

PENYALAHGUNAAN HAK TANAH OLEH DEVELOPER DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN PEMBELI PROPERTI

Mulia Akbar Santoso¹, Aksar², Cheny Berlian³

¹Magister Hukum, Sekolah Pascasarjana, Universitas Muhammadiyah Riau. *e-mail:* muliaakbarsantoso@umri.ac.id

^{2,3}Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Riau. *e-mail:* aksar.bone@umri.ac.id, chenyberlian@umri.ac.id

Abstract: *The rapid property development in Indonesia is often followed by issues related to land rights abuse by developers, which harms consumers in property transactions. One of the main problems is the sale of land with unclear legal status or land under dispute, leading to the risk of consumers losing their property rights. This study aims to analyze the impact of land rights abuse by developers on consumer protection and the implementation of the Consumer Protection Law in improving dispute resolution mechanisms in cases of developer default. The study uses a normative legal research method with a descriptive-analytical approach, analyzing applicable regulations, legal principles, and relevant legal theories. Data was collected through library research using primary and secondary data sources and analyzed qualitatively. The results indicate that land rights abuse by developers significantly impacts consumers, both financially and psychologically. Developer defaults related to delays, discrepancies in property specifications, and land legal issues increase consumer distrust in the property sector. The implementation of the Consumer Protection Law through the Consumer Dispute Settlement Body (BPSK) can improve dispute resolution mechanisms, although challenges in consumer awareness and the enforcement of BPSK decisions still need to be addressed. Stronger law enforcement and improved transparency will enhance consumer protection.*

Keywords: *Land Rights Abuse, Developer Default, Consumer Protection*

Abstrak: Pembangunan properti di Indonesia yang pesat sering kali diikuti dengan masalah terkait penyalahgunaan hak tanah oleh developer, yang merugikan konsumen dalam transaksi jual beli properti. Praktik jual beli tanah dengan status hukum yang tidak jelas atau dalam sengketa menjadi salah satu permasalahan utama, menyebabkan konsumen berisiko kehilangan hak atas properti yang dibeli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak penyalahgunaan hak tanah oleh developer terhadap perlindungan konsumen serta implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan deskriptif-analitis, yang menganalisis peraturan perundang-undangan, asas hukum, dan teori hukum yang relevan. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder, serta dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyalahgunaan hak tanah oleh developer berdampak signifikan terhadap konsumen, baik secara finansial maupun psikologis. Wanprestasi developer terkait keterlambatan, ketidaksesuaian properti, dan masalah legalitas tanah meningkatkan ketidakpercayaan konsumen terhadap sektor properti. Implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dapat memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa, meskipun tantangan dalam kesadaran konsumen dan penegakan keputusan BPSK masih perlu diatasi. Penegakan hukum yang lebih tegas dan penguatan transparansi informasi akan meningkatkan perlindungan konsumen.

Kata Kunci: Penyalahgunaan Hak Tanah; Wanprestasi Developer; Perlindungan Konsumen

1. Pendahuluan

Pembangunan properti di Indonesia terus mengalami perkembangan yang pesat, seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal akibat pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai simbol status sosial dan investasi yang menguntungkan. Oleh karena itu, pasar properti menjadi sektor yang sangat menarik bagi developer untuk mengembangkan bisnis mereka. Namun, di balik kemajuan sektor properti ini, terdapat sejumlah masalah yang sering kali merugikan konsumen, khususnya dalam transaksi jual beli properti.

Salah satu permasalahan utama yang sering terjadi adalah penyalahgunaan hak tanah oleh developer. Developer sering kali terlibat dalam praktik jual beli tanah yang tidak memiliki legalitas yang jelas atau tanah yang statusnya masih dalam sengketa. Masalah ini mengakibatkan konsumen yang telah melakukan pembelian properti merasa dirugikan karena hak atas tanah yang mereka beli tidak dapat dipertahankan atau terganggu oleh masalah hukum. Hal ini sejalan dengan temuan penelitian yang mengungkapkan bahwa dalam proyek Meikarta, banyak konsumen yang dirugikan karena legalitas tanah yang masih bermasalah dan informasi yang tidak transparan dari pihak developer (Salim et al., 2023), akibatnya, banyak konsumen yang merasa kecewa dan terpaksa menuntut hak mereka, meskipun proses hukum yang panjang dan rumit menghalangi mereka untuk mendapatkan keadilan yang pantas, situasi ini semakin memperburuk persepsi negatif terhadap integritas developer dan menciptakan ketidakpercayaan yang meluas di pasar properti.

Selain itu, praktik pre-project selling—di mana konsumen membeli properti berdasarkan gambar atau konsep sebelum pembangunan dimulai—telah menjadi metode yang umum dalam pemasaran properti. Meskipun metode ini menguntungkan developer dari segi pembiayaan, praktik ini sering kali menimbulkan permasalahan bagi konsumen. Proyek Meikarta, yang dipasarkan melalui pre-project selling, mengalami keterlambatan besar dalam penyerahan unit apartemen kepada konsumen karena masalah perizinan dan sengketa tanah, yang menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara janji developer dan kenyataan di lapangan (Therik & Gultom, 2023). Hal ini tidak hanya merugikan konsumen secara finansial, tetapi juga menurunkan kepercayaan publik terhadap integritas pengembang dalam menjalankan proyek properti yang mereka tawarkan, ini mempertegas pentingnya perlunya transparansi yang lebih besar dari pihak developer dalam mengelola proyek dan memberikan informasi yang akurat kepada konsumen agar hal serupa tidak terulang di masa depan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen berhak mendapatkan informasi yang jelas dan jujur tentang kondisi properti yang mereka beli, serta mendapatkan perlindungan terhadap segala bentuk penipuan atau penyalahgunaan dalam transaksi jual beli properti. Namun, dalam praktiknya, banyak developer yang tidak transparan dalam memberikan informasi terkait legalitas tanah atau kualitas bangunan yang mereka tawarkan. Misalnya, kasus di Kota Ternate menunjukkan bahwa banyak iklan properti yang tidak sesuai dengan kenyataan, yang merugikan konsumen yang mengandalkan informasi tersebut untuk membuat keputusan pembelian properti (Pattipeiluhu & Rumkel, 2020), hal ini membuat konsumen merasa ditipu dan terpaksa menanggung kerugian besar, sementara developer sering kali tidak bertanggung jawab atas kesalahan informasi yang telah mereka sampaikan, dari sini

muncul ketidakpastian bagi konsumen dan menunjukkan adanya kesenjangan antara hak-hak konsumen yang seharusnya terlindungi dan praktik yang terjadi di lapangan.

Wanprestasi developer juga menjadi salah satu isu besar dalam transaksi jual beli properti. Wanprestasi yang dilakukan oleh developer dapat berupa kegagalan untuk memenuhi janji terkait waktu serah terima, kualitas bangunan, atau bahkan legalitas tanah yang dipertaruhkan dalam transaksi jual beli. Sebagai contoh, dalam proyek perumahan Pramestha Mountain City di Bandung, banyak konsumen yang dirugikan akibat ketidakmampuan developer untuk menyelesaikan proyek tepat waktu, yang menyebabkan kerugian besar bagi lebih dari 180 konsumen (Apituley, 2024). Hal ini semakin memperburuk reputasi developer dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap industri properti, yang seharusnya menjadi sektor yang dapat diandalkan untuk investasi jangka panjang. Dampak jangka panjangnya, selain merugikan konsumen secara finansial, juga menghambat pertumbuhan pasar properti yang sehat dan mengurangi minat investasi di sektor ini.

Masalah wanprestasi ini diperburuk oleh ketidakmampuan konsumen dalam memperjuangkan hak-haknya, karena minimnya pengetahuan mengenai prosedur pengaduan dan kurangnya lembaga perlindungan konsumen yang efektif. Meskipun regulasi telah ada, seperti yang diatur dalam Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen, yang mengharuskan developer untuk bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi, namun pelaksanaannya masih jauh dari harapan (Arrasyid, 2025). Hal ini terlihat pada kasus Meikarta, di mana meskipun konsumen memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi dan perlindungan, mereka kesulitan untuk menuntut hak-haknya melalui jalur hukum yang sesuai. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara peraturan yang ada dengan praktik di lapangan, di mana banyak konsumen merasa diperlakukan tidak adil dan tidak mendapatkan keadilan yang seharusnya mereka terima.

Selain itu, dalam transaksi properti, tanggung jawab hukum developer terhadap konsumen tidak selalu terpenuhi. Developer sering kali tidak memenuhi kewajiban mereka untuk memberikan kualitas bangunan yang sesuai dengan standar, atau tidak memberi kompensasi yang memadai ketika terjadi masalah pada properti yang sudah dibeli oleh konsumen. Sebagai contoh, dalam banyak kasus, seperti pada proyek perumahan di Bekasi, konsumen tidak mendapatkan kejelasan mengenai status tanah dan perizinan, yang menyebabkan konsumen merasa tertipu oleh informasi yang diberikan (Kaban et al., 2025). Kondisi ini memperburuk situasi, karena konsumen tidak hanya dirugikan secara materiil, tetapi juga terjebak dalam ketidakpastian hukum yang memperlambat upaya mereka untuk mendapatkan hak-hak yang seharusnya mereka terima.

Di sisi lain, banyak pengembang yang memilih untuk menggunakan perjanjian baku yang tidak memberikan ruang bagi konsumen untuk melakukan negosiasi, sehingga konsumen terikat pada ketentuan yang merugikan mereka. Padahal, dalam sistem hukum Indonesia, seperti yang tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat antara dua pihak haruslah adil dan seimbang. Namun, pada kenyataannya, banyak konsumen yang terjebak dalam perjanjian yang menguntungkan pihak developer, sementara hak-hak mereka sebagai konsumen tidak terlindungi dengan baik (Pattipeiluhu & Rumkel, 2020), ini menambah ketidakadilan dalam transaksi properti, di mana konsumen harus menerima ketentuan yang tidak menguntungkan, sementara developer

terus menikmati keuntungan tanpa mempertimbangkan dampak negatif terhadap konsumen.

Di sisi lain, keberadaan undang-undang yang mengatur perlindungan konsumen sering kali belum cukup untuk memberikan perlindungan yang adil bagi konsumen dalam transaksi jual beli properti. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan jaminan bagi konsumen untuk mendapatkan informasi yang jelas dan jujur mengenai kondisi barang atau jasa yang dibeli, termasuk properti. Namun, dalam praktiknya, banyak developer yang tidak transparan dalam memberikan informasi terkait legalitas tanah atau kualitas bangunan yang mereka tawarkan. Misalnya, di Kota Ternate, iklan perumahan yang menyesatkan telah merugikan konsumen karena informasi yang diberikan tidak sesuai dengan kenyataan, yang bertentangan dengan Pasal 10 UU Perlindungan Konsumen. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun regulasi telah ada, pelaksanaannya masih kurang optimal, sehingga konsumen sering kali menjadi pihak yang dirugikan dalam transaksi properti.

Dalam hal ini, perlindungan konsumen dalam kasus sengketa lahan menjadi isu yang sangat penting. Meskipun telah ada regulasi yang mengatur hak-hak konsumen, seperti hak atas ganti rugi dan hak untuk mendapatkan informasi yang benar, pelaksanaannya sering kali tidak efektif. Sebagai contoh, sengketa mengenai lahan Meikarta menunjukkan bahwa meskipun konsumen memiliki hak yang diatur dalam hukum, mereka sering kali kesulitan untuk memperjuangkan hak-haknya di pengadilan karena adanya keterlambatan dan ketidaksesuaian dalam proses pembangunan, serta kurangnya transparansi informasi dari pihak developer. Akibatnya, banyak konsumen yang merasa terabaikan dan tidak mendapatkan keadilan yang mereka harapkan, meskipun telah mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam peraturan yang ada.

Dari latar belakang tersebut muncul permasalahan yang menjadi Rumusan Masalah

- a. Bagaimana penyalahgunaan hak tanah oleh developer dalam transaksi jual beli properti di Indonesia dapat berdampak pada perlindungan konsumen?
- b. Bagaimana implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi oleh developer?

2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan, asas, serta teori hukum yang relevan terkait dengan penyalahgunaan hak tanah oleh developer dalam transaksi jual beli properti di Indonesia. Fokus penelitian diarahkan pada evaluasi terhadap peraturan hukum yang berlaku, khususnya dalam kaitannya dengan perlindungan konsumen dalam transaksi properti, serta peran aparat penegak hukum dan instansi terkait dalam mendukung pengembangan pasar properti yang adil dan transparan. Penelitian ini merujuk pada peraturan yang mengatur sektor properti, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta peraturan pelaksanaannya yang relevan dengan sektor ini (Soerjono, 2009).

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu:

- A. Data primer: Peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:
 - 1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen,

- 2) Peraturan yang mengatur mengenai transaksi jual beli properti, seperti Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun,
- 3) Peraturan yang berkaitan dengan pengawasan dan pengaturan transaksi properti oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) serta Badan Pertanahan Nasional (BPN).

b. Data sekunder: Bahan hukum non-pemerintah berupa buku-buku hukum, artikel jurnal akademik, hasil penelitian sebelumnya, serta literatur yang berkaitan dengan penyalahgunaan hak tanah dalam transaksi properti, perlindungan konsumen dalam sektor properti, serta dampaknya terhadap sektor pembangunan properti di Indonesia.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), dengan menghimpun dan menelaah bahan-bahan hukum serta literatur ilmiah yang relevan. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif menggunakan pendekatan deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan secara sistematis peraturan yang berlaku, menguraikan penerapannya di lapangan, serta menilai efektivitasnya dalam merespons penyalahgunaan hak tanah oleh developer dalam transaksi jual beli properti. Analisis ini juga mempertimbangkan aspek keadilan dalam implementasi perlindungan konsumen dalam transaksi properti, serta perlindungan terhadap kepentingan masyarakat dan sektor properti sebagai bagian dari tujuan pengembangan pasar properti yang transparan dan berkeadilan (Mertokusumo, 2005).

3. Pembahasan

A. Penyalahgunaan Hak Tanah Oleh Developer Dalam Transaksi Jual Beli Properti Di Indonesia Yang Berdampak Pada Perlindungan Konsumen

Penyalahgunaan hak tanah oleh developer dalam transaksi jual beli properti di Indonesia merupakan permasalahan hukum yang kompleks dan memiliki dampak signifikan terhadap perlindungan konsumen. Salah satu aspek utama yang sering menjadi sorotan adalah ketidakjelasan status hukum tanah yang diperjualbelikan. Dalam banyak kasus, developer menjual properti yang tanahnya masih dalam sengketa atau belum terdaftar dengan sah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi konsumen, karena mereka berisiko kehilangan hak atas tanah yang telah mereka beli, meskipun telah memenuhi kewajiban pembayaran sesuai perjanjian (Kaban, 2025).

Dalam konteks ini, teori hukum *pacta sunt servanda* berperan penting. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, developer sebagai pihak yang menjual properti harus memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan tanah dengan status hukum yang jelas dan sah. Ketika developer gagal memenuhi kewajibannya tersebut, maka hal itu merupakan pelanggaran terhadap prinsip *pacta sunt servanda*, yang berakibat pada kerugian bagi konsumen (Suskendariani, 2024).

Selain itu, penyalahgunaan hak tanah ini juga menyebabkan wanprestasi oleh developer. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati. Dalam hal ini, developer yang tidak dapat menyerahkan tanah dengan status hukum yang jelas kepada konsumen, meskipun konsumen telah melakukan pembayaran, dapat dianggap melakukan wanprestasi. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1238 dan 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang wanprestasi dan akibat hukumnya (Wijaya, 2024).

Dampak lanjutan dari wanprestasi ini adalah kerugian finansial yang ditanggung oleh konsumen. Konsumen yang telah membayar untuk properti sering kali tidak mendapatkan hak penuh atas properti tersebut, bahkan harus mengeluarkan biaya tambahan untuk menyelesaikan masalah hukum yang timbul akibat ketidakjelasan status tanah. Kerugian ini tidak hanya bersifat material, tetapi juga dapat menurunkan kepercayaan konsumen terhadap sektor properti secara keseluruhan (Wirawan, 2025).

Penyalahgunaan hak tanah oleh developer juga berdampak pada ketidakpastian hukum yang dihadapi oleh konsumen. Meskipun terdapat regulasi yang memberikan hak perlindungan bagi konsumen, dalam praktiknya banyak konsumen yang kesulitan untuk menuntut hak-haknya melalui jalur hukum yang sesuai. Proses hukum yang panjang dan biaya yang tinggi sering kali menjadi hambatan bagi konsumen dalam mendapatkan keadilan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun ada hukum yang dirancang untuk melindungi konsumen, penerapannya tidak selalu efektif dan mudah diakses oleh konsumen yang dirugikan (Sigit, 2022).

Selain itu, kesenjangan informasi antara developer dan konsumen sering kali menjadi faktor penyebab penyalahgunaan hak tanah ini. Developer sering kali memiliki akses yang lebih besar terhadap informasi terkait legalitas tanah dan status perizinannya, sementara konsumen hanya mengandalkan informasi yang diberikan oleh pihak developer. Hal ini menempatkan konsumen pada posisi yang lebih rentan, karena mereka tidak memiliki cukup pengetahuan atau sumber daya untuk memverifikasi informasi tersebut secara mandiri. Ketidakjelasan informasi ini mendorong banyak konsumen untuk melakukan pembelian berdasarkan data yang tidak lengkap atau menyesatkan, yang berujung pada kerugian besar setelah transaksi dilakukan (Nadeak, 2024).

Ketidakpastian hukum yang disebabkan oleh penyalahgunaan hak tanah oleh developer memperburuk posisi konsumen dalam memperjuangkan hak-haknya. Meskipun Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan hak kepada konsumen untuk mendapatkan perlindungan atas kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi developer, namun kenyataannya banyak konsumen yang mengalami kesulitan dalam menuntut hak mereka. Proses hukum yang panjang dan biaya yang tinggi sering kali menjadi hambatan bagi konsumen dalam mendapatkan keadilan. Dalam perspektif *pacta sunt servanda*, ketika developer tidak memenuhi kewajibannya, mereka tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian finansial, tetapi juga harus memenuhi kewajiban hukum lainnya untuk memberikan keadilan bagi konsumen yang dirugikan (Kaban, 2025).

Penggunaan perjanjian baku dalam transaksi properti juga berkontribusi pada ketidakadilan bagi konsumen. Banyak developer yang memaksakan perjanjian standar yang tidak memberikan ruang bagi konsumen untuk melakukan negosiasi atau meminta perbaikan ketentuan yang merugikan mereka. Perjanjian semacam ini mengikat konsumen pada ketentuan yang sudah ditetapkan sepihak oleh developer, tanpa adanya kesempatan untuk mempengaruhi isi perjanjian yang mereka tandatangani. Hal ini jelas menunjukkan adanya ketidakadilan dalam transaksi properti, di mana hak-hak konsumen sering kali diabaikan demi keuntungan developer (Sigit, 2022).

Sebagai akibat dari hal tersebut, konsumen sering kali merasa terjebak dalam kesepakatan yang tidak adil dan merugikan mereka. Selain ketidakpastian hukum terkait status tanah, perjanjian yang tidak menguntungkan ini juga menambah ketidakadilan

dalam hubungan antara developer dan konsumen. Dalam banyak kasus, konsumen dipaksa untuk menerima perjanjian yang sudah ditentukan tanpa adanya kesempatan untuk bernegosiasi atau meminta perubahan yang lebih menguntungkan bagi mereka. Keadaan ini semakin memperburuk citra sektor properti dan mengurangi kepercayaan konsumen terhadap industri ini secara keseluruhan (Sigit, 2022).

Di sisi lain, pengawasan yang lemah terhadap developer yang terlibat dalam penyalahgunaan hak tanah menambah beban bagi konsumen. Tanpa adanya penegakan hukum yang efektif, developer yang tidak bertanggung jawab terus melakukan praktik yang merugikan tanpa takut menghadapi sanksi atau konsekuensi hukum. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya penguatan regulasi dan sistem pengawasan terhadap aktivitas developer, agar konsumen tidak menjadi korban penyalahgunaan yang merugikan mereka dalam jangka panjang (Kaban, 2025).

Sebagai langkah untuk mengatasi masalah ini, konsumen perlu diberdayakan dengan pengetahuan yang lebih baik mengenai hak-hak mereka dalam transaksi jual beli properti. Edukasi tentang bagaimana memverifikasi legalitas tanah dan cara-cara melindungi hak konsumen sangat penting untuk mengurangi potensi kerugian yang mungkin terjadi. Di sisi lain, regulasi yang lebih jelas mengenai kewajiban developer dalam memberikan informasi yang akurat dan jujur kepada konsumen harus diperkuat, agar tidak ada lagi konsumen yang dirugikan karena ketidakjelasan status hukum tanah yang mereka beli (Nadeak, 2024).

Pemerintah dan lembaga yang berwenang juga harus lebih aktif dalam melakukan pengawasan dan penegakan hukum terhadap developer yang terlibat dalam praktik penyalahgunaan hak tanah. Reformasi regulasi dan penguatan kapasitas lembaga terkait sangat penting untuk mencegah terjadinya masalah serupa di masa depan. Pengawasan yang lebih ketat terhadap developer serta mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat dan efisien juga diperlukan agar konsumen tidak terjebak dalam situasi yang merugikan mereka secara berlarut-larut (Kaban, 2025).

Selain itu, transparansi informasi menjadi kunci dalam melindungi konsumen dari penyalahgunaan hak tanah. Developer harus diwajibkan untuk memberikan informasi yang jelas mengenai legalitas tanah dan status perizinan proyek sebelum melakukan transaksi dengan konsumen. Hal ini akan memberikan kepastian hukum bagi konsumen dan mengurangi potensi terjadinya penyalahgunaan yang merugikan konsumen (Nadeak, 2024).

Secara keseluruhan, penyalahgunaan hak tanah oleh developer dalam transaksi jual beli properti di Indonesia memiliki dampak yang luas dan merugikan konsumen, baik dari segi finansial maupun psikologis. Diperlukan kerjasama antara pemerintah, asosiasi developer, dan masyarakat untuk memperbaiki sistem perlindungan konsumen dalam sektor properti. Penegakan hukum yang lebih tegas, pengawasan yang lebih ketat, dan transparansi informasi yang lebih baik akan meningkatkan perlindungan bagi konsumen dan menciptakan pasar properti yang lebih sehat dan terpercaya (Kaban, 2025).

B. Implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen Dapat Memperbaiki Mekanisme Penyelesaian Sengketa Dalam Kasus Wanprestasi Oleh Developer

Implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memiliki peran yang sangat penting dalam memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa, terutama dalam kasus wanprestasi yang dilakukan oleh developer. Dalam konteks ini, undang-undang tersebut bertujuan untuk memberikan perlindungan yang optimal bagi konsumen dan

memastikan bahwa hak-hak mereka dapat dipenuhi, bahkan ketika developer gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Teori *keadilan distributif* yang berfokus pada distribusi keadilan yang adil bagi semua pihak yang terlibat, termasuk konsumen, menjadi landasan dalam menganalisis sejauh mana Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi oleh developer (Arifin, 2020).

Menurut teori *keadilan distributif*, prinsip dasar yang harus diterapkan dalam sistem hukum adalah memastikan bahwa setiap pihak, terutama pihak yang lebih lemah, memperoleh perlindungan yang seimbang. Dalam hal ini, konsumen, sebagai pihak yang lebih rentan dalam transaksi jual beli properti, harus mendapatkan perlindungan hukum yang cukup terhadap praktik wanprestasi yang dilakukan oleh developer. Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) memberikan perlindungan dengan mengatur hak-hak konsumen yang dirugikan, termasuk hak untuk mendapatkan penggantian atas kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi oleh developer (Wijaya, 2021).

Wanprestasi oleh developer sering kali menyebabkan kerugian material bagi konsumen, seperti keterlambatan dalam serah terima properti atau ketidaksesuaian properti yang diterima dengan yang dijanjikan dalam perjanjian. Salah satu permasalahan utama yang dihadapi konsumen adalah kesulitan dalam mengakses mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien dan murah. Hal ini terutama terjadi ketika konsumen kesulitan untuk membawa masalah mereka ke pengadilan, mengingat biaya yang tinggi dan proses yang lama. Dalam konteks ini, UUPK memberikan solusi dengan membentuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai alternatif penyelesaian sengketa di luar jalur peradilan. BPSK menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih cepat, murah, dan mudah diakses oleh konsumen yang dirugikan (Kaban, 2022).

BPSK berfungsi untuk memediasi antara konsumen dan pelaku usaha, termasuk developer, dalam kasus wanprestasi. Fungsi ini sangat penting karena memungkinkan konsumen untuk mendapatkan penyelesaian sengketa tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan memakan biaya. BPSK, berdasarkan Pasal 19 UUPK, berwenang untuk memberikan ganti rugi atau menyelesaikan masalah antara konsumen dan pelaku usaha. Dalam kasus wanprestasi oleh developer, BPSK dapat memfasilitasi konsumen untuk mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan, seperti kerugian finansial akibat keterlambatan serah terima atau ketidaksesuaian properti yang diterima (Nadeak, 2023).

Dalam implementasinya, UUPK juga mengatur mengenai kewajiban developer untuk memberikan informasi yang jujur dan jelas kepada konsumen mengenai kondisi properti yang dijual. Hal ini sejalan dengan prinsip *keadilan distributif*, di mana informasi yang jelas dan transparan akan mengurangi ketimpangan kekuatan antara developer yang memiliki lebih banyak informasi dan konsumen yang sering kali kurang memiliki akses terhadap informasi yang dibutuhkan. Kewajiban untuk memberikan informasi yang lengkap dan akurat ini juga dapat membantu mengurangi kemungkinan wanprestasi oleh developer, karena konsumen akan lebih teredukasi mengenai hak-hak mereka dan kondisi properti yang mereka beli (Wijaya, 2021).

Selain itu, penerapan Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga menekankan pentingnya itikad baik dalam transaksi jual beli properti. Developer sebagai pihak yang menawarkan barang (properti) harus bertanggung jawab atas segala kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi mereka. UUPK mengharuskan developer untuk memberikan ganti rugi apabila mereka gagal memenuhi perjanjian dengan konsumen.

Ketika developer tidak dapat memenuhi janji mereka, seperti keterlambatan dalam penyerahan properti atau ketidaksesuaian dengan spesifikasi yang dijanjikan, mereka wajib memberikan kompensasi atau menyelesaikan masalah dengan cara yang disepakati bersama (Kaban, 2022). Hal ini menggarisbawahi pentingnya komitmen dan itikad baik dalam setiap transaksi jual beli properti, yang harus dihormati oleh semua pihak yang terlibat.

Penyelesaian sengketa melalui BPSK menjadi alternatif yang sangat relevan dalam konteks penyelesaian sengketa antara konsumen dan developer. Proses penyelesaian sengketa melalui BPSK lebih sederhana dan lebih murah dibandingkan dengan proses pengadilan, yang sering kali memakan waktu dan biaya yang sangat besar. Berdasarkan Pasal 45 UUPK, BPSK memiliki kewenangan untuk memberikan keputusan yang bersifat mengikat jika pihak yang bersangkutan tidak melakukan upaya penyelesaian dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Keputusan ini dapat berupa pengembalian uang yang telah dibayar konsumen, ganti rugi, atau pemenuhan hak konsumen lainnya. Dengan demikian, BPSK menawarkan solusi yang lebih efisien dan mudah diakses oleh konsumen dalam menghadapi sengketa properti (Sigit, 2022).

Namun demikian, meskipun BPSK menawarkan solusi yang lebih murah dan cepat, implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam penyelesaian sengketa masih menghadapi beberapa kendala. Salah satu tantangan terbesar adalah kurangnya kesadaran dan pemahaman konsumen tentang hak-hak mereka dan keberadaan BPSK sebagai mekanisme penyelesaian sengketa. Banyak konsumen yang tidak mengetahui bahwa mereka memiliki hak untuk mengajukan sengketa kepada BPSK atau bagaimana cara melakukannya. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah dan lembaga terkait untuk meningkatkan edukasi kepada konsumen mengenai hak-hak mereka dan cara untuk mengakses mekanisme penyelesaian sengketa yang ada (Sigit, 2022).

Penting juga untuk mengingat bahwa meskipun BPSK menyediakan alternatif penyelesaian sengketa yang efektif, pelaksanaan keputusan BPSK terhadap developer yang tidak bertanggung jawab terkadang masih kurang tegas. Dalam beberapa kasus, developer yang tidak melaksanakan keputusan BPSK, atau yang tidak bersedia berkompromi, dapat menghindari tanggung jawab mereka dengan berbagai cara. Oleh karena itu, penegakan hukum yang lebih ketat terhadap developer yang gagal memenuhi keputusan BPSK harus menjadi perhatian utama dalam memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa ini (Nadeak, 2023).

Dengan demikian, implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi oleh developer menunjukkan potensi yang besar untuk melindungi hak-hak konsumen. Meskipun masih terdapat tantangan dalam hal kesadaran konsumen dan penegakan keputusan BPSK, langkah-langkah yang telah diambil dalam undang-undang ini memberikan dasar hukum yang kuat untuk memperbaiki praktik transaksi properti dan memperkuat perlindungan bagi konsumen.

4. Kesimpulan

Penyalahgunaan hak tanah oleh developer dalam transaksi jual beli properti di Indonesia memberikan dampak yang signifikan terhadap perlindungan konsumen. Ketidakjelasan status hukum tanah yang diperjualbelikan menyebabkan konsumen

berisiko kehilangan hak atas properti mereka, meskipun telah memenuhi kewajiban pembayaran. Penyalahgunaan ini menciptakan ketidakpastian hukum yang memperburuk posisi konsumen dalam mempertahankan hak-hak mereka, baik dari sisi finansial maupun psikologis. Wanprestasi yang dilakukan oleh developer terkait keterlambatan penyerahan properti, ketidaksesuaian dengan spesifikasi, dan masalah legalitas tanah, semakin memperburuk ketidakpercayaan konsumen terhadap sektor properti. Praktik developer yang tidak transparan dalam memberikan informasi terkait status hukum tanah dan kualitas properti juga menambah ketidakadilan bagi konsumen, yang sering kali terjebak dalam perjanjian sepihak yang merugikan mereka. Dalam hal ini, penerapan prinsip *pacta sunt servanda* menekankan bahwa developer wajib memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, dan kegagalan dalam hal ini adalah bentuk wanprestasi yang berakibat pada kerugian konsumen.

Implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berpotensi untuk memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi oleh developer dengan memberikan perlindungan hukum yang jelas dan tegas bagi konsumen. UUPK, melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), menyediakan alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah dibandingkan jalur peradilan, yang memungkinkan konsumen mendapatkan ganti rugi atau penyelesaian atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi developer. Meskipun BPSK menawarkan solusi yang efektif, masih terdapat tantangan dalam hal kurangnya kesadaran konsumen mengenai hak-hak mereka dan cara mengakses mekanisme penyelesaian sengketa ini. Selain itu, penegakan keputusan BPSK terhadap developer yang tidak memenuhi kewajiban mereka harus diperkuat agar perlindungan terhadap konsumen lebih maksimal. Dengan memperkuat pengawasan dan meningkatkan edukasi kepada konsumen, serta penegakan hukum yang lebih tegas, implementasi UUPK dapat meningkatkan efektivitas perlindungan konsumen dalam sektor properti dan memastikan transaksi yang lebih adil dan transparan.

5. Daftar Pustaka

A. Buku

- Mertokusumo. (2005). *Penelitian Hukum dalam Praktek*, PT. Gramedia.
 Soerjono. (2009). *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta.
 Wirawan, A. F. (2025). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Developer Properti di Indonesia*. Universitas Pendidikan Indonesia.

B. Jurnal

- Abdurrahman, A. (2018). *Pacta Sunt Servanda dalam Kontrak Properti di Indonesia*. Jurnal Hukum Bisnis, 17(2), 123–145.
 Apituley, J. A. A. (2024). *Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Wanprestasi Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah pada Bisnis Properti*. Lex Privatum, 13(3), 12–18.
 Arifin, A. (2020). *Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Kasus Wanprestasi Developer*. Jurnal Hukum dan Bisnis, 11(1), 34–48.
 Arrasyid, M. Z. (2025). *Analisis Yuridis mengenai Aspek Perlindungan Konsumen dalam Kasus Wanprestasi Developer dalam Jual Beli Properti*. Jurnal Humaniorum, 3(2), 10–15.

- Kaban, D. H. (2022). *Perlindungan Konsumen dalam Sengketa Properti dan Wanprestasi Developer*. Jurnal Hukum Perdata, 12(1), 99–116.
- Kaban, D. H. E., Adam, C. K., & Amalia, F. (2025). *Pertanggungjawaban Developer Dalam Kasus Wanprestasi Jual Beli Properti Melalui Sistem KPR*. Media Hukum Indonesia, 2(5), 263–269.
- Laksono, D. (2024). *Pertumbuhan Sektor Properti di Indonesia*. Kompas.com, 17 Maret 2024.
- Nadeak, S. D. (2023). *Peran BPSK dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Properti*. Jurnal Hukum dan Keadilan, 8(2), 209–224.
- Nadeak, S. D. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti di Medan Berdasarkan KUH Perdata*. Jurnal Hukum STAIALH, 3(1), 364–375.
- Pandjaitan, N. T. M., Sumakul, T. F., & Pondaag, H. (2025). *Tanggung Jawab Hukum Developer terhadap Konsumen atas Barang Cacat Tersembunyi*. Jurnal Fakultas Hukum Unsrat, 13(2), 10–15.
- Pattipeiluhu, B., & Rumkel, A. (2020). *Transparansi dan Tanggung Jawab Developer dalam Transaksi Jual Beli Properti*. Jurnal Perlindungan Konsumen, 4(3), 157–173.
- Saraswita, D. A. (2019). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik Pre Project Selling*. Jurnal Media Hukum dan Peradilan, USI, 5(2), 224–229.
- Simamora, Y. S. (1996). *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling*. Yuridika, 32(1), 84–85.
- Sigit, W. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Sengketa dengan Pelaku Usaha Pengembang Perumahan*. Jurnal Hukum Caraka Justitia, 7(1), 135–150.
- Suskendariani, N. N. T. (2024). *Tanggung Jawab Hukum Developer atas Kerugian Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti*. Lakidende Law Review, 3(2), 606–620.
- Therik, D. F., & Gultom, E. R. (2023). *Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling*. Jurnal Hukum, Universitas Trisakti, 12(2), 403–416.
- Wijaya, A. F. (2021). *Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Transaksi Properti di Indonesia*. Jurnal Hukum Bisnis, 15(3), 78–94.
- Yudhantaka, L. (2017). *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling*. Yuridika, 32(1), 84–85.

Conflict of interest statement: The author(s) declares that the research was conducted in the absence of any commercial finance relationship that could be construed as a potential of interest.

Copyright: @UIRLRev. This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC-BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

UIR Law Review (UIRLRev) is an open access and peer-reviewed journal published by Faculty of Law, Universitas Islam Riau, Indonesia.

