

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DARI
PENGEMBANG (*DEVELOPER*) ATAS
PRODUKNYA DALAM KAITANNYA DENGAN
PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN¹**

Oleh : Juan Vincentius Taroreh²

Vecky Yanni Gosal³

Anna S. Wahongan⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui bagaimana Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) Terhadap Perlindungan Konsumen Perumahan dan apa Upaya Perlindungan Hukum Jika Pengembang Wanprestasi yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Pengembang perumahan dalam setiap pelaksanaan pemesanan rumah memang tidak selalu berjalan dengan baik, karena pengembang selalu ingkar dari apa yang dijanjikannya. Yang paling terpenting pada pemesanan rumah ini adalah perjanjian yang dibuat antara pengembang dengan konsumen, yang mana harus diperbaiki agar dapat berjalan dengan baik. Perlu diketahui pada prakteknya, perjanjian jual beli rumah berbentuk perjanjian baku yang berisikan klausul-klausul baku dibuat oleh pengembang. Akibatnya isi dari perjanjian tersebut hanya berpihak dan melindungi kepentingan pengembang saja yang merugikan konsumen dalam pemesan rumah. Sehingga apabila pengembang wanprestasi, konsumen tidak dapat berupaya banyak untuk mendapatkan haknya. Penerapan dalam membuat perjanjian baku tidak mengikuti aturan-aturan yang berlaku dalam hal ini KUHperdata dan Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen serta peraturan lainnya yang terkait perjanjian baku. 2. Bahwa Secara pidana *developer* yang memproduksi perumahan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan saat promosi dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar pasal 8 ayat (1) huruf f undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, Pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun

atau denda maksimal Rp. 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam pasal 62 Undang-Undang perlindungan konsumen. *Developer* juga dapat dituduh melanggar pasal 16 UUPK ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan berarti *developer* (pelaku usaha) telah melakukan pelanggaran terhadap larangan-larangannya yaitu pasal 16 UUPK menegaskan pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang di janjikan dan tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi dapat dipidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) hal tersebut sesuai pasal 62 ayat (2) UUPK. Ancaman pidana lain bagi *developer* yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam pasal 134 jo pasal 151 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman yaitu denda maksimal Rp.5 miliar. Selain sanksi denda, *developer* tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam pasal 150 UU Perumahan sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

Kata kunci: konsumen perumahan;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 134 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatakan bahwa setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan". Maka dalam hal ini, penjual dianggap melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli kesepakatan bersama. Berdasarkan pasal ini pengembang wajib melaksanakan aturan yang sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Tanggung jawab pengembang mestinya melakukan pekerjaan yang sesuai dengan apa

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 1701101681

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

yang diperjanjikan, dalam hal ini memenuhi sarana (tempat ibadah, saluran / parit, taman), prasarana (jalan dan listrik), utilitas umum (keamanan), serta juga kriteria perumahan sesuai dengan spesifikasi dasarnya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) Terhadap Perlindungan Konsumen Perumahan ?
2. Apa Upaya Perlindungan Hukum Jika Pengembang Wanprestasi

C. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk ke dalam kategori penelitian normatif.

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) Terhadap Perlindungan Konsumen Perumahan

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang (*developer*) terdapat orang-perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Mayoritas pengembang (*developer*) di Indonesia bernaung pada 2 (dua) asosiasi perusahaan pengembang perumahan, yaitu REI (Persatuan Perusahaan *Real Estate* Indonesia) dan APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia).

Sementara menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, menjelaskan tentang Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian pengembang perumahan, bahwa Perusahaan Pembangunan Perumahan merupakan suatu perusahaan yang melakukan usaha dalam bidang pembangunan perumahan terdiri dari berbagai jenis, model, dan tipe rumah dalam jumlah yang besar di atas area tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang juga dilengkapi dengan prasarana lingkungan di sekitar perumahan dan

fasilitas-fasilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga menjelaskan bahwa Pengembang perumahan termasuk sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 bahwa Pelaku Usaha tersebut merupakan setiap orang perseorangan ataupun badan usaha baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Ab`dulkadir Muhammad berpendapat tentang teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dapat dibagi menjadi beberapa teori yaitu :

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertional tort liability*). Tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*). Didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*)
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*). Didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja yang artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.⁵

Dalam hukum, tanggung jawab selalu ada disetiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum.

Pembelian rumah pada pengembang dengan cara dipesan terlebih dahulu atau dibangun terlebih dahulu setelah membayar jumlah uang dan dibuat perjanjian dan di tanda tangani, dalam hal ini bentuk perjanjian yang dipergunakan mempercepat proses pemesanan

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm 503.

rumah dengan perjanjian baku. Hal ini membuat proses transaksi menjadi mudah, dikarenakan pengembang dan konsumen tidak perlu direpotkan untuk membuat perjanjian bersama-sama, karena tidak adanya waktu luang bagi para pihak. Untuk itu pembuatan perjanjian baku memiliki banyak manfaatnya, seperti mempermudah para pihak untuk melakukan perjanjian.

Dalam perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang kepada konsumen menggunakan surat perjanjian jual beli rumah atau sering di singkat (SP-JBR), perjanjian ini dibuat setelah konsumen membayar uang muka pertama dan pengembang menyodorkan perjanjian tersebut kepada konsumen.

Konsumen tidak dapat menolak atau merevisi perjanjian baku tersebut dikarenakan konsumen sudah membayar tanda jadi terlebih dahulu kepada pengembang karena hal itu konsumen harus mengikuti aturan yang di buat oleh pengembang. Untuk itu konsumen atau masyarakat yang ingin membeli rumah ke pengembang haruslah jeli dalam memilih rumah yang di bangun oleh pengembang.

Seiring pengembang yang tidak melakukan kewajibannya yang telah di tuangkan kedalam perjanjian yang telah di tanda tangani bersama oleh kedua belah pihak. Namun untuk dapat mengetahui Pengembang dikatakan Wanprestasi terhadap konsumennya karena disengaja ataupun tidak disengaja. Wanprestasi itu berupa :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Melanggar yang dilanggar pada perjanjian.⁶

Menurut hukum, Wanprestasi baru bisa mendapatkan justifikasi apabila perbuatan ingkar janji tersebut disebabkan adanya keadaan terpaksa (*Overmacht*). Alasannya, bahwa keadaan memaksa adalah peristiwa di luar kemampuan orang atau pihak yang mengalaminya. Dalam keadaan seperti ini, orang atau pihak yang mengalami *Overmacht* harus dapat membuktikan kebenaran adanya *Overmacht* tersebut yang menjadi penghalang pelaksanaan janji. Peristiwa-peristiwa yang sering dikategorikan sebagai *Overmacht/force*

majeure sebagai keadaan memaksa memiliki dua akibat, yaitu permanen (atau sering disebut dengan absolut) dan sementara (atau sering disebut dengan relatif). Dalam hal *Overmacht/force majeure* yang absolut oleh karena akibat dari peristiwa ini permanen maka perikatan menjadi batal. Artinya, pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi terikatan. Sementara *Overmacht/force majeure* yang relatif, karena sifatnya sementara maka prestasi hanya ditanggungjawabkan. Artinya prestasi menjadi hidup kembali apabila keadaan memaksa tidak pernah lagi atau berakhir.⁷

Secara umum, resiko berarti bahaya. Dalam prespektif hukum perikatan, risiko lebih diarahkan kepada tanggung-gugat dalam hal terjadi kerugian. Tanggung-gugat ini merupakan kewajiban hukum yang mengikat para pihak untuk memikul kerugian akibat wanprestasi. Pembuatan kontrak seyogyainya mampu mengeliminir resiko melalui kontrak yang lengkap. Segala bentuk atau risiko yang mampu dihindari, bahkan risiko dikemudian hari yang dapat dideteksi wajib dirumuskan didalam kontrak.⁸

Dalam hukum perdata, pengembang yang melakukan wanprestasi dapat dituntut dengan tuntutan ganti rugi, dibatalkan perjanjian tersebut, berpindah resiko dan pembayaran biaya perkara, karena pengembang tidak melakukan prestasinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Terdapat beberapa pendapat dari para ahli yang memaparkan tentang hukum perlindungan konsumen. Menurut Mochtar Kusumaatmadja yang di kutip dari buku hukum perlindungan konsumen, pengertian hukum perlindungan konsumen merupakan keseluruhan asas-asas serta kaidah hukum yang mengatur mengenai hubungan serta masalah yang terjadi antara berbagai pihak satu dengan berbagai pihak yang lain yang berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup masyarakat. Kemudian Az. Nasution yang di kutip dari buku hukum perlindungan konsumen berpendapat bahwa hukum perlindungan konsumen dalam aturan yang memuat asas atau kaidah yang bersifat

⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm 74.

⁷ Fajar Sugianto, *Perancangan & Analisa Kontrak*, R.A.De.Rozarie, Surabaya, 2018, hlm 17-18.

⁸ *Ibid*.

mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen.⁹ Inti dari beberapa pendapat para ahli hukum tersebut bahwa hukum perlindungan konsumen untuk memberikan dan jaminan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Pada Pasal 4 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, diatur tentang hak-hak konsumen yang mendapat jaminan dan perlindungan hukum. Yang mana konsumen dapat melindungi hak-hak yang harusnya di dapat.

Pada setiap permasalahan hukum yang terjadi, setiap orang yang mengajukan tuntutan kewajiban yang harus memiliki dasar, yaitu dalam hal apa orang tersebut harus bertanggung jawab. Di kutip dari bukunya Eli Wuria Dewi hukum perlindungan konsumen, Secara intinya, prinsip-prinsip tanggung jawab produk di dalam hukum perlindungan konsumen dibedakan sebagai berikut :

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault Liability* atau *liability based on fault*). Prinsip ini menjelaskan bahwa ketika seseorang baru dapat dimintai perjanggungjawabnya secara hukum apabila ada unsur kesalahan yang dilakukannya.
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*). Pada Prinsip ini, tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai tergugat tersebut dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Jadi beban untuk pembuktian ialah dari pihak tergugat.
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*). Prinsip ini dikenal hanya dalam transaksi yang dilakukan oleh konsumen yang sangat terbatas hanya dalam situasi yang dapat dibenarkan. Dalam hal ini, pelaku usaha tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya.
4. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*). Dalam prinsip ini, tanggung jawab produk sering dipersamakan dengan prinsip tanggung jawab *absolute* (*absolute liability*).¹⁰

Berdasarkan uraian diatas pengembang sebagai pelaku usaha dalam pemesanan rumah terhadap konsumen merupakan tanggung jawab Mutlak (*strict liability*), yang mana pengembang (pelaku usaha) bertanggung jawab mutlak terhadap kosumen dalam pemesan rumah, dari awal pelaku usaha menawarkan produknya kepada konsumen sampai terselesainya hak dan kewajiban kedua bela pihak. Terdapat juga pada Pasal 19 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengenai apa saja tanggung jawab pelaku usaha dan dalam beberapa Pasal tersebut adanya untuk menggugat ganti rugi kepada pelaku usaha.

Pengembang sebagai Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang ataupun jasa yang merugikan konsumen yang di perdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua bela pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah di atur dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen merupakan tanggung jawab yang sehubungan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik didalam maupun diluar kontraktual, sebagai hasil dari memakai produk.

Pengembang perumahan dalam setiap pelaksanaan pemesanan rumah memang tidak selalu berjalan dengan baik, karena pengembang selalu ingkar dari apa yang dijanjikannya. Yang paling terpenting pada pemesanan rumah ini adalah perjanjian yang dibuat antara pengembang dengan konsumen, yang mana harus diperbaiki agar dapat dalam berjalan dengan baik. Perlu diketahui pada prakteknya, perjanjian jual beli rumah berbentuk perjanjian baku yang berisikan klausul-klausul baku dibuat oleh pengembang. Akibatnya isi dari perjanjian tersebut hanya berpihak dan melindungi kepentingan pengembang saja yang merugikan konsumen dalam pemesan rumah. Sehingga apabila pengembang wanprestasi, konsumen tidak dapa berupaya banyak untuk mendapatkan haknya. Penerapan dalam membuat perjanjian baku tidak mengikuti aturan-aturan yang berlaku dalam hal ini KUHperdata dan Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang

⁹ Eli Wuria Dewi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2015, hlm 4.

¹⁰ *Ibid*, hlm 72 – 75.

Pelindunga Konsumen serta peraturan lainnya yang terkait perjanjian baku.

B. Upaya Perlindungan Hukum Jika Pengembang Wanprestasi

KUHPerdata telah mengatur khususnya pasal 1457 tentang jual beli disebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Oleh karena jual beli adalah suatu perjanjian, asas hukum yang berlaku dalam suatu perjanjian adalah kebebasan berkontrak (*pacta sun servanda*) yang diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi, "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dengan demikian, segala sesuatu yang telah diperjanjikan oleh penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli yang sah menurut pasal 1320 KUHPerdata (ada sepakat, kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) akan mengikat para pihak untuk tunduk dan patuh pada klausula-klausula yang ada dalam perjanjian tersebut. Dalam hubungan jual beli kepada kedua belah pihak dibebankan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, sebagaimana diatur dalam 1473-1512 KUH Perdata untuk penjual dan pasal 1513-1518 KUHPerdata untuk pembeli.

Kewajiban utama penjual adalah menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan menanggung disini adalah kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin kenikmatan, ketenteraman dan menanggung atau menjamin rasa aman. Menurut R. Subekti bahwa kewajiban menanggung tenteram artinya bahwa penjual wajib menjamin bahwa pembeli tidak akan diganggu oleh orang lain dalam hal memakai atau mempergunakan barang yang dibelinya.¹¹ Atas kewajiban menanggung ini, maka penjual bertanggung terhadap segala tuntutan pihak ketiga yang berkenaan dengan barang yang dijualnya.

Dalam konteks hukum perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha dalam jual-beli bidang properti/perumahan, maka menjadi tanggungjawab pelaku usaha properti untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, di iklankan atau ditawarkan.

Kewajiban pelaku usaha properti perumahan ini diamanatkan secara tegas di dalam pasal Pasal 7 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam kerangka hukum, iklan atau promosi ataupun properti perumahan yang ditawarkan merupakan janji sepihak yang mengikat pelaku usaha properti perumahan tersebut karena konsumen diberikan jaminan akan kenikmatan dan kegunaan serta ketahanan bangunan perumahan. Pada umumnya janji, jaminan

¹¹ R. Subekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hlm17.

(*warranty*) itu dapat dikelompokkan dalam dua katagori, yaitu¹² :

1. *Express Warranty*, yaitu janji yang dinyatakan secara tegas (eksplisit).
2. *Implied warranty* yaitu janji yang dinyatakan secara diam diam (implisit) kemudian *implied warranty* ini dapat dibedakan lagi atas :
 - a. *Implied warranty of merchantability* (jaminan implisit tentang layak diperdagangkan).
 - b. *Implied warranty of fitness for a particular purpose* (jaminan implisit tentang kecocokan untuk tujuan tertentu).

Dengan *Implied warranty of merchantability*, pelaku usaha menjamin atas barang yang diperdagangkannya, yakni antara lain :

1. Barang sesuai dengan keterangan dalam perjanjian sedemikian rupa sehingga dapat diterima dalam perdagangan umumnya.
2. Pada jual beli kualitas seharusnya layak.
3. Barang seharusnya cocok untuk tujuan barang tertentu itu dipergunakan.
4. Barang yang sejenis suatu kontrak seharusnya sama dan sebetul.
5. Jika perjanjian atau sifat barang mensyaratkan bahwa harus dibungkus, maka harus dilaksanakan secara rapih disertai informasi dan instruksi secukupnya.
6. Kualitas dan kuantitas barang seharusnya sesuai janji dan gambaran nyata yang diberikan dan yang ada pada barang atau pembungkusnya.
7. Jaminan-jaminan yang implisit lainnya bisa berasal dari kebiasaan perdagangan barang tertentu atau daerah/lokasi tertentu atau dari kebiasaan para pihak yang timbul dari transaksi terlebih dahulu.¹³

Implied warranty of fitness for a particular purpose mensyaratkan bahwa seorang penjual mengetahui bahwa barang cocok untuk tujuan tertentu yang dimaksudkan pembeli. Disini pembeli mengemukakan maksudnya untuk memakai suatu produk dengan hasil yang ingin

dicapainya kepada penjual dengan jelas dan pembeli betul-betul percaya kepada kemampuan dan pengetahuan penjual untuk memilih barang yang cocok untuk maksud dan tujuan yang diinginkan pembeli.

Kedua jenis *warranty* diatas yaitu *express warranty* dan *implied warranty* mempunyai perbedaan yang jauh, dimana kewajiban penjual pada *express warranty* bersumber pada perjanjian antara pembeli dengan penjual sedangkan kewajiban pada *implied warranty* bersumber pada hukum.¹⁴

Terkait pada pembelian perumahan oleh konsumen, dalam hal ini kompleksitas permasalahan yang dikomplain pada pelaku usaha adalah rumah yang belum dipasang genteng dan waktu pembangunan tidak sesuai dengan perjanjian. Banyaknya permintaan konsumen akan perumahan menjadi suatu bentuk usaha yang sangat menjanjikan bagi para pelaku usaha. Bagi para pelaku usaha yang benar menjaga nama baik perusahaan tentu sangat bertanggung jawab atas perumahan yang akan dibangun, baik dari sisi kualitas maupun jaminan yang ditawarkan pada para konsumen. Akan tetapi bagi para pelaku usaha yang hanya memikirkan keuntungan finansial saja, maka kualitas bangunan tidak menjadi prioritas utama karena para konsumen selalu menerima apa adanya karena terbentur untuk menempati perumahan tersebut secara cepat.

Kondisi seperti ini tentu tidak dibenarkan jika di lihat dari sudut perlindungan konsumen. Kewajiban dan hak konsumen dan para pelaku usaha seharusnya seimbang, sehingga tidak ada satu pun yang dirugikan. Hak-hak konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perlindungan Konsumen banyak yang terabaikan oleh para pelaku usaha perumahan. Kesadaran dan ketidaktahuan hak-hak konsumen yang dijamin dalam undang undang perlindungan konsumen menjadi salah faktor ketidak keseimbangan akan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Fungsi peraturan perundang-undangan adalah "mengatur" sesuatu substansi untuk memecahkan suatu masalah yang ada dalam masyarakat, artinya peraturan perundang-undangan adalah sebagai instrumen kebijakan apapun bentuknya.

¹² Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bahkti, Bandung, 2006, hlm. 17-20.

¹³ *Ibid*, hlm 18.

¹⁴ *Ibid*, hlm 78.

Para konsumen perumahan yang mengalami Kerugian-kerugian sudah komplain kepada pelaku usaha atau pengembang perumahan dan sekaligus meminta pertanggungjawaban atas bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Ketidaktahuan konsumen akan hak-hak yang dijamin dan dilindungi oleh undang-undang tampaknya menjadi alat bagi para pelaku usaha atau pengembang perumahan untuk berdiam diri atau tidak peduli atau tidak menganggap penting atas tuntutan atau komplain-komplain oleh pihak konsumen.

Pembelian rumah secara kredit umumnya menempatkan posisi konsumen di pihak yang lemah permasalahan yang dihadapi konsumen tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab pengusaha dan juga lemahnya pengawasan pemerintah. Dengan demikian perlindungan yang diberikan oleh pelaku usaha pengembang perumahan terhadap konsumen relatif rendah. Brosur, iklan, promosi atau apapun namanya sering kali tidak sesuai dengan kenyataan.

Secara normatif pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang Undang Tentang Perlindungan konsumen). Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan demikian dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi properti, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan.

Pada dasarnya kewajiban untuk memberikan ganti rugi hanya timbul bilamana ada unsur

kesalahan pada si pelaku perbuatan melawan hukum dan per-buatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi harus ada unsur kesalahan pada si pelaku dan perbuatan itu harus dapat dipertanggungjawabkan kepadanya (*schuldaansprakelijkheid*). Dari segi hukum perdata, tanggung jawab hukum tersebut dapat ditimbulkan karena wanprestasi, perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), dan dapat juga karena kurang hati-hatinya mengakibatkan cacat badan (*het veroozaken van lichamelijke letsel*). Di samping itu, di dalam undang undang perlindungan konsumen juga telah diatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana tercantum di dalam Pasal 19. Menurut pasal ini pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Dengan demikian, secara normatif telah ada ketentuan yang mengatur tanggung jawab pelaku usaha, sebagai upaya melindungi pihak konsumen.

1. Sanksi Pidana untuk *Developer* yang Wanprestasi terhadap Konsumen

Secara pidana *developer* yang memproduksi perumahan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan saat promosi dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar pasal 8 ayat (1) huruf f undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen:

“Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.”

Dalam kasus ini *developer* membangun tidak sesuai dengan brosur pada saat promosi dan tidak sesuai dengan perjanjian. Ketika promosi dalam brosur tersebut dijelaskan spesifikasi bangunan utuh berpondasi, tembok sudah dalam keadaan di cat, berlantai ubin, dan beratap genteng. Namun kenyataannya keadaan bangunan rumah tidak beratap sampai batas waktu yang diperjanjikan.

Ancaman pidana lain bagi *developer* yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam pasal 134

jo pasal 151 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman yaitu denda maksimal Rp.5 miliar.

Pasal 134 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman (UU Perumahan) berbunyi :

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” dalam pasal ini merujuk pada penjelasan pasal 42 ayat (2) huruf b Undang-Undang nomor 1 tahun 2011, yaitu kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Pasal 151 ayat 1 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman (UU Perumahan) berbunyi :

“Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 151 ayat 2 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman (UU Perumahan) berbunyi :

“Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

Selain dituduh melanggar pasal 8 UUPK *developer* juga dapat dituduh melanggar pasal 16 UUPK. Ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan berarti *developer* (pelaku usaha) telah melakukan pelanggaran terhadap larangan-larangannya yaitu pasal 16 UUPK

menegaskan pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- a. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang di janjikan;
- b. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Sanksinya menurut pasal 62 ayat (2) UUPK adalah di pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

2. Sanksi Administrasi untuk *Developer* yang Wanprestasi terhadap Konsumen

Selain sanksi denda, *developer* tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administrative sebagaimana terdapat dalam pasal 150 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman.

Pasal 150 ayat (1) Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi :

“Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan Kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), pasal 30 ayat (2), pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), pasal 38 ayat (4), pasal 45, pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), pasal 49 ayat (2), pasal 63, pasal 71 ayat (1), pasal 126 ayat (2), pasal 134, pasal 135, pasal 136, pasal 137, pasal 138, pasal 139, pasal 140, pasal 141, pasal 142, pasal 143, pasal 144, pasal 145, atau pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif”.

Pasal 150 ayat (2) Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi :

“sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- e. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
- f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;

- g. Pembatasan kegiatan usaha;
- h. Pembekuan izin mendirikan bangunan;
- i. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
- j. Pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
- l. Pembekuan izin usaha;
- m. Pencabutan izin usaha;
- n. Pengawasan;
- o. Pembatalan izin;
- p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- q. Pencabutan insentif;
- r. pengenaan denda administratif dan/atau;
- s. Penutupan lokasi.”

Pasal 150 ayat (3) Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi :

“ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah”.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengembang perumahan dalam setiap pelaksanaan pemesanan rumah memang tidak selalu berjalan dengan baik, karena pengembang selalu ingkar dari apa yang dijanjikannya. Yang paling terpenting pada pemesanan rumah ini adalah perjanjian yang dibuat antara pengembang dengan konsumen, yang mana harus diperbaiki agar dapat dalam berjalan dengan baik. Perlu diketahui pada prakteknya, perjanjian jual beli rumah berbentuk perjanjian baku yang berisikan klausul-klausul baku dibuat oleh pengembang. Akibatnya isi dari perjanjian tersebut hanya berpihak dan melindungi kepentingan pengembang saja yang merugikan konsumen dalam pemesanan rumah. Sehingga apabila pengembang wanprestasi, konsumen tidak dapat berupaya banyak untuk mendapatkan haknya. Penerapan dalam membuat perjanjian baku tidak mengikuti aturan-aturan yang berlaku dalam hal ini KUHperdata dan Undang-

Undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen serta peraturan lainnya yang terkait perjanjian baku.

2. Bahwa Secara pidana *developer* yang memproduksi perumahan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan saat promosi dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar pasal 8 ayat (1) huruf f undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, Pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp. 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam pasal 62 Undang-Undang perlindungan konsumen. *Developer* juga dapat dituduh melanggar pasal 16 UUPK ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan berarti *developer* (pelaku usaha) telah melakukan pelanggaran terhadap larangan-larangannya yaitu pasal 16 UUPK menegaskan pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang di janjikan dan tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi dapat dipidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) hal tersebut sesuai pasal 62 ayat (2) UUPK. Ancaman pidana lain bagi *developer* yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam pasal 134 jo pasal 151 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman yaitu denda maksimal Rp.5 miliar. Selain sanksi denda, *developer* tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam pasal 150 UU Perumahan sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

B. Saran

1. Pelaksanaan pemesanan rumah untuk dapat berjalan dengan baik, maka perlu

dibuat perjanjian yang memasukan klausul-klausul baku yang seimbang mengenai hak dan kewajiban dari para pihak, yaitu pemembang dan konsumen. Sehingga kedudukan para pihak ini sama imbangnya agar memenuhi prestasinya dalam perjanjian baku tersebut. Dan klausul-klausul dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan yang sudah di antur dalam Undang-Undang, agar tidak terjadi salah satu pihak yang di rugikan antara dari pihak pengembang maupun pihak konsumen untuk memenuhi haknya.

2. Diharapkan para konsumen properti dalam menghadapi perilaku *developer* yang cenderung melakukan wanprestasi agar segera melaporkan atau meminta bantuan kepada Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat untuk membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Ajiraksa, 2002. *Perencanaan Dan Pengembang Perumahan*, Citra Adithya Bakti, Jakarta.
- Dewi, Eli W. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Miru, A dan Sutarman Yodo, 2004. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Miru, A. 2016. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad, Abdul K. 1990. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad, Abdul K. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mursalim. 2002. *Perencanaan Dan Pembuatan Fasilitas Perumahan*, Citra Adithya Bakti, Jakarta.
- Rianto, D. 2006. *Perencanaan Dan Pembangunan Perumahan*, PT. Tabah Jaya, Surabaya.
- Shidarta, 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia, Jakarta.
- Siahaan, Nommy H.T. 2005. *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Panta Rei, Jakarta.
- Sidabalok, J. 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bahkti, Bandung.
- Sofwan, Sri S. M. 1982. *Hukum Perjanjian*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Subekti, R. 1984. *Aneka Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sugianto, F. 2018. *Perancangan & Analisa Kontrak*, R.A.De.Rozarie, Surabaya.
- Wijayanti, Ni Luh P. E. *Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Jurnal

- Soedjajadi Keman, *Kesehatan Perumahan Dan Lingkungan Pemukiman*, Jurnal Kesehatan Lingkungan, Fakultas Kesehatan Masyarakat Univ. Airlangga, Surabaya, Vol. 2, No. 1, 2005, hlm 30

Sumber Lain

- AD/ART Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia
- Hasil wawancara dengan J. Sudijanto, staff Real Estate Indonesia cabang Pati, tanggal 20 Agustus 2008.
- Nurhayati, B. Resti. *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001, edisi IX, hlm 38.