

**ANALISIS ASAS KESEIMBANGAN DALAM KEWAJIBAN
PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DI
PERUMAHAN LAMPUNG UTARA**
*ANALYSIS OF THE BALANCE PRINCIPLE IN THE OBLIGATION TO
PROVIDE PUBLIC FACILITIES AND SOCIAL FACILITIES IN NORTH
LAMPUNG HOUSING*

Siti Nazwa Aprilisia dan Mardani Umar

Universitas Muhammadiyah Kotabumi

Citation Structure Recommendation :

Aprilisia, Siti Nazwa, Mardani Umar. *Analisis Asas Keseimbangan dalam Kewajiban Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Perumahan Lampung Utara*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Pembangunan perumahan tidak semata-mata bertujuan untuk menyediakan hunian, tetapi juga harus menjamin terselenggaranya fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagai bagian dari hak konsumen atas lingkungan tempat tinggal yang layak. Penelitian ini bertujuan mengkaji penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan, khususnya terkait kewajiban pengembang dalam menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta menganalisis implikasi hukum atas tidak terpenuhinya kewajiban tersebut di Kabupaten Lampung Utara. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, yang didukung oleh bahan hukum primer dan sekunder, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan belum terlaksana secara optimal, terutama akibat dominasi pengembang melalui penggunaan perjanjian baku yang melemahkan posisi tawar konsumen. Tidak terealisasinya fasilitas umum dan fasilitas sosial, sebagaimana terjadi di Perumahan Matrix Sukajadi, mencerminkan adanya ketimpangan antara hak dan kewajiban para pihak. Secara yuridis, kelalaian pengembang tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi sekaligus pelanggaran terhadap prinsip keadilan berkontrak dan perlindungan konsumen. Oleh karena itu, penguatan peran pengawasan pemerintah daerah serta penegakan hukum yang konsisten menjadi penting untuk menjamin perlindungan konsumen dan mewujudkan penyelenggaraan perumahan yang berkeadilan dan berkelanjutan.

Kata Kunci: Asas Keseimbangan, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial, Perjanjian Jual Beli, Perlindungan Konsumen, Perumahan

ABSTRACT

Housing development is not solely aimed at providing housing, but must also ensure the provision of public and social facilities as part of consumers' rights to a decent living environment. This study aims to examine the application of the principle of balance in housing purchase agreements, specifically regarding developers' obligations to provide public and social facilities, and to analyze the legal implications of failure to fulfill these obligations in North Lampung Regency. This study uses a normative legal research method with a statutory and

conceptual approach, supported by primary and secondary legal materials, and then analyzed qualitatively. The results indicate that the principle of balance in housing purchase agreements has not been optimally implemented, primarily due to the dominance of developers through the use of standard agreements that weaken consumers' bargaining power. The failure to provide public and social facilities, as occurred in the Matrix Sukajadi Housing Complex, reflects an imbalance between the rights and obligations of the parties. Legally, this developer's negligence can be classified as a breach of contract and a violation of the principles of fairness in contracts and consumer protection. Therefore, strengthening the supervisory role of local governments and consistent law enforcement are crucial to ensuring consumer protection and realizing equitable and sustainable housing provision.

Keywords: *Principle of Balance, Public Facilities and Social Facilities, Sale and Purchase Agreement, Consumer Protection, Housing*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan merupakan salah satu wujud pemenuhan hak dasar warga negara atas tempat tinggal yang layak,¹ sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.² Hak atas perumahan tidak hanya berkaitan dengan keberadaan bangunan sebagai tempat tinggal, tetapi juga mencakup terciptanya lingkungan hunian yang aman, nyaman dan layak melalui penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.³ Oleh sebab itu, penyelenggaraan pembangunan perumahan tidak dapat dipandang semata-mata sebagai kegiatan ekonomi, melainkan juga mengandung dimensi hukum dan sosial yang menuntut adanya tanggung jawab hukum yang proporsional dari para pihak yang terlibat.⁴ Dalam ranah hukum perdata, hubungan hukum antara pengembang dan konsumen lahir dari perjanjian jual beli perumahan yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁵

¹ Atin Meriati Isnaini dan Lalu Adnan, *Hak Warga Negara dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia*, Jurnal Jatiswara, Vol.33, No.1 (April 2018), p.1–13.

² Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

³ La Ode Bariun, dkk., *Analisis Kesesuaian Penyediaan Fasilitas di Perumahan Puri Khanissa Residence Kabupaten Kolaka dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku*, Journal Sultra Research of Law, Vol.6, No.1 (Maret 2024), p.33–40.

⁴ Farisal Adib, *Rekonstruksi Regulasi Usaha Pengembang Perumahan yang Berbasis Nilai Keadilan*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2022.

⁵ Syaiful Akbar Arani, *Analisis Usahatani Kelapa Sawit Perkebunan Rakyat di Kabupaten Labuhanbatu*, Universitas Medan Area Medan Universitas Medan Area Universitas Medan Area, Vol.44, No.2 (2006), p.8–10.

Dalam hukum perdata, keabsahan perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1320 yang mensyaratkan kesepakatan, kecakapan, objek tertentu dan sebab yang halal. Selanjutnya, Pasal 1338 menegaskan bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak sebagai undang-undang, tidak dapat dibatalkan sepihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak, sehingga pelaksanaannya harus didasarkan pada itikad baik. Salah satu kewajiban penting yang melekat pada pengembang adalah penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari objek perjanjian. Kewajiban ini secara tegas diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, pasal 19 dan pasal 42 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mengharuskan pengembang untuk merencanakan, membangun dan menyerahkan prasarana, sarana, serta utilitas umum demi menjamin kualitas dan keberlanjutan lingkungan perumahan.⁶ Dalam ketentuannya, pengembang diwajibkan untuk merencanakan, membangun dan menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial, seperti jalan lingkungan, drainase, ruang terbuka, serta sarana ibadah dan pendidikan, guna menjamin terciptanya lingkungan hunian yang layak, aman dan berkelanjutan. Selain itu, pengembang juga berkewajiban menyerahkan fasilitas tersebut kepada pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Meskipun demikian, dalam praktik penyelenggaraan perumahan, kewajiban tersebut kerap tidak terlaksana secara optimal. Di berbagai wilayah, termasuk Kabupaten Lampung Utara, masih dijumpai pengembang perumahan yang belum sepenuhnya merealisasikan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana tercantum dalam perjanjian jual beli maupun yang ditawarkan melalui materi pemasaran.⁷ Berdasarkan pengamatan awal terhadap beberapa kawasan perumahan, salah satunya Perumahan Matrix Sukajadi, terlihat adanya indikasi keterbatasan fasilitas sosial dan fasilitas umum, seperti ruang terbuka hijau, sarana ibadah, serta infrastruktur lingkungan yang mana belum memadai.

⁶ Muh. Ali Masnun, Nabilah Assa'diyah Tisya, *Aspek Hukum Pemenuhan Ruang Terbuka Hijau dan Penerapannya*, Novum: Jurnal Hukum, Vol.10, No.2 (September 2022), p.76-91.

⁷ Marwan Afrianda Girsang, *Realisasi Sarana dan Prasarana Perumahan yang Dijanjikan Developer di Kota Pekanbaru Ditinjau Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, Pekanbaru, 2020.

Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpuasan dan keluhan dari konsumen serta berpotensi mengabaikan hak-hak penghuni perumahan yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan.⁸

Meskipun kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pada kenyataannya masih ditemukan berbagai permasalahan dalam pelaksanaannya. Tidak sedikit pengembang yang memasarkan perumahan dengan menjanjikan keberadaan fasilitas tertentu, namun dalam praktiknya fasilitas tersebut belum dibangun, dibangun tidak sesuai spesifikasi, atau bahkan tidak direalisasikan sama sekali. Kondisi ini menimbulkan ketidakpuasan konsumen karena hak yang seharusnya diperoleh sebagai bagian dari lingkungan hunian yang layak tidak terpenuhi. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara ketentuan hukum yang mewajibkan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial dengan realitas di lapangan.

Permasalahan tersebut juga ditemukan di Kabupaten Lampung Utara, khususnya pada Perumahan Matrix Sukajadi. Berdasarkan hasil observasi awal, masih terdapat keluhan penghuni terkait belum optimalnya penyediaan beberapa fasilitas umum dan fasilitas sosial yang sebelumnya ditawarkan oleh pengembang. Kondisi ini menarik untuk diteliti karena menyangkut pemenuhan hak konsumen serta tanggung jawab hukum pengembang dalam melaksanakan isi perjanjian jual beli perumahan. Pemilihan Perumahan Matrix Sukajadi sebagai lokasi penelitian didasarkan pada adanya indikasi ketidaksesuaian antara fasilitas yang dijanjikan dengan kondisi yang tersedia di lapangan sehingga relevan untuk dianalisis dari perspektif hukum perdata.

Berdasarkan kondisi tersebut, isu hukum yang menjadi fokus penelitian ini adalah bagaimana penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan ketika pengembang tidak sepenuhnya memenuhi kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana diperjanjikan, serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen terhadap kondisi tersebut. Isu ini penting dikaji karena menyangkut kepastian hukum,

⁸ Alfa Kuswar Noachi Lature, *Identifikasi Pola Spasial Perkembangan Fisik Melalui Pertumbuhan Kawasan Perumahan di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung*, Tugas Akhir, Institut Teknologi Sumatera, Lampung, 2019, p.1–94.

keadilan berkontrak dan perlindungan hak-hak konsumen dalam sektor perumahan yang hingga kini masih sering menimbulkan sengketa di masyarakat.

Situasi ini mencerminkan adanya ketidakseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan. Pada umumnya, perjanjian yang digunakan oleh pengembang berbentuk perjanjian baku yang disusun secara sepihak, sehingga konsumen tidak memiliki kesempatan yang memadai untuk merundingkan isi perjanjian. Akibatnya, posisi pengembang menjadi lebih dominan, sementara konsumen berada pada posisi tawar yang lemah. Kondisi tersebut bertentangan dengan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian modern, yang menghendaki agar hak dan kewajiban para pihak dirumuskan dan dilaksanakan secara adil dan proporsional, terutama untuk melindungi pihak yang berada dalam posisi ekonomi dan struktural yang lebih lemah.⁹

Asas keseimbangan juga tidak dapat dipisahkan dari prinsip keadilan berkontrak dan perlindungan konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 pasal 4 tentang Perlindungan Konsumen memberikan jaminan bahwa konsumen berhak memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur, serta berhak mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan kondisi dan jaminan yang diperjanjikan. Sementara itu, pelaku usaha, termasuk pengembang perumahan, diwajibkan untuk beritikad baik, memberikan informasi yang transparan, serta menjamin kualitas barang atau jasa yang diberikan. Undang-undang ini juga melarang pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen, seperti klausula yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha atau membatasi hak konsumen, sehingga bertujuan menciptakan keseimbangan dan keadilan dalam hubungan kontraktual antara para pihak. Oleh karena itu, apabila pengembang tidak merealisasikan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana dijanjikan, perbuatan tersebut tidak hanya dapat dikategorikan sebagai wanprestasi menurut hukum perdata, tetapi juga merupakan pelanggaran terhadap prinsip keadilan berkontrak dan norma perlindungan konsumen yang bertujuan menciptakan keseimbangan dan keadilan dalam hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen.¹⁰

⁹ A. S. Dewi, *Penggunaan Kontrak Baku dalam Perjanjian Antara Developer dengan Konsumen*, Juripol, Vol.6, No.1 (Februari 2023), p.80–90.

¹⁰ Anggrio Shane Gerard, *Perlindungan Konsumen dalam Hukum Bisnis: Tantangan dan Solusi*, Jurnal Multilingual, Vol.5, No.1 (2025), p.1412–82.

Berbagai penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa kajian mengenai kewajiban pengembang perumahan dan perlindungan konsumen telah banyak dilakukan, baik dari perspektif hukum perumahan maupun hukum perlindungan konsumen. Namun demikian, sebagian besar penelitian tersebut masih menempatkan permasalahan secara terpisah, dengan fokus pada aspek normatif kewajiban pengembang atau keabsahan klausula baku, tanpa mengaitkannya secara menyeluruh dengan asas keseimbangan sebagai dasar utama analisis hubungan kontraktual. Selain itu, penelitian yang secara khusus mengkaji praktik penyelenggaraan perumahan di tingkat daerah dengan menaunkannya pada prinsip keadilan berkontrak masih relatif terbatas.¹¹

Dengan demikian, penelitian ini menawarkan kebaruan dengan mengkaji penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan, khususnya terkait kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta menganalisis implikasi hukum bagi pengembang yang tidak memenuhi kewajiban tersebut dalam konteks lokal Kabupaten Lampung Utara, dengan fokus pada Perumahan Matrix Sukajadi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya hukum perjanjian dan perlindungan konsumen, sekaligus menjadi rujukan praktis bagi pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat dalam mendorong penyelenggaraan perumahan yang berkeadilan dan berkelanjutan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan serta akibat hukum yang timbul apabila pengembang tidak memenuhi kewajibannya dalam menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.¹²

¹¹ Sigit Wibowo, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Sengketa dengan Pelaku Usaha Pengembang Perumahan*, Jurnal Hukum Caraka Justitia, Vol.2, No.2 (2023), p.155.

¹² Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, UU No.8 Tahun 1999, LN Tahun 1999 No.42, TLN No.3821.

Selain itu, penelitian ini juga memanfaatkan bahan hukum sekunder yang berasal dari buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu dan berbagai pendapat ahli yang berkaitan dengan objek kajian. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode penalaran deduktif. Analisis tersebut bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai penerapan asas keseimbangan dalam hubungan hukum antara pengembang dan konsumen, serta untuk mengkaji implikasi hukum yang timbul akibat tidak dipenuhinya kewajiban penyediaan fasum dan fasilitas sosial dalam perjanjian jual beli perumahan.

B. PEMBAHASAN

1. Penerapan Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di Lampung Utara

Asas keseimbangan menempati posisi penting dalam hukum perjanjian sebagai sarana untuk mengoreksi penerapan asas kebebasan berkontrak yang semata-mata menekankan aspek formal. Dalam kerangka hukum perdata modern, keberlakuan suatu perjanjian tidak cukup hanya diukur dari terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tetapi juga harus dinilai dari sejauh mana perjanjian tersebut mencerminkan keadilan substantif melalui pembagian hak dan kewajiban yang seimbang.^{13,14} Asas ini menjadi semakin relevan ketika perjanjian melibatkan para pihak dengan posisi tawar yang tidak setara, seperti hubungan hukum antara pengembang perumahan dan konsumen.

Dalam perjanjian jual beli perumahan, asas keseimbangan menghendaki agar konsumen tidak hanya memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan rumah, melainkan juga menikmati lingkungan hunian yang layak melalui penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁵

¹³ Muhamad Hanif Rifayandhi dkk., *Kelalaian Pengembang Perumahan dan Kesenjangan Penegakan Hukum atas Fasilitas Sosial dan Umum Negligence and Legal Enforcement In Housing Developers, Public Facility Obligations*, Vol.8, No.3 (Oktober 2025), p.1758–80.

¹⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.

¹⁵ Nadira Ratna Devi, Parmin, *Analisis Yuridis atas Pembatalan SHM yang Disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 42/G/2022/Ptun.BI)*, Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (September 2025), p.55.

Keberadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial memiliki peran krusial karena secara langsung memengaruhi kualitas hidup penghuni perumahan. Oleh karena itu, kewajiban pengembang untuk menyediakan fasilitas tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari objek perjanjian. Kewajiban ini memiliki landasan hukum yang jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menegaskan tanggung jawab pengembang dalam menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum guna menjamin terciptanya lingkungan perumahan yang aman, sehat dan berkelanjutan.^{16,17}

Namun demikian, praktik penyelenggaraan perumahan di Kabupaten Lampung Utara menunjukkan bahwa penerapan asas keseimbangan belum sepenuhnya berjalan secara optimal. Hal ini juga terlihat dalam praktik di Perumahan Matrix Sukajadi, di mana perjanjian jual beli umumnya disusun dalam bentuk perjanjian baku yang ditetapkan secara sepihak oleh pengembang. Kondisi tersebut membatasi ruang bagi konsumen untuk melakukan negosiasi terhadap isi perjanjian. Klausula yang mengatur fasilitas umum dan fasilitas sosial, seperti jalan lingkungan, sistem drainase, ruang terbuka, maupun sarana ibadah, sering kali dirumuskan secara umum tanpa kejelasan mengenai spesifikasi teknis maupun batas waktu realisasinya.

Pada Perumahan Matrix Sukajadi, masih dijumpai kondisi di mana sebagian fasilitas umum belum terealisasi secara optimal atau belum diserahkan pengelolaannya kepada pemerintah daerah, meskipun sejumlah unit rumah telah dihuni oleh konsumen. Keadaan ini menimbulkan ketidakseimbangan antara kewajiban konsumen yang telah dipenuhi melalui pembayaran harga rumah dengan kewajiban pengembang yang belum sepenuhnya dilaksanakan. Fakta tersebut menunjukkan bahwa asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan cenderung berhenti pada tataran normatif, tanpa diwujudkan secara nyata dalam pelaksanaan perjanjian.¹⁸

¹⁶ Dolfi Sandag, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen terhadap Pengembang Perumahan dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011*, Vol.III, No.2 (2015).

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, UU No.1 Tahun 2011, LN Tahun 2011 No.7, TLN No.5188.

¹⁸ Ahmad Mudasir, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi pada Perjanjian Jual Beli Kepemilikan Rumah Antara Developer dan Konsumen Tlogomulyo Residence Semarang*, Thesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2022.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya permasalahan hukum berupa ketidaksesuaian antara kewajiban pengembang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan diperjanjikan kepada konsumen dengan pelaksanaannya dalam praktik. Permasalahan ini menimbulkan isu hukum mengenai apakah tidak terpenuhinya penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran terhadap asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan. Isu ini menjadi penting untuk dikaji karena berkaitan dengan perlindungan hak konsumen, kepastian hukum dalam hubungan kontraktual, serta tanggung jawab pengembang dalam memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Dalam konteks Perumahan Matrix Sukajadi Kabupaten Lampung Utara, kajian terhadap penerapan asas keseimbangan diperlukan untuk menilai apakah pembagian hak dan kewajiban para pihak telah dilaksanakan secara proporsional sesuai dengan prinsip keadilan berkontrak.

Pencantuman klausula baku yang demikian berpotensi bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang melarang pelaku usaha mencantumkan klausula yang mengalihkan tanggung jawab atau membatasi hak konsumen.¹⁹ Dalam praktiknya, konsumen sering kali berada pada posisi yang lemah dan terpaksa menerima perjanjian secara *take it or leave it* karena kebutuhan mendesak akan hunian, sementara pengembang memiliki posisi dominan dalam menentukan isi dan pelaksanaan kontrak. Akibatnya, keseimbangan kedudukan para pihak tidak tercapai secara faktual, sehingga asas keseimbangan kehilangan fungsi perlindungannya dalam praktik perjanjian.²⁰

2. Implikasi Hukum bagi Pengembang yang Tidak Memenuhi Kewajiban Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Kelalaian dari pengembang di dalam merealisasikan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial sebagaimana diperjanjikan, seperti yang terjadi pada Perumahan Matrix Sukajadi tersebut, dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi.

¹⁹ Yohannes Unggul Julius, *Klausul Eksonerasi dalam Kontrak: Perlindungan Serta Dampaknya terhadap Hak Konsumen*, Jurnal Darma Agung, Vol.30, No.3 (Desember 2024), p.134–43.

²⁰ Juan Vincentius Taroreh, *Tanggung Jawab Hukum dari Pengembang atas Produknya dalam Kaitannya dengan Perlindungan Konsumen Perumahan*, Lex Privatum, Vol.9, No.13 (Desember 2021), p.5–14.

Hal ini sesuai dengan Pasal 1234 KUHPdata yang mengatur bahwa prestasi dapat berupa kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Kewajiban menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial termasuk dalam kategori melakukan sesuatu yang menjadi bagian dari prestasi pengembang. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata, konsumen berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

Wanprestasi tersebut memberikan dasar hukum bagi konsumen untuk menuntut pemenuhan prestasi secara nyata (*specific performance*), mengajukan pembatalan perjanjian, maupun menuntut ganti rugi, baik secara alternatif maupun secara kumulatif. Dalam konteks perumahan, tuntutan pemenuhan prestasi memiliki relevansi yang tinggi karena keberadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan kebutuhan mendasar bagi keberlangsungan kehidupan sosial dan kenyamanan penghuni.²¹

Ditinjau dari prinsip keadilan berkontrak, kegagalan pengembang dalam memenuhi kewajibannya mencerminkan pelaksanaan perjanjian yang tidak sejalan dengan prinsip itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Itikad baik tidak hanya berkaitan dengan niat pada saat perjanjian dibuat, tetapi juga mencakup kewajiban untuk melaksanakan perjanjian secara jujur, wajar, dan bertanggung jawab. Pengabaian terhadap kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial menunjukkan bahwa perjanjian dilaksanakan tanpa memperhatikan keadilan substantif bagi konsumen.²²

Selain itu, dari perspektif hukum perlindungan konsumen, kegagalan pengembang dalam menyediakan fasilitas yang dijanjikan juga merupakan pelanggaran terhadap hak konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Konsumen berhak memperoleh informasi yang benar, jelas dan jujur, serta berhak menerima barang atau jasa sesuai dengan kondisi dan janji yang ditawarkan. Ketidaksesuaian antara promosi, isi perjanjian,

²¹ Michell Anglly Marlina Oroh, Diva A. E. Rombot dan Willda Assa, *Implikasi Hukum tentang Perjanjian Baku (Standard Contract) dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Lex Administratum, Vol.12, No.4 (Mei 2024).

²² Miftah Arifin, *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Establish the Ideal Concept in Application The*, Jurnal Ius Constituendum, Vol.5, No.1 (April 2020), p.66–82.

dan kondisi faktual di lapangan sebagaimana terjadi pada Perumahan Matrix Sukajadi menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip perlindungan konsumen yang dapat berimplikasi pada pertanggungjawaban perdata, sanksi administratif dan dalam keadaan tertentu sanksi pidana.²³

Dengan demikian, implikasi hukum bagi pengembang yang tidak memenuhi kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Lampung Utara tidak hanya terbatas pada wanprestasi dalam ranah hukum perdata, tetapi juga berkaitan erat dengan pelanggaran terhadap asas keseimbangan, prinsip keadilan kontrak, serta rezim perlindungan konsumen. Oleh karena itu, penguatan pengawasan oleh pemerintah daerah serta penegakan hukum yang konsisten menjadi langkah penting untuk memastikan terwujudnya keseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan dan memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi konsumen.

C. PENUTUP

Penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli perumahan di Kabupaten Lampung Utara belum terwujud secara optimal karena konsumen masih berada pada posisi yang lebih lemah dibandingkan pengembang, terutama dalam perjanjian baku dan pemenuhan fasilitas umum serta fasilitas sosial. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian.

Penelitian ini menemukan bahwa kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial tidak hanya merupakan kewajiban administratif pengembang, tetapi juga merupakan bagian dari prestasi pokok dalam perjanjian jual beli perumahan. Oleh karena itu, kegagalan memenuhi kewajiban tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan hak bagi konsumen untuk menuntut pemenuhan prestasi dan ganti kerugian. Untuk memperkuat perlindungan konsumen, perlu pengaturan yang mewajibkan pencantuman secara jelas spesifikasi fasilitas umum dan fasilitas sosial beserta jangka waktu realisasinya dalam perjanjian jual beli perumahan sehingga asas keseimbangan dapat diwujudkan secara lebih efektif.

²³ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Rajawali Pers).

Publikasi

Arani, Syaiful Akbar. Analisis Usahatani Kelapa Sawit Perkebunan Rakyat di Kabupaten Labuhanbatu. Universitas Medan Area Universitas Medan Area Universitas Medan Area. Vol.44. No.2 (2006).

Arifin, Miftah. Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Establish the Ideal Concept in Application The. Jurnal Ius Constituendum. Vol.5. No.1 (April 2020).

Bariun, La Ode, dkk.. Analisis Kesesuaian Penyediaan Fasilitas di Perumahan Puri Khanissa Residence Kabupaten Kolaka dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku. Journal Sultra Research of Law. Vol.6. No.1 (Maret 2024).

Devi, Nadira Ratna, Parmin. Analisis Yuridis atas Pembatalan SHM yang Disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 42/G/2022/Ptun.BI). Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (September 2025).

Dewi, A. S.. Penggunaan Kontrak Baku dalam Perjanjian Antara Developer dengan Konsumen. Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan). Vol.6. No.1 (Februari 2023).

Gerard, Anggrio Shane. Perlindungan Konsumen dalam Hukum Bisnis: Tantangan dan Solusi. Jurnal Multilingual. Vol.5. No.1 (2025).

Isnaini, Atin Meriati dan Lalu Adnan. Hak Warga Negara dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia. Jurnal Jatiswara. Vol.33. No.1 (April 2018).

Julius, Yohannes Unggul. Klausul Eksonerasi dalam Kontrak: Perlindungan Serta Dampaknya terhadap Hak Konsumen. Jurnal Darma Agung. Vol.30. No.3 (Desember 2024).

Masnun, Muh. Ali, Nabilah Assa'diyah Tisya. Aspek Hukum Pemenuhan Ruang Terbuka Hijau dan Penerapannya. Novum: Jurnal Hukum. Vol.10. No.2 (September 2022).

Oroh, Michell Anglly Marlina, Diva A. E. Rombot dan Willda Assa. *Implikasi Hukum tentang Perjanjian Baku (Standard Contract) dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan*. Lex Administratum. Vol.12. No.4 (Mei 2024).

Rifayandhi, Muhamad Hanif, Nia Kurniati dan Yusuf Saepul Zamil. Kelalaian Pengembang Perumahan dan Kesenjangan Penegakan Hukum atas Fasilitas Sosial dan Umum Negligence and Legal Enforcement In Housing Developers. Public Facility Obligations. Vol.8. No.3 (Oktober 2025).

Sandag, Dolfi. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen terhadap Pengembang Perumahan dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011*. Vol.III. No.2 (2015).

Taroreh, Juan Vincentius. Tanggung Jawab Hukum dari Pengembang atas Produknya dalam Kaitannya dengan Perlindungan Konsumen Perumahan. *Lex Privatum*. Vol.9. No.13 (Desember 2021).

Wibowo, Sigit. Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Sengketa dengan Pelaku Usaha Pengembang Perumahan. *Jurnal Hukum Caraka Justitia*. Vol.2. No.2 (November 2023).

Karya Ilmiah

Adib, Farisal. 2022. *Rekonstruksi Regulasi Usaha Pengembang Perumahan yang Berbasis Nilai Keadilan*. Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang.

Girsang, Marwan Afrianda. 2020. *Realisasi Sarana dan Prasarana Perumahan yang Dijanjikan Developer di Kota Pekanbaru Ditinjau Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Skripsi. Pekanbaru: Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning.

Lature, Alfa Kuswar Noachi. 2019. *Identifikasi Pola Spasial Perkembangan Fisik Melalui Pertumbuhan Kawasan Perumahan di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung*. Tugas Akhir, Institut Teknologi Sumatera.

Mudasir, Ahmad. 2022. *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi pada Perjanjian Jual Beli Kepemilikan Rumah Antara Developer dan Konsumen Tlogomulyo Residence Semarang*. Thesis, Universitas Islam Sultan Agung.

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.