewajiban secara menyeluruh. Setiap komunikasi, pembayaran, dan keluhan harus didokumentasikan sebagai bukti jika terjadi sengketa. Konsumen disarankan segera menyampaikan keberatan secara tertulis ketika menemukan indikasi wanprestasi. Pendampingan hukum dapat menjadi langkah strategis untuk meminimalkan risiko. Ketelitian dan kehati-hatian menjadi kunci perlindungan diri dalam transaksi properti.
- b) Pengembang perlu memastikan setiap perjanjian angsuran rumah dibuat secara jelas, transparan, dan sesuai ketentuan hukum perdata. Setiap progres pembangunan, spesifikasi bangunan, serta jadwal serah terima harus disampaikan secara terbuka kepada konsumen. Dokumentasi proyek dan komunikasi wajib disusun rapi sebagai bukti jika muncul sengketa. Pengembang juga harus bertindak dengan itikad baik, merespons keluhan secara profesional, serta mengupayakan penyelesaian *in house* sebelum melangkah ke jalur hukum formal.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Amalia Nanda. *Hukum Perikatan*. Lhokseumawe: Unimal Press, 2014.
- Andi Hamzah. *Hukum Jaminan Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Arikunto Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2019.
- Badrulzaman Mariam Darus, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015.
- Budi Agus Riswandi. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2010.
- Dewa Gede Atmadja. *Hukum Perdata*. Malang: Setara Press, 2014.
- Dharu Triasih, B. Rini Heyanti dan Endah Pujiastuti. "Optimalisasi Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Online". *Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani (Humani)*, Volume 9, Nomor 2, 2019.
- Dian Puspitasari. "Tanggung Jawab Pengembang atas Keterlambatan Pembangunan Rumah". *Jurnal Yustisia*, Malang, Volume 7 Nomor 1, 2019.
- Fitri Handayani. "Analisis Hukum Perdata terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah". *Jurnal Hukum Privatum*, Surabaya, Volume 9 Nomor 1, 2021.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Hendra Suwandi. "Sengketa Konsumen di Bidang Perumahan dan Penyelesaiannya". *Jurnal Perlindungan Konsumen*, Bandung, Volume 4 Nomor 3, 2019.