

**WANPRESTASI DEVELOPER PERUMAHAN
TERHADAP PROSES PENYELESAIAN
PEMBANGUNAN RUMAH BERDASARKAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
TANAH DAN BANGUNAN¹**

**Oleh: Duwi Galih Prasetiawan²
Abdurrahman Konoras³
Deasy Soeikromo⁴**

ABSTRAK

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis-normatif, karena merupakan penelitian hukum normatif (*legal research*) atau penelitian hukum doktriner, yaitu cara pendekatan yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder. Bahan hukum hasil pengolahan tersebut dianalisis secara kualitatif, selanjutnya dideskriptifkan dengan cara menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan mengenai upaya hukum yang dilakukan oleh konsumen dalam menuntut ganti rugi terhadap *developer* perumahan atas wanprestasi tidak selesainya pembangunan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan serta tanggung jawab hukum *developer* perumahan akibat wanprestasi terhadap proses penyelesaian pembangunan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya hukum yang dilakukan oleh konsumen dalam menuntut ganti rugi terhadap *developer* perumahan atas wanprestasi tidak selesainya pembangunan rumah berdasarkan PPJB tanah dan bangunan dapat ditempuh melalui jalur pengadilan dan di luar pengadilan. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat *developer* perumahan/pelaku usaha melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian

sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Kata Kunci: Wanprestasi, Developer Perumahan, Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Tanah, Bangunan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.⁵

Salah satu cara pembelian rumah oleh orang per orang adalah pembelian rumah dengan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini, *developer*/penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari konsumen/pembeli dan konsumen/pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.⁶

Pembelian rumah dengan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dari *developer* perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu :⁷
(1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan

¹ Artikel Tesis

² Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. 18202108014

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁵ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁶ *Ibid.*

⁷ Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan e.keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
 - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan jual beli” adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah 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, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Developer perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan dapat memasarkan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah

susun yang masih dalam proses pembangunan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli. Pemasaran rumah tersebut melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Pengertian perjanjian menurut R.Wirjono Prodjodikoro, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁸ Sedangkan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁹

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah upaya hukum yang dilakukan oleh konsumen dalam menuntut ganti rugi terhadap *developer* perumahan atas wanprestasi tidak selesainya pembangunan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan ?
2. Bagaimanakah tanggung jawab hukum *developer* perumahan akibat wanprestasi terhadap proses penyelesaian pembangunan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan ?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif yang hanya menggunakan data sekunder. Tipe penelitian hukumnya adalah kajian komprehensif analitis terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil kajian dipaparkan secara

⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm.4.

⁹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 1998, hlm.75.

lengkap, rinci, jelas dan sistematis sebagai karya ilmiah.

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum, yang dihadapi. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan di dalam keilmuan yang bersifat yang menguji kebenaran ada tidaknya sesuatu fakta disebabkan oleh suatu faktor tertentu, penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Jika pada keilmuan yang bersifat deskriptif jawaban yang diharapkan adalah *true* atau *false*, jawaban yang diharapkan di dalam penelitian hukum adalah *right*, *appropriate*, *inappropriate*, atau *wrong*. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh di dalam penelitian hukum sudah mengandung nilai.¹⁰

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Konsumen Dalam Menuntut Ganti Rugi Terhadap *Developer* Perumahan Atas Wanprestasi Tidak Selesaiya Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan

Terlaksananya dengan baik apa yang diperjanjikan bersama merupakan harapan dari semua pihak yang terikat dalam perjanjian.¹¹ Namun dalam kenyataannya tidak jarang bahwa dalam pelaksanaan perjanjian terjadi perselisihan baik yang bersumber dari perbedaan persepsi/penafsiran terhadap *term-term* dalam perjanjian maupun yang bersumber dari tindakan yang dapat dikategorikan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).¹²

Dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Pendahuluan Perjanjian Jual Beli menyatakan PPJB merupakan kesepakatan jual beli antara

developer/pelaku pembangunan dengan konsumen/calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah dengan materi muatan yang salah satu ketentuannya mengatur kewajiban *developer* menyelesaikan pembangunan rumah secara tepat waktu dan hak konsumen/pembeli dalam menerima serah terima rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan serta mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan *developer*/pelaku pembangunan yang beritikad buruk.

Namun, kenyataannya dalam praktek sering terjadi penyelesaian pembangunan rumah tidak sesuai dengan jangka waktu yang dijanjikan seperti yang tertuang dalam PPJB yaitu dalam hal ini *developer* melakukan wanprestasi atas apa yang diperjanjikan dalam PPJB. Akibatnya, konsumen telah dirugikan dan mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi dari *developer* perumahan melalui upaya hukum penyelesaian sengketa baik lewat jalur pengadilan maupun di luar pengadilan.

Sudah menjadi pendapat umum, khususnya di Indonesia mengenai tidak efektif dan efisiennya proses penyelesaian sengketa melalui proses litigasi. Bahkan belakangan muncul kritik bahwa proses penyelesaian sengketa melalui peradilan tidak menjamin kepastian hukum (*uncertainly*), penuh kejutan dan tidak dapat diprediksi (*unpredictable*), buang waktu dan mahal, meskipun pada asanya beracara di pengadilan itu “sederhana, cepat, dan biaya ringan”. Bagi dunia bisnis proses panjang dan berbelit tersebut jelas akan mengakibatkan bonafiditas serta kredibilitas pelaku bisnis menjadi rendah. Konsekuensi lanjutan dari kondisi tersebut berkorelasi serta menimbulkan ekonomi biaya tinggi (*high cost economy*). Karenanya penyelesaian sengketa melalui pengadilan tetap merupakan upaya “ultimum remedium”. Pengadilan dipandang sebagai “the last resort”, sebagai tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan.¹³

Selain upaya hukum penyelesaian sengketa melalui pengadilan seperti yang telah diuraikan di atas, upaya hukum penyelesaian sengketa antara konsumen dengan *developer* perumahan juga dapat ditempuh di luar

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama Cetakan ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm.35.

¹¹ Djoko Imbawani Atmadjaja, *Hukum Dagang Indonesia Sejarah, Pengertian dan Prinsip-prinsip Hukum Dagang*, Cetakan ke-2, Malang: Setara Press, 2012, hlm.123.

¹² *Ibid*.

¹³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.160.

pengadilan. Persengketaan yang timbul di antara para pihak tidaklah selalu bersifat negatif, sehingga penyelesaiannya haruslah dikelola dengan baik untuk menuju hasil penyelesaian yang terbaik bagi kepentingan kedua pihak. Oleh karena itu penyelesaian sengketa merupakan salah satu aspek hukum yang penting dalam suatu negara yang berdasarkan atas hukum, untuk terciptanya ketertiban dan kedamaian. Agar ketertiban dan kedamaian terpelihara dengan baik, hukum haruslah sesuai dengan cita hukum masyarakat negara tersebut.¹⁴ Dalam perkembangannya sesuai dinamika sosial, mengenal proses penyelesaian sengketa perdata tidak saja melalui proses formal (pengadilan) akan tetapi dapat juga melalui proses nonformal (di luar pengadilan).¹⁵

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengaturmengenai Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan diatur dalam Pasal 47: Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Penjelasan Pasal 47: Bentuk jaminan yang dimaksud dalam hal ini berupa pernyataan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut.

Pasal 49 Ayat (1) menyatakan Pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen di setiap daerah untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Maksud dari ketentuan dalam Pasal ini menyatakan bahwa setiap sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha (*developer perumahan*) melalui jalur di luar pengadilan di tangani oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Adapun tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa

Konsumen dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang ini.

Terhadap penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK, dapat dilakukan dengan cara :

¹⁴ Made Sukadana, *Mediasi Peradilan (Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan)*, Cetakan Pertama, PT. Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2012, hlm. 2.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 6.

1. Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam suasana kekeluargaan (*friendly*).¹⁶ Terhadap tatacara persidangan dengan cara Konsiliasi diatur dalam Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Pasal 28 yang menyatakan Majelis dalam menyelesaikan sengketa konsumen dengan Konsiliasi, mempunyai tugas :

- a. memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- b. memanggil saksi dan saksi ahli bila diperlukan;
- c. menyediakan forum bagi konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- d. menjawab pertanyaan konsumen dan pelaku usaha, perihal peraturan perundangundangan di bidang perlindungan konsumen.

Sedangkan dalam Pasal 29, menjelaskan tata cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Konsiliasi adalah :

- a. Majelis menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersangkutan, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti rugi;
- b. Majelis bertindak pasif sebagai Konsiliator;
- c. Majelis menerima hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dan mengeluarkan keputusan.

2. Mediasi

Mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral dalam upaya negosiasi penyelesaian sengketa, pihak ketiga tersebut tidak berwenang mengambil keputusan. Adapun tatacara persidangan dengan cara mediasi diatur dalam Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Pasal 30 menyatakan

Majelis dalam menyelesaikan sengketa konsumen dengan cara Mediasi, mempunyai tugas :

- a. memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- b. memanggil saksi dan saksi ahli bila diperlukan;
- c. menyediakan forum bagi konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- d. secara aktif mendamaikan konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- e. secara aktif memberikan saran atau anjuran penyelesaian sengketa konsumen sesuai dengan praturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen.

Selanjutnya dalam Pasal 31, menyatakan tata cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Mediasi adalah :

- a. Majelis menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersangkutan, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti rugi;
- b. Majelis bertindak aktif sebagai Mediator dengan memberikan nasehat, petunjuk, saran dan upaya-upaya lain dalam menyelesaikan sengketa;
- c. Majelis menerima hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dan mengeluarkan ketentuan.

3. Arbitrase

Menurut Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Pasal 1 Angka 11 menyatakan Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang dalam hal ini para pihak yang bersengketa menyerahkan sepenuhnya penyelesaian sengketa kepada BPSK. Sedangkan menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

¹⁶ B.F. Saragih, *Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup*, Jurnal Hukum, No.3 Vol.7, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000, hlm.140-142.

B. Tanggung Jawab Hukum *Developer* Perumahan Akibat Wanprestasi Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan

Tanggung jawab hukum *developer* perumahan terhadap proses penyelesaian pembangunan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan merupakan jenis tanggung jawab yang didasarkan adanya unsur kesalahan (*Liability based on fault*) dari *developer* perumahan dengan melakukan wanprestasi terhadap isi dan ketentuan yang tercantum dalam PPJB.

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUHPdt, pasal 1365, 1366, 1367 prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Dalam Pasal 1365 KUHPperdata mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu a) adanya perbuatan; b) adanya unsur kesalahan; c) adanya kerugian yang diderita; d) adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Liability based on fault, baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya kesalahan pada pihak tergugat. Kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggungjawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberikan ganti rugi.

Perintah untuk membuktikannya ini diintrodukir dalam Pasal 1865 KUHPperdata, yang berbunyi : “barangsiapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana ia mendasarkan sesuatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barangsiapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu.

Ketentuan ini mensyaratkan pihak penggugat membuktikan adanya kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan oleh tergugat. Untuk membuktikan adanya kesalahan itu,

maka pihak penggugat harus membuktikannya berdasarkan alat-alat bukti, sebagaimana yang diintrodukir dalam Pasal 1866 KUHPperdata. Alat bukti terdiri atas lima macam, yaitu :

1. Tulisan;
2. Saksi-saksi;
3. Persangkaan-persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat (Pasal 1868 KUHPperdata). Sedangkan akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa bantuan notaris. Saksi-saksi adalah orang yang mengetahui tentang adanya peristiwa-peristiwa atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak tergugat maupun pihak penggugat.

Terhadap tanggung jawab hukum *developer* perumahan/pelaku usaha yang mengakibatkan terjadinya kerugian terhadap konsumen, diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu dalam Pasal 7 huruf f dan g menyatakan *developer* perumahan/pelaku usaha berdasarkan kewajibannya bertanggung jawab memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan dan memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Selanjutnya, dalam Pasal 19 ayat :

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan
- (5) kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Pasal 20 : pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan oleh iklan tersebut. Pasal 21 ayat :

- (1) Importir barang bertanggung jawab sebagai pembuat barang yang diimpor apabila importasi barang tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan produsen luar negeri.
- (2) Importir jasa bertanggung jawab sebagai penyedia jasa asing apabila penyediaan jasa asing tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan penyedia jasa asing.

Pasal 22 : Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembuktian. Pasal 23 menyatakan pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Pasal 24, ayat :

- (1) Pelaku usaha yang menjual barang dan/atau jasa kepada pelaku usaha lain bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila:
 - a. pelaku usaha lain menjual kepada konsumen tanpa melakukan

perubahan apa pun atas barang dan/atau jasa tersebut;

- b. pelaku usaha lain, di dalam transaksi jual beli tidak mengetahui adanya perubahan barang dan/atau jasa yang dilakukan oleh pelaku usaha atau tidak sesuai dengan contoh, mutu, dan komposisi.
- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut.

Pasal 25 ayat :

- (1) Pelaku usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha tersebut:
 - a. tidak menyediakan atau lalai menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas perbaikan;
 - b. tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang diperjanjikan.

Pasal 26 menyatakan : pelaku usaha yang memperdagangkan jasa wajib memenuhi jaminan dan/atau garansi yang disepakati dan/atau yang diperjanjikan. Pasal 27 : pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila:

- a. barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan;
- b. cacat barang timbul pada kemudian hari;
- c. cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang;
- d. kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen;
- e. lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau

lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.

Kemudian dalam Pasal 28, menyatakan pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.

Terhadap gugatan ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang dialami oleh konsumen akibat wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* perumahan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi meliputi : biaya (*kosten*), rugi (*schaden*) dan bunga (*interessen*).

Dalam Pasal 1366 KUHPerdara dinyatakan "Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian". Dalam Pasal 1367 KUHPerdara dinyatakan bahwa: "Seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya." Lingkup tanggung jawab pembayaran ganti kerugian, secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami konsumen sebagai akibat penggunaan produk, baik yang berupa kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan yang secara garis besar hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum.¹⁷

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Upaya hukum yang dilakukan oleh konsumen dalam menuntut ganti rugi terhadap *developer* perumahan atas wanprestasi tidak selesainya pembangunan rumah berdasarkan PPJB tanah dan bangunan dapat ditempuh melalui jalur pengadilan dan di luar

pengadilan. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat *developer* perumahan/pelaku usaha melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

2. Pertanggungjawaban hukum *developer* perumahan akibat wanprestasi terhadap proses penyelesaian pembangunan rumah berdasarkan PPJB tanah dan bangunan yaitu tanggung jawab yang didasarkan karena kesalahan (*Liability based on fault*) tidak melaksanakan kewajibannya. Akibatnya *developer* perumahan dituntut memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Selain, tanggung jawab yang didasarkan kesalahan (*Liability based on fault*) dengan kewajiban memberikan ganti rugi kepada konsumen. *Developer* perumahan juga dituntut bertanggung jawab secara pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.

B. Saran

1. Upaya hukum penyelesaian sengketa konsumen dengan *developer* perumahan/pelaku usaha dapat ditempuh lewat pengadilan dan di luar pengadilan. Adanya alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan antara konsumen dan *developer* perumahan melalui BPSK

¹⁷Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.Cit*, hlm. 127.

karena mekanisme penyelesaian lewat jalur pengadilan dirasakan lambat, membuang waktu dan memerlukan biaya mahal. Untuk itu adanya alternatif penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan melalui BPSK menjadi pilihan yang terbaik bagi para pihak karena prosesnya cepat, murah dan putusannya bersifat final dan mengikat namun tidak memiliki kepastian hukum. Untuk itu diperlukan adanya kepastian hukum mengenai penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui BPSK agar putusan BPSK berlaku final dan mengikat bagi para pihak dan tidak dapat lagi diajukan ke pengadilan negeri apabila ada salah satu pihak ada yang keberatan terhadap putusan Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

2. Pertanggungjawaban hukum *developer* perumahan akibat wanprestasi terhadap proses penyelesaian pembangunan rumah berdasarkan PPJB tanah dan bangunan dilakukan dengan memberikan ganti rugi terhadap konsumen setelah dinyatakan lalai melaksanakan kewajibannya yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah lewat putusan BPSK. Akan tetapi, banyak terjadi *developer* perumahan merasa keberatan dan tidak mau melaksanakan putusan BPSK dalam memberikan ganti rugi terhadap konsumen, bahkan menempuh upaya hukum lain dengan membawanya ke pengadilan. Untuk itu diperlukan itikad baik dari *developer* perumahan untuk memberikan ganti rugi terhadap konsumen dengan menerima putusan BPSK, mengingat putusan BPSK merupakan putusan yang bersifat final dan mengikat.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.

- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Cetakan 1, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 1998.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama Cetakan ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Press, Jakarta, 1985.
- Djoko Imbawani Atmadjaja, *Hukum Dagang Indonesia Sejarah, Pengertian dan Prinsip-prinsip Hukum Dagang*, Cetakan ke-2, Malang: Setara Press, 2012.
- M. Zaidun, *Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS)*, Diklat Manajemen dan Hukum Pedagangan Bagi Konsultan Hukum dan Pengusaha, Surabaya, 1998.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Basuki Rekso Wibowo, *Menyelesaikan Sengketa Bisnis di Luar Pengadilan*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2005.
- I. Made Sukadana, *Mediasi Peradilan (Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan)*, Cetakan Pertama, PT. Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2012.
- B.F. Saragih, *Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup*, Jurnal Hukum, No.3 Vol.7, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000.
- Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1988.

- Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2006.
- J. H. Niewenhuis, *Hoofdstukken Verbintennissenrecht*, Kluwer-Deventer, 1976.