

TANGGUNG JAWAB HUKUM *DEVELOPER* TERHADAP KONSUMEN ATAS BARANG CACAT TERSEMBUNYI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI BANGUNAN RUMAH¹

Oleh :
Natalia Tesalonika Megumi Pandjaitan²
Tommy Ferdy Sumakul³
Hendrik Pondaag⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab *developer* terhadap konsumen atas barang cacat tersembunyi dalam transaksi jual beli properti bangunan rumah dan untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen atas barang cacat tersembunyi dalam transaksi jual beli properti bangunan rumah. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Tanggung jawab *developer* kepada konsumen adalah menanggung kerugian yang dialami konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Developer* juga bertanggung jawab terhadap informasi yang benar serta jaminan kualitas bangunan. Tanggung jawab *developer* tidak hanya sampai disitu, saat pembangunannya hingga pada masa pemeliharaan *developer* juga bertanggungjawab atas kualitas bangunan hingga berakhirnya semua perjanjian pengikatan jual beli selesai. 2. Bentuk tanggung jawab yang diterima konsumen bukanlah suatu kewajiban yang seharusnya diterima konsumen dalam kontrak, namun bentuk tanggung jawab ini lebih kepada kebijakan yang diberikan *developer* atas upaya yang dilakukan konsumen diluar kontrak dengan membuktikan bahwa rumah yang dibelinya mengandung cacat tersembunyi.

Kata Kunci : *developer, jual beli property, cacat tersembunyi*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia secara umum memiliki 3 kebutuhan pokok yang terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (tempat tinggal). Bisnis dibidang properti merupakan bisnis yang berupaya untuk memenuhi kebutuhan papan masyarakat.⁵ Dalam perkembangannya bisnis properti banyak diminati dalam beberapa tahun terakhir. Adanya keinginan masyarakat untuk memiliki hunian sendiri serta paradigma kepemilikan properti sebagai bentuk investasi⁶ karena kecenderungan dari nilai properti yang terus naik dari tahun ke tahun membuat tingkat penjualan dibidang properti terutama pada sejumlah perumahan dan apartemen masih cukup tinggi dan diperkirakan akan terus mengalami peningkatan.

Besarnya potensi dalam bidang properti mendorong munculnya banyak *developer*. Namun, karena adanya keterbatasan lahan untuk

pembangunan membuat para *developer* harus berfikir lebih untuk tetap dapat mengembangkan bisnisnya dalam keterbatasan tersebut. Pembangunan rumah susun menjadi pilihan banyak *developer* untuk mengatasi keterbatasan tersebut. Rumah susun memiliki banyak jenis dan apartemen merupakan salah satu jenis dari rumah susun. Apartemen banyak dibangun pada kota-kota besar karena keterbatasan lahan pemukiman dan tingginya permintaan masyarakat terhadap hunian. Apartemen menjadi salah satu model hunian yang diminati karena biasanya dibangun pada lokasi yang strategis dan harganya lebih terjangkau dibanding rumah pada umumnya.⁷ Alasan-alasan diatas membuat banyak *developer* yang tertarik untuk membangun apartemen, sehingga hal ini membuat tingkat persaingan antar *developer* menjadi sangat tinggi.

Keberadaan Perusahaan Pembangunan Perumahan (*Developer*) di sekitar kita masih saja

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010252

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, Hukum Bisnis Properti di Indonesia, : Grasindo, Jakarta, 2017 hlm. 1.

⁶ *Ibid*, hlm 9.

⁷ Lintang Yudhantaka, 2017, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling", Yuridika, Vol 32, Nomor 1, hlm 84-85.

dibutuhkan. Hal tersebut berkaitan dengan pemenuhan salah satu kebutuhan primer manusia disamping kebutuhan sandang dan pangan, yaitu kebutuhan akan papan (tempat tinggal). Tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan primer manusia sepanjang hidupnya. Perumahan yang dibangun oleh *developer* menjadi salah satu alternatif yang dapat dipilih.

Perumahan saat ini telah menjadi kebutuhan yang terus dicari oleh masyarakat, sehingga kebutuhan akan perumahan selalu meningkat seiring dengan dinamika kependudukan dan tuntutan-tuntutan ekonomi, sosial dan budaya yang terus berkembang. Perumahan mempunyai fungsi dan peranan penting dalam kehidupan manusia. Perumahan tidak dapat dilihat hanya sebagai benda mati atau sarana kehidupan semata, tetapi lebih dari itu, perumahan merupakan suatu proses bermukim, kehadiran manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitar.

Bermukim adalah hidup bersama dan untuk itu fungsi rumah dalam kehidupan adalah sebagai tempat tinggal dalam suatu lingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh manusia untuk memasyarakatkan dirinya.⁸ Perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan sarana penting bagi manusia untuk meningkatkan harkat dan martabat serta mutu kehidupan, sehingga pemerintah selaku pengemban tugas negara dalam memenuhi kebutuhan perumahan menyadari bahwa ia tidak dapat memenuhi sendiri hanya dengan program Perumnas. Oleh karena itu, Perusahaan Pembangunan Perumahan (*Developer*) swasta menjadi menjamur keberadaannya. Saat ini yang banyak terjadi adalah perwujudan konsep terakhir, yaitu rumah sebagai struktur fisik.

Begitu pentingnya sebuah rumah dalam kehidupan sehari-hari bagi manusia menjadikan pentingnya perencanaan yang sungguh-sungguh, baik perencanaan dari struktur fisik maupun dari segi kenyamanan dan ketenteraman bagi penghuninya. Hal tersebut menunjukkan bahwa peranan *developer* untuk ikut menciptakan lingkungan baru yang berencana sangat dibutuhkan, sehingga *developer* tidak terkesan asalbangun. Dalam melakukan pembangunan perumahan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pasal 7 ayat

1 menyebutkan bahwa setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib :

- a) Mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;
- b) Melaksanakan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
- c) Melaksanakan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

Dalam kegiatan jual beli satuan rumah perumahan tidak jarang terjadi kesalahan atau kekurangan dalam pembangunannya akibat kurang dipenuhinya syarat-syarat teknis. Persyaratan teknis yang dimaksud antara lain adalah mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun termasuk kelengkapannya yang berupa prasarana dan fasilitas lingkungan serta keandalannya. Ada kemungkinan pembeli tidak menyadari sebelumnya bahwa barang yang telah dibelinya itu tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud atau mengurangi pemakaian barang tersebut.

Barang yang demikian keadaannya dapat dikatakan bahwa barang tersebut memiliki cacat tersembunyi. Untuk dapat menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka cacat itu harus menjadikan barang tersebut tidak dapat digunakan atau mengurangi kemungkinan penggunaannya. Penggunaan diartikan sempit dalam arti materialistis. Jadi kesalahan dalam materi, pecah, sobek, patah, juga kayu yang jelek, besi yang jelek dapat merupakan cacat tersembunyi apabila itu mempengaruhi penggunaannya.⁹

Perkataan "tersembunyi" harus diartikan demikian bahwa cacat tersembunyi tidak mudah dilihat oleh seorang pembeli yang normal, bukannya seorang pembeli yang terlampau teliti, sebab mungkin sekali bahwa orang yang sangat teliti akan menemukan cacat itu.¹⁰ Dalam hal ditemukannya cacat tersembunyi, maka *developer* selaku pihak penjual memiliki kecenderungan untuk mempersempit tanggung jawabnya. Penjual akan membatasi waktu untuk bertanggung jawab atas adanya pengaduan dari pembeli. Padahal tidak jarang pembeli baru menemukan cacat tersembunyi tersebut setelah masa yang disediakan oleh penjual jatuh tempo. Tentu saja hal tersebut sangat merugikan bagi pembeli karena ia tidak mendapatkan barang dengan kondisi yang semestinya dan tidak senilai dengan harga yang

⁸ Siswono Yudohusodo, et.al.. Rumah Untuk Seluruh Rakyat.: INKOPPOL Unit Percetakan Bharakerta. Jakarta, 1991, hlm 29.

⁹ Hartono Soerjopratikno,. *Aneka Perjanjian Jual Beli.*: Mustika Wikasa. Yogyakarta, 1994, hlm 23

¹⁰ R. Subekti. Hukum Perjanjian.: Intermedia., Jakarta, 1990, hlm 20

dibayarkan. Pasal 28 H Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”(2) Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.

Hal mengenai pembangunan perumahan dan permukiman itu diatur oleh pemerintah dalam suatu peraturan perundang-undangan tentang Perumahan dan Permukiman, yang mana dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pembangunan sektor perumahan dan permukiman. Adapun peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman dan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Perkembangan yang pesat di bidang hukum sangat diperlukan guna mengimbangi pertumbuhan ekonomi tersebut. Hal ini didasarkan pada Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945, yang mengamanatkan bahwa pembangunan ekonomi yang didasarkan pada demokrasi ekonomi harus ditata dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam hal demikian terlihat jelas keterkaitan sistem ekonomi dan sistem hukum, di mana pembangunan hukum mendukung proses tumbuh kembangnya perekonomian nasional. Perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat disertai tantangan yang semakin luas perlu selalu diikuti secara tanggap oleh perbankan nasional dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya.¹¹ Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah pedesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya, termasuk dengan mendorong peran pihak swasta untuk memberikan sumbangsih yang signifikan dalam mewujudkan pembangunan perumahan atau hunian bagi masyarakat.

Pihak swasta dapat berperan sebagai Pengembang (*developer*) dapat pula berperan sebagai pihak penyedia dana yakni sebagai pihak

Bank. Menurut Undang- Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah: “Kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang di lengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Definisi lain mengenai perumahan tersebut, sebagai berikut: Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran maupun lain sebagainya. Namun demikian, belum semua Masyarakat dapat merasakan hunian yang aman, nyaman, layak, dan sehat. Oleh karena itu, upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, upaya yang dilakukan adalah terus meningkatkan pembangunan permukiman atau perumahan yang layak dengan jumlah perumahan yang semakin banyak dengan harga yang terjangkau.¹²

Pertumbuhan masyarakat yang begitu cepat tidak berbanding lurus dengan pelaksanaan pembangunan yang terjadi. Pembangunan selalu diposisi yang terlambat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang selalu tumbuh setiap saat. Dengan demikian, pembangunan permukiman dan perumahan menjadi program salah satu yang diprioritaskan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat untuk permukiman tersebut. Hal ini juga memberikan peluang kepada pengembang perumahan (*developer*) untuk memenuhi permintaan masyarakat atas perumahan yang layak.

Merobaknya permasalahan yang terjadi antara pengembang dengan konsumen perumahan ini, terjadi akibat ketidaksesuaian mengenai isi perjanjian yang dibuat oleh pihak pengembang perumahan dengan konsumennya.¹³ Hal demikian banyak konsumen yang mengeluh dan pengaduan permasalahannya. Jenis pengaduan konsumen perumahan, secara umum ada dua kelompok. Pertama, pengaduan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas dan lain-lain. Kedua, pengaduan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Seperti, tidak dibangunnya prasarana, sarana dan utilitas umum,sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.¹⁴ Hak-hak kolektif

¹¹ Muhamad Djumhana., Hukum Perbankan Di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 32

¹² Andi Hamzah., *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hlm. 27

¹³ Shidarta., *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*., Grasindo, Jakarta, 2005, hlm. 69

¹⁴ Sudaryatmo., *Hukum dan Advokasi Konsumen*., Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 41.

konsumen perumahan yang kemudian disebut disebut prasarana, sarana dan utilitas umum atau yang lebih umum disebut fasilitas sosial dan fasilitas umum. Fasilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan, bahkan ketika perumahan masih dalam tahap pembangunan maupun pemasaran. Apabila akan melakukan transaksi jual beli melalui sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana, dan fasilitas umum dan fasilitas sosial umum.¹⁵

Ada beberapa hal yang harus dipenuhi pengembang (*developer*) sebelum melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dalam pembangunan perumahan dengan konsumen/pembeli sesuai dengan Pasal 42 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman No.1 Tahun 2011: (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan 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 pemilikan tanah,
- b. Hal yang diperjanjikan,
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk,
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum,
- e. Keterbanggunya perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Mengenai PPJB ini sebelumnya telah diatur di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, yang mana telah diganti dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang telah diganti juga dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan Atas PP 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah: “Kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau

dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.” Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata), maka perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*). Sehingga tentunya berkewajiban untuk memenuhi kesepakatan yang diatur di dalam PPJB tersebut.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen), maka pelaku usaha dilarang untuk menawarkan, memproduksi, dan mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau nyata. Berikut kami kutip ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1) UU

Perlindungan Konsumen, sebagai berikut: Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:

- a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
- b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
- c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri- ciri kerja atau aksesori tertentu;
- d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
- e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
- g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
- h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
- i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
- j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap;
- k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

Bagi para pihak yang terlibat dalam penjualan rumah secara kredit akan mendapat perlindungan

¹⁵ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50a05923cb397/dasar-hukum-bagi-developer-untuk-fasilitas-umum> diakses pada hari Sabtu 7 Sep 2024.

hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan jual beli perumahan secara kredit. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Pihak yang satu menyerahkan hak milik atas suatu barang, pihak lainnya berjanji untuk membayar dengan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Saat ini yang banyak terjadi adalah perwujudan konsep terakhir, yaitu rumah sebagai struktur fisik. Begitu pentingnya sebuah rumah dalam kehidupan sehari-hari bagi manusia menjadikan pentingnya perencanaan yang sungguh-sungguh, baik perencanaan dari struktur fisik maupun dari segi kenyamanan dan ketenteraman bagi penghuninya. Hal tersebut menunjukkan bahwa peranan *developer* untuk ikut menciptakan lingkungan baru yang berencana sangat dibutuhkan, sehingga *developer* tidak terkesan asal bangun.

Dalam kegiatan jual beli satuan rumah perumahan tidak jarang terjadi kesalahan atau kekurangan dalam pembangunannya akibat kurang dipenuhinya syarat-syarat teknis. Persyaratan teknis yang dimaksud antara lain adalah mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun termasuk kelengkapannya yang berupa prasarana dan fasilitas lingkungan serta keandalannya. Ada kemungkinan pembeli tidak menyadari sebelumnya bahwa barang yang telah dibelinya itu tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud atau mengurangi pemakaian barang tersebut. Barang yang demikian keadaannya dapat dikatakan bahwa barang tersebut memiliki cacat tersembunyi.

Untuk dapat menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, maka cacat itu harus menjadikan barang tersebut tidak dapat di gunakan atau mengurangi kemungkinan penggunaannya. Jadi kesalahan dalam materi, pecah, sobek, patah, juga kayu yang jelek, besi yang jelek dapat merupakan cacat tersembunyi apabila itu memengaruhi penggunaannya. Perkataan "tersembunyi" harus diartikan demikian bahwa cacat tersembunyi tidak mudah dilihat oleh seorang pembeli yang normal, bukannya seorang pembeli yang terlampau teliti, sebab mungkin sekali bahwa orang yang sangat teliti akan menemukan cacat itu.

Dalam hal ditemukannya cacat tersembunyi, maka *developer* selaku pihak penjual memiliki kecenderungan untuk mempersempit tanggung

jawabnya. Penjual akan membatasi waktu untuk bertanggung jawab atas adanya pengaduan dari pembeli. Padahal tidak jarang pembeli baru menemukan cacat tersembunyi tersebut setelah masa yang disediakan oleh penjual jatuh tempo. Tentu saja hal tersebut sangat merugikan bagi pembeli karena ia tidak mendapatkan barang dengan kondisi yang semestinya dan tidak senilai dengan harga yang dibayarkan.

Pembeli hanya dihadapkan pada dua pilihan terhadap segala ketentuan yang ditetapkan penjual, yaitu menerima atau menolak, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian jual beli satuan rumah perumahan, pembeli lebih percaya pada itikad baik *developer* sebagai pihak yang dianggap lebih ahli dalam masalah bangunan. Dalam melakukan penawaran terhadap perumahan subsidi masyarakat sering mendapatkan informasi yang terlalu berlebihan sehingga membuat pembeli atau konsumen merasa dirugikan, karna tujuan utama dari mempromosikan produk ini adalah agar masyarakat tertarik dengan kelebihan-kelebihan tanpa memikirkan bentuk realisasi dari informasi tersebut. Begitu bahayanya suatu pemasaran yang terlalu berlebihan, tidak jarang informasi yang disampaikan tidak benar. Padahal, konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang, yang mana isi didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mengenai klausula-klausula yang menyangkut perjanjian antara kedua belah pihak. Bahkan beberapa diantaranya sudah banyak konsumen yang telah melakukan akad kredit dengan bank pemberi kredit pemilikan rumah,¹⁶ apabila hal ini dilakukan terus menerus maka hak-hak dari konsumen akan terus terlanggar karna informasi yang diberikan tersebut dapat merugikan pihak konsumen karena isi dari PPJB ini pada umumnya dibuat oleh pengembang perumahan (*developer*) sebagai pelaku usaha dan tidak melibatkan pihak konsumen untuk melakukan perundingan maupun negosiasi untuk tercapainya suatu kesepakatan.

Beberapa kasus yang terjadi dimasyarakat pada umumnya yang menjadi subjek dari permainan pelaku usaha ini mayoritas berasal dari golongan ekonomi menengah kebawah. Pada akhirnya, banyak konsumen yang merasa dirugikan atas apa yang telah dilakukan oleh pengembang. Memang, sejatinya untuk memiliki sebuah rumah yang nyaman, layak huni, dan sesuai dengan hak yang

¹⁶ Yusuf, Sofie. Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya., Citra Aditya Bakti., Bandung, 2003, hlm 82.

dimiliki oleh konsumen itu suatu hal yang tidak mudah dalam hal ini.

Meskipun diantaranya banyak konsumen telah memilih lokasi permukiman dan memutuskan untuk membayar harga tanda jadi atau uang muka atau membayar tunai seluruh harga sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli, tetapi di kemudian hari ternyata lokasi permukiman tersebut tidak memiliki standar huni yang baik dan terjadi banyak kesalahan dalam pembangunan dan pengembangan perumahan tersebut, maka kerugian yang didapati oleh konsumen sebenarnya tidak terlepas dari tanggungjawab pengembang perumahan (*developer*).

Tanggung jawab yang dimiliki oleh pengembang perumahan adalah prinsip tanggung jawab dengan pembatas, artinya tidak terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi lebih dari itu pengembang perumahan harus bertanggungjawab atas segala cacat tersembunyi yang ada pada bangunan rumah yang dipasarkan, terlebih rumah subsidi.

Permasalahan-permasalahan yang kerap muncul yakni aspek-aspek mengenai konsumen dimana perlindungan terhadap konsumen bukan menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan. Sehingga kesadaran dari pihak konsumen akan hak-hak yang dimilikinya masih sangat rendah, hal ini menyebabkan minimnya tingkat pengetahuan bagi pihak konsumen baik dari aspek hukum yang berlaku, ataupun aspek lain yang memberikan perlindungan terhadap konsumen. Padahal sejatinya, perlindungan terhadap konsumen ini adalah jaminan yang seharusnya didapatkan oleh para konsumen atas setiap produk yang dibeli dari produsen atau pelaku usaha.

Dampak yang paling nyata dari pembelian rumah subsidi yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*) adalah banyaknya pelanggaran-pelanggaran terhadap hak konsumen secara individual misalnya saja kualitas dari bangunan di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai dengan yang disepakati, kualitas air yang diberikan tidak dapat dipakai untuk kebutuhan hidup sehari-hari, selain adanya pelanggaran terhadap individu konsumen pelanggaran mengenai hak-hak kolektif konsumen perumahan cukup sering terjadi seperti; tidak dibangunnya fasilitas sosial dan/atau fasilitas umum, banjir, sertifikasi tanah dan soal kebenaran mengenai informasi yang dicantumkan iklan ataupun brosur yang dipamerkan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab *developer* terhadap konsumen atas barang cacat tersembunyi dalam transaksi jual beli properti bangunan rumah?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen atas barang cacat tersembunyi dalam transaksi jual beli properti bangunan rumah?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Konsumen Dalam Menanggung Cacat Tersembunyi pada Perjanjian Jual Beli Properti Bangunan Rumah

Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai. Rumah berfungsi sebagai tempat aktivitas utama manusia. Rumah juga berfungsi sebagai tempat tinggal, pelindung dari cuaca, gangguan binatang buas, dan area privat bagi manusia. Pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk setiap tahunnya mengakibatkan kebutuhan rumah mengalami peningkatan dan berakibat makin sempitnya lahan yang dibangun karenanya harga tanah semakin mahal.

Hakikatnya kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal, dapat dipenuhi dengan membuat rumah sendiri secara pribadi bisa juga dengan membeli rumah yang telah disediakan oleh *developer* perumahan. Masyarakat yang sedianya memilih membeli rumah melalui pengembang perumahan tentunya akan mudah tertarik dengan berbagai cara penawaran yang dilakukan *developer residence* untuk memasarkan produk-produk perumahannya. Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen.

Terhadap pembeli, penjual atau dalam hal ini *developer* memiliki kewajiban dasar sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1504, yaitu:

1. Penjual wajib menyerahkan barang;
2. Penjual wajib menjamin barang dari dua hal, yaitu:
 - a. Menjamin kenikmatan tenteram atas barang;

- b. Menjamin terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi pada barang.

Menjamin kenikmatan tenteram artinya bahwa penjual harus menjamin barang yang diserahkan itu sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atas tuntutan dari sesuatu pihak (R. Subekti, 1990: 17). Di samping itu, penjual juga berkewajiban untuk menanggung cacat tersembunyi, sedangkan untuk cacat yang terlihat oleh pembeli maka penjual tidak perlu menanggungnya. Hal tersebut ditegaskan oleh pasal 1506 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penjual hanya wajib menjamin cacat yang tersembunyi meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak akan menjamin sesuatu apapun. Berdasarkan pada pasal itu pula, penjual memiliki kecenderungan untuk mempersempit tanggung jawab yang seharusnya dipikul. Terhadap adanya ketentuan yang demikian, KUHPerdara sendiri memberikan batasan yang tegas dalam pasal 1494 yang menyebutkan bahwa meskipun di antara para pihak telah diadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan menjamin sesuatu apapun, maka penjual tersebut tetap harus bertanggung jawab tentang apa yang merupakan akibat dari sesuatu perbuatan yang dilakukan oleh penjual dan segala perjanjian yang bertentangan dengan hal tersebut adalah batal.

Seperti prakteknya, *developer* pun membatasi jangka waktu untuk bertanggung jawab atas adanya cacat-cacat yang ditemukan oleh pembeli setelah penyerahan rumah terjadi. Pengaturan masalah tanggung jawab di dalam KUHPerdara sebenarnya hanya merupakan hukum pelengkap bagi para pihak. Artinya, para pihak diperbolehkan untuk mempersempit atau memperluas ketentuan yang ada. Jika penjual mempersempit tanggung jawabnya melalui perjanjian standar dengan klausula baku di dalamnya, semata-mata karena tidak adanya wadah yang melindungi penjual jika dirinya mengalami kerugian akibat pengaduan pembeli yang telah melampaui waktu penyerahan. Di samping itu, mempersempit tanggung jawab justru digunakan penjual untuk menghindari per selisihan dengan pembeli di kemudian hari.

Apabila dinyatakan bahwa pihak pelaku usaha harus bertanggungjawab, maka terdapat beberapa ketentuan yang mengatur:

1. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tanggungjawab pelaku usaha diantaranya¹⁷:

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- b. 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;
- c. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;
- d. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesengajaan;
- e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

2. Tanggung jawab *developer* terhadap informasi yang benar Pemasaran yang dilakukan pihak *developer*.

Pada umumnya para pihak akan memutuskan untuk melakukan suatu transaksi atau tidak, bilamana para pihak tersebut telah mendapatkan informasi yang benar dan akurat dari apa yang akan diperjanjikan kelak. Informasi adalah sumber masukan bagi para pihak dalam suatu proses pemikiran dan penelaahan terhadap suatu hubungan hukum yang akan dilakukan dan terjadi kemudian, dalam upaya dalam mengambil suatu keputusan (*making decision*).

Pada hukum perjanjian memang tidak diatur secara khusus mengenai kebenaran suatu informasi, namun hal ini jika ditelusuri dari ketentuan mengenai- mengenai syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata khususnya mengenai syarat pertama yaitu adanya kesepakatan. Keberadaan informasi yang benar akan selalu berkaitan dengan tidak sahnya suatu perjanjian jika informasi yang diberikan berupaya untuk melakukan penyesatan dan penipuan, dalam arti informasi yang diberikan tidak benar adanya. Penyesatan dan penipuan merupakan alasan yang dapat digunakan untuk pembatalan perjanjian.

¹⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, Op.Cit. hlm. 152.

Tanggung jawab terhadap kebenaran Informasi yang diberikan, berarti setiap benda (rumah) yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai benar, lengkap, jelas, jujur. Tujuannya agar konsumen tidak keliru atas barang dan/atau jasa yang dipilihnya. Informasi yang disampaikan dengan berbagai cara, yakni secara lisan, atau melalui iklan seperti brosur, pameran, media elektronik. Tanggung jawab terhadap jaminan kualitas bangunan. Sebagaimana ketentuan KUH Perdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Jasa Konstruksi, dan peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan perumahan (bangunan rumah) mewajibkan penjual untuk menyerahkan dan menjamin barang yang dijual kepada pembeli dalam keadaan baik dan dibangun dengan mutu yang telah ditetapkan serta terbebas dari segala cacat yang tersembunyi. Dalam hal ini *developer* bertanggung jawab terhadap kualitas bangunan. Suatu perjanjian pembangunan suatu bangunan, yang dikenal dengan istilah perjanjian pemborong terbagi menjadi 3 (tiga) tahapan, yaitu :

- a. Tahap Pelelangan
- b. Tahap Pelaksana Konstruksi
- c. Tahap Pemeliharaan

Hakikatnya tanggung jawab berupa pemberian ganti kerugian atas kerusakan didasari adanya kerusakan/cacat barang dan/atau jasa yang telah diterima oleh konsumen dari pelaku usaha. Terhadap kerusakan barang dan/atau jasa tersebut melahirkan tuntutan dari konsumen atas kerugian yang dialami konsumen. Kerugian adalah berkurangnya/tidak diperolehnya harta kekayaan pihak yang satu yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain.

Developer dalam pemasarannya berkewajiban serta bertanggung jawab atas informasi yang benar, jelas, dan akurat. *Developer* wajib menyampaikan kondisi fisik mengenai rumah yang dipesan, kelayakan rumah, kekuatan bangunan rumah kepada konsumen, status hak rumah tersebut, perizinan bangunan. Tanggung jawab *developer* tidak hanya sampai disitu, saat pembangunannya hingga pada masa pemeliharaan *developer* juga bertanggung jawab atas kualitas bangunan hingga berakhirnya semua perjanjian pengikatan jual beli selesai. Lebih lanjut apabila membicarakan mengenai tanggung jawab *developer* maka hal tersebut berkaitan dengan tanggung jawab moral si *developer* kepada konsumennya. Pada umumnya

developer yang bernaung dalam Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) memiliki tanggung jawab moral terhadap konsumen. Tanggung jawab moral *developer* ini terangkum dalam kode etik Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia yang dikenal dengan "Sapta Brata". Adapun isi dari Sapta Brata adalah sebagai berikut:

1. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
2. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia.
3. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan bangsa dan negara.
4. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menempatkan dirinya sebagai perusahaan swasta nasional yang bertanggung jawab, menghormati dan menghargai profesi usaha real estate dan menjunjung tinggi rasa keadilan, kebenaran dan kejujuran.
5. Anggota Real Estate dalam melaksanakan usahanya, senantiasa menjunjung tinggi AD/ART Real Estate Indonesia serta memegang teguh disiplin dan solidaritas organisasi.
6. Anggota Real Estate dalam melaksanakan usahanya, dengan sesama pengusaha senantiasa saling menghormati, menghargai, dan saling membantu serta menghindarkan diri dari persaingan yang tidak sehat.
7. Anggota Real Estate Indonesia dalam melaksanakan usahanya, senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sebaik-baiknya.¹⁸

Tujuh kode etik tersebut merupakan pedoman bagi seluruh *developer* anggota Real Estate Indonesia. Dikemukakan oleh J. Sudijanto, bahwa para *developer* anggota Real Estate Indonesia secara organisatoris tunduk pada AD/ART Real Estate Indonesia terutama kode etik "Sapta Brata". Dalam Pasal 7 misalnya, mewajibkan anggota Real Estate Indonesia untuk memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam melaksanakan kegiatannya terutamadalam menawarkan rumah kepada

¹⁸ AD/ART Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (No. VI Tahun 1995)

konsumen, *developer* senantiasa memberikan pelayanan yang baik dan tidak merugikan konsumen.

B. Upaya Hukum Untuk Penyelesaian Terhadap Kerugian Akibat Adanya Cacat Tersembunyi Dalam Pembelian Properti Bangunan Rumah

Melalui Ketentuan dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyediakan fasilitas penyelesaian sengketa konsumen melalui:

1. Penyelesaian sengketa secara damai
Yang dimaksud penyelesaian secara damai adalah apabila para pihak yang bersengketa dengan atau tanpa kuasa/pendamping memilih cara-cara damai untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Cara damai tersebut berupa perundingan secara musyawarah dan atau mufakat antar para pihak yang bersangkutan. Biasanya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia berperan sebagai "mediator". Dengan cara penyelesaian sengketa secara damai ini, sesungguhnya ingin diusahakan bentuk penyelesaian yang "mudah, murah, dan (relatif) lebih cepat." 26 Dasar hukum penyelesaian tersebut terdapat pula dalam KUHPerduta Indonesia (Buku Ke-III, Bab 18, pasal 1851-pasal 1858 tentang perdamaian/dading) dan dalam UU Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999, pasal 45 ayat (2) jo. pasal 47.
2. Penyelesaian melalui lembaga atau instansi yang berwenang.
 - a. Di luar Pengadilan (melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen)
Penyelesaian di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadinya kembali kerugian yang diderita konsumen (pasal 47 UU Perlindungan Konsumen).
 - b. Di Pengadilan
Pada prinsipnya setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan umum, apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen secara damai dan penyelesaian di luar pengadilan

(melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen), maka gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.¹⁹

Kewenangan menyelesaikan sengketa konsumen melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku di lingkungan peradilan umum tersebut. Hal ini berarti tatacara pengajuan gugatan dalam masalah perlindungan konsumen mengacu pada hukum acara perdata yang berlaku.²⁰

Pihak-pihak yang dapat mengajukan gugatan atau pelanggaran pelaku usaha melalui pengadilan menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen meliputi:

- a. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan.
- b. Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama.
- c. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya.
- d. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.
Seorang konsumen yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi langsung ke pengadilan atau diluar pengadilan melalui lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat, sedangkan gugatan yang dilakukan oleh sekelompok konsumen, lembaga konsumen swadaya masyarakat maupun pemerintah atau instansi yang terkait hanya dapat diajukan ke pengadilan.

Sesuai yang pernah dialami oleh konsumen sebagai penghuni disekitaran cluster ditempat penulis pernah temukan bukan hanya diderita oleh satu rumah saja, ada cacat tersembunyi tapi beberapa rumah juga mengalami hal yang sama. Namun para konsumen lain melakukan upaya

¹⁹ Rachmad Usman, *Hukum Ekonomi dalam Dinamika*, Djambatan, Jakarta, 2004, hlm 224.

²⁰ *Ibid*, hlm 224.

pemenuhan haknya sebagai konsumen hanya melakukan keluhan secara lisan kepada konsumen dan karena lambatnya waktu perbaikan yang dijanjikan oleh *developer* tidak kunjung ada, mereka yang tidak memiliki basic hukum dan memahami tentang perlindungan konsumen memperbaiki kerusakan yang dideritanya dengan biaya sendiri.²¹

Salah seorang konsumen yang memiliki basic hukum dan mengerti tentang upaya pemenuhan haknya sebagai konsumen melakukan beberapa upaya untuk mendapatkan kembali haknya sebagai konsumen dengan melakukan beberapa upaya, yaitu: Upaya yang dilakukan oleh konsumen untuk mendapatkan haknya melalui:

1. Menyampaikan secara langsung kepada pihak *developer* secara lisan dengan keadaan rumah yang dibelinya, hingga beberapa kali sebelum konsumen pergi beracara ke pengadilan. Komplain yang dilakukan konsumen dengan baik-baik untuk memusyawarakan kerusakan yang diderita konsumen.
2. Walau jelas-jelas menderita kerugian akibat wanprestasi *developer*, namun tidak berarti komplain konsumen segera mendapat tanggapan, apalagi sampai ditindak lanjuti. Komplain konsumen seharusnya mendapatkan respon positif dari pihak pengembang, sebagai indikasi adanya itikad baik pengembang, utamanya terkait dengan pemberian ganti rugi atau kompensasi sebagai bentuk pertanggung jawabannya sebagai pelaku usaha. Sehingga sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh UU No. 8 Tahun 1999, yaitu Pasal 7 huruf (a) UU No. 8 Tahun 1999; “kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam menjalankan usahanya”

Bilamana konsumen mengalami kerugian akibat adanya kerusakan atau cacat tersembunyi maka upaya pertama dengan menyampaikan keluhan secara lisan kepada *developer* jika tidak mendapatkan tindak lanjut dan itikad baik dari *developer*, selanjutnya bagi konsumen melakukan tindakan kedua dengan menyampaikan surat pemberitahuan kerusakan kepada *developer* dengan memberikan daftar kerusakan yang diderita oleh rumah konsumen. Seperti dengan contoh pada apa yang pernah dialami pada salah satu konsumen pembeli properti bangunan rumah, menepuh dengan mengajukan keluhan menyampaikan surat pada PT Dutabumi Adipratama dan Kontraktor

pembangunan Cluster Aralia Kota Harapan Indah Bekasi dengan keluhan sebagai berikut²²:

1. Kamar lantai 1 pada tembok sisi kanan merembes dan mengucur air keluar dari wallpaper yang telah dipasang oleh pemohon mengakibatkan rusaknya seluruh wallpaper yang telah dipasang.
2. Air keluar meluber dari cela-cela tegel pada tegel kamar lantai 1 digunakan.
3. Merembesnya air sampai ketembok sisi kanan dari pintu masuk rumah dilantai 1 mengakibatkan wallpaper rusak
4. Rembesnya air dari kamar mandi dilantai 2 merusak plafon kamar mandi pada kamar dilantai 1
5. Pintu kamar mandi tidak ada bolongan untuk pengait kunci pintu kamar mandi
6. Tangan tangga kayu hanya dicantol dengan paku sehingga ketika dipegang copot dan tidak bisa lagi digunakan.
7. Kamar mandi pada lantai 2 sejak awal sudah dikasih tahu ke *developer* dan kontraktor tetapi tidak ditangani dengan serius dan ditinggalkan begitu saja sampai sekarang sehingga tidak dapat digunakan karena kalau digunakan air akan merembes ke kamar lantai 1 (satu);
8. Washtafel pada kamar mandi lantai 2 tidak dapat digunakan karena air tidak keluar;
9. Merembesnya air pada dak balkon kamar lantai 2 sebelah kiri mengakibatkan saklar lampu balkon kamar lantai 2 tidak bisa digunakan pada musim hujan;
10. Tidak adanya lampu pada washtafel kamar mandi lantai 1 (satu) dan 2 (dua).

Bahwa pemohon berharap penanganan kerusakan rumah pemohon yang sejak awal pemohon ditempati dan telah berulang kali pemohon beritahukan serta pemohon laporkan akan segera dilakukan, sehingga tidak membuat kerusakan yang makin parah terhadap rumah pemohon. Oleh karena itu pemohon menyerahkan sepenuhnya kepada *developer* dan kontraktor untuk memperbaiki dan atau merenovasi cacat tersembunyi pada rumah pemohon yang pemohon beli dari PT Dutabumi Adipratama, dengan segera setelah surat ini disampaikan.

Konsumen yang telah melakukan 2 kali upaya sebelumnya dengan melakukan upaya secara lisan dengan baik-baik kepada *developer* sampai dengan tindakan ke 3 yaitu dengan melakukan tindakan kasar dikantor *developer* sampai membuat para pekerja dikantor berhamburan keluar akibat takut

²¹ Informasi yang Penulis Peroleh dari Nixon Kaunang salah satu penghuni Perumahan Tamansari Jln Bandara Sam Ratunji

²² PT Dutabumi Adipratama, Kontraktor Pembangunan Cluster Aralia Kota Harapan Indah Bekasi (2011).

dengan kedatangan konsumen yang marah dengan tidak adanya itikad baik yang coba ditawarkan oleh *developer* mengenai kerusakan yang dialami konsumen. Konsumen merasa telah melakukan 2 itikad baik sebelumnya namun tidak ada respon yang baik dari *developer* memaksa konsumen untuk melakukan hal kasar terkait memperoleh haknya sebagai konsumen.

Pihak *developer* meminta agar dinegosiasikan lagi secara baik-baik dengan kerusakan rumah yang diderita oleh konsumen dan menyatakan bersedia untuk merenovasi kerusakan yang diderita oleh konsumen. Niatan awal konsumen yang hanya meminta perbaikan rumah dengan keadaan rumah yang mengandung cacat tersembunyi, bertambah dengan meminta adendum kontrak pengikat jual beli dengan menambahkan klausul renovasi rumah sebagai penambahan pada klausul akta pengikat jual beli yang telah disepakati. Selain itu *developer* juga memberikan tanggapan mengenai tindakan yang dilakukan oleh konsumen, yaitu:

1. Menanggapi upaya pertama yang dilakukan oleh konsumen *developer* memberikann teguran kepada kontraktor dengan menegur secara lisan mengenai pekerjaan yang dilakukan oleh kontraktor.
2. Bentuk pertanggung jawaban lain setelah menegur kontraktor, *developer* mengirimkan team ketempat konsumen untuk melihat secara langsung apa sajakah kerusakan yang harus diperbaiki dirumah konsumen.
3. Setelah mengirimkan team ketempat konsumen dan mendengar hasil keadaan rumah yang ditempati oleh konsumen, *developer* mengundang langsung kepada konsumen dengan memberikan surat undangan untuk membicarakan mengenai kerusakan yang dialami oleh rumah konsumen.
4. Konsumen *developer* dan kontraktor duduk bersama untuk membicarakan solusi perihal masalah kerusakan rumah yang dididerita oleh konsumen, dengan memberikan opsi untuk memperbaiki rumah yang rusak kepada konsumen.
5. Setelah duduk bersama untuk menentukan solusi yang tebaik dari kasus yang dialami oleh konsumen, *developer* memberikan itikad baik kepada konsumen untuk memperbaiki segala kerusakan rumah yang dialami oleh konsumen, sehingga konsumen menempati rumah secara baik dan layak.²³

Dari hal-hal yang dapat diupayakan diatas kita dapat melihat bahwa rumah yang ditempati oleh konsumen benar mengandung cacat tersembunyi, dan segala upaya telah dilakukan oleh konsumen untuk mendapatkan bentuk pertanggung jawaban yang diharapkan oleh konsumen, untuk adendum akta pengikat jual beli dengan menambahkan bunyi pasal yang memastikan adanya renovasi rumah yang dilakukan oleh pihak *developer* bila mana terjadi kerusakan yang mengandung cacat tersembunyi, dan segera melakukan perbaikan secepatnya terhadap rumah pada saat ini yang sudah mengalami kerusakan sangat parah. Meskipun demikian keinginan bentuk pertanggung jawaban yang diinginkan oleh konsumen tidak semuanya menjadi kenyataan, karena pihak *developer* tidak ingin melakukan adanya adendum akta pengikat jual beli dengan konsumen dan hanya mau untuk memberikan pertanggung jawaban untuk merenovasi kerusakan rumah yang diderita oleh konsumen.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab *developer* kepada konsumen adalah menanggung kerugian yang dialami konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Developer* juga bertanggung jawab terhadap informasi yang benar serta jaminan kualitas bangunan. Tanggung jawab *developer* tidak hanya sampai disitu, saat pembangunanya hingga pada masa pemeliharaan *developer* juga bertanggungjawab atas kualitas bangunan hingga berakhirnya semua perjanjian pengikatan jual beli selesai.
2. Bentuk tanggung jawab yang diterima konsumen bukanlah suatu kewajiban yang seharusnya diterima konsumen dalam kontrak, namun bentuk tanggung jawab ini lebih kepada kebijakan yang diberikan *developer* atas upaya yang dilakukan konsumen diluar kontrak dengan membuktikan bahwa rumahyang dibelinya mengandung cacat tersembunyi.

B. Saran

1. Pihak konsumen dalam pembelian rumah sebaiknya meneliti dan mencari informasi sebanyak-banyaknya mengenai rumah yang akan dibelinya serta mempelajari perjanjian jual beli standar yang telah dipersiapkan oleh

²³ Elizabeth Lestari dan Taruli Lubis, Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Bangunan Pumahan, LeIP, Jakarta, 2016, hlm. 69.

pihak pengembang, agar dikemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

2. Dalam hal tanggung jawab atas rumah yang dibelinya, pengembang harusnya menambahkan pasal dalam perjanjian yang berisi tentang renovasi yang dilakukan *developer* apabila rumah yang ditempati konsumen mengandung cacat tersembunyi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*,; Ghalia Indonesia,. Bandung, 2009.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006.
- Ali Zainuddin,. *Metode Penelitian Hukum*: Cetakan Keempat,:Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta,. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, : Grasindo,. Jakarta, 2017.
- Bernard Arief Sidharta,. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum : Sebuah Penelitian Tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*,: CV. Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Djumhana, M,. *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Elizabeth Lestari dan Taruli Lubis, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Bangunan Pumahan*, LeIP, Jakarta, 2016.
- Hamzah, H,. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta, Jakarta, 1990. I Made Pasek Diantha,. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*,:Kencana, Jakarta, 2017.
- Marzuki Mahmud Peter,. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi Cetakan Kesembilan*,: Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*,: Gramedia, Jakarta, 2000
- Siahaan, N, H,T,. *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Panta Rei, Jakarta, 2005.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji,. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*,: RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.

Soerjopratinjo, H,. *Aneka Perjanjian Jual Beli*:. Mustika Wikasa. Yogyakarta, 1994.

Sofie. Y,. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*,: Citra Aditya Bakti,. Bandung, 2003.

Yudohusodo, S,. et.al.. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*:. INKOPPOL Unit Percetakan Bharakerta. Jakarta, 1991.

R. Subekti. *Hukum Perjanjian*:. Intermedia,. Jakarta, 1990.

Sudaryatmo,. *Hukum dan Advokasi Konsumen*,: Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Shidarta,. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Grasindo, Jakarta, 2006.

Az. Nasution,. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2007.

Rachmad Usman, *Hukum Ekonomi dalam Dinamika*, Djambatan, Jakarta, 2004.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Kamus

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, diunduh dari <http://kbbi.web.id/>, pada tanggal 7 September 2024.

Jurnal

B. Resti Nurhayati, *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001, edisi IX.

Artikel

Lintang Yudhantaka, 2017, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling", *Yuridika*, Vol 32, Nomor 1.

Internet

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50a05923cb397/dasar-hukum-bagi-developer-untuk-fasilitas-umum> diakses pada hari Sabtu 7 Sep 2024.