TANGGUNG JAWAB DEVELOPER ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH[1]

Oleh :
Fiorentina M. M. Rumondor [2]
Vonny A. Wongkar [3]
Anna S. Wahongan [4]

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah dan untuk mengetahui dan memahami tanggung jawab developer terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Bentuk wanprestasi yang dilakukan developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah pada umumnya berupa tidak menyelesaikan pembangunan rumah, keterlambatan penyerahan rumah, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, serta tidak dipenuhinya fasilitas maupun dokumen kepemilikan yang telah diperjanjikan. Tindakan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1234, Pasal 1243, dan Pasal 1338 KUHPerdata karena developer tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam PPJB. Kasus Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi menunjukkan bahwa developer terbukti melakukan wanprestasi karena tidak membangun rumah meskipun konsumen telah melaksanakan kewajiban pembayaran. 2. Tanggung jawab developer terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam PPJB rumah meliputi kewajiban menyelesaikan pembangunan, memberikan ganti rugi, mengembalikan pembayaran konsumen, serta memenuhi hak-hak konsumen sesuai isi perjanjian dan ketentuan hukum yang berlaku. Developer sebagai pelaku usaha juga bertanggung jawab berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada konsumen.

Kata Kunci : *tanggung jawab, developer, wanprestasi, PPJB rumah*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan merupakan salah satu sektor strategis dalam pembangunan nasional karena berkaitan langsung dengan pemenuhan kebutuhan dasar manusia, yaitu kebutuhan akan tempat tinggal. Negara melalui berbagai kebijakan mendorong keterlibatan pihak swasta atau developer dalam penyediaan rumah bagi masyarakat. Namun, meningkatnya peran developer dalam pembangunan perumahan tidak selalu diiringi dengan kepatuhan hukum yang memadai, khususnya dalam pelaksanaan perjanjian antara developer dan konsumen. Kondisi ini kerap menimbulkan sengketa perdata yang berujung pada kerugian bagi pihak konsumen sebagai pembeli rumah.[5]

Dalam praktik jual beli rumah, hubungan hukum antara developer dan pembeli umumnya diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB digunakan sebagai perjanjian pendahuluan karena objek jual beli belum dapat dialihkan secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun bersifat pendahuluan, PPJB tetap merupakan perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

PPJB pada dasarnya menimbulkan hubungan hukum perikatan antara developer sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Hubungan hukum tersebut melahirkan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak. Developer berkewajiban untuk membangun dan menyerahkan rumah sesuai dengan spesifikasi, waktu, dan ketentuan yang diperjanjikan, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga rumah sesuai kesepakatan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi.[6]

Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati para pihak. Menurut doktrin hukum perdata, wanprestasi dapat berupa tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, atau melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya.[7] Dalam konteks PPJB rumah, wanprestasi developer sering terjadi dalam bentuk keterlambatan penyerahan rumah, mutu

---

[1] Artikel Skripsi
[2] Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010719
[3] Fakultas Hukum Unsrat, Magsiter Ilmu Hukum
[4] Fakultas Hukum Unsrat, Doktro Ilmu Hukum

[5] Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 2009, hlm. 54.
[6] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.
[7] Ibid., hlm. 45.

bangunan yang tidak sesuai spesifikasi, atau bahkan tidak diserahkannya rumah sama sekali kepada pembeli.

Permasalahan wanprestasi developer menjadi semakin kompleks karena posisi tawar konsumen pada umumnya lebih lemah dibandingkan dengan developer. Perjanjian PPJB sering kali dibuat dalam bentuk perjanjian baku yang disusun sepihak oleh developer, sehingga konsumen tidak memiliki ruang yang cukup untuk melakukan negosiasi terhadap klausul-klausul perjanjian. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan dan merugikan konsumen apabila developer tidak melaksanakan kewajibannya.[8]

Permasalahan wanprestasi developer dalam PPJB juga berkaitan erat dengan asas itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Apabila developer dengan sengaja atau karena kelalaiannya tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan, maka dapat dinilai telah melanggar asas itikad baik tersebut.

Dalam konteks perlindungan hukum, konsumen sebagai pihak yang dirugikan oleh wanprestasi developer berhak memperoleh perlindungan hukum yang efektif. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum bertujuan untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang pihak yang lebih kuat.[9] Oleh karena itu, tanggung jawab perdata developer menjadi sarana penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi konsumen.

Meskipun telah terdapat berbagai ketentuan hukum yang mengatur kewajiban dan tanggung jawab developer, pada kenyataannya masih banyak kasus wanprestasi yang tidak terselesaikan secara adil. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang berlaku dan praktik di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang mendalam mengenai bagaimana tanggung jawab perdata developer diterapkan dalam kasus wanprestasi PPJB rumah.[10]

Sebagai contoh kasus yakni Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi terkait dengan Wanprestasi Developer yang Tidak Menyelesaikan Pembangunan Rumah. Dalam Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi yang sering dijadikan studi kasus dalam penelitian hukum perdata, majelis hakim menangani sengketa wanprestasi antara pembeli rumah dengan developer PT Afara Mandiri Suryatama terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas perumahan yang belum dibangun meskipun pembeli telah melaksanakan kewajiban pembayaran hingga angsuran ke-18. Fakta sengketa menunjukkan bahwa developer tidak melakukan pembangunan sebagaimana diatur dalam isi PPJB yang telah disepakati, sehingga pembeli merasa dirugikan. Mahkamah Agung/Pengadilan Negeri menilai bahwa developer telah terbukti melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasinya sesuai pasal dalam PPJB dan kaidah umum perikatan dalam Pasal 1234, 1243, dan 1320 KUH Perdata terutama kewajiban pemenuhan prestasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah?
2. Bagaimana tanggung jawab developer terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Bentuk Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dibuat antara developer dengan konsumen sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB biasanya digunakan dalam transaksi jual beli rumah yang objeknya masih dalam proses pembangunan atau belum memenuhi syarat administratif untuk dilakukan jual beli secara sempurna. Dalam praktiknya, PPJB memiliki kedudukan penting karena menjadi dasar hubungan hukum antara developer dan pembeli rumah. Oleh sebab itu, setiap pihak wajib melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.[11]

Dalam hubungan hukum perdata, developer berkedudukan sebagai pihak yang berkewajiban

[8] Yahya Ahmad Zein, *Hak Asasi Manusia dalam Proses Peradilan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 118.

[9] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2007, hlm. 33.

[10] Barda Nawawi Arief, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 76.

[11] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.

memenuhi prestasi berupa pembangunan dan penyerahan rumah sesuai dengan spesifikasi dan waktu yang telah diperjanjikan. Sebaliknya, konsumen berkewajiban melakukan pembayaran sesuai kesepakatan yang tercantum dalam PPJB. Hubungan hukum tersebut melahirkan hak dan kewajiban timbal balik yang harus dipenuhi masing-masing pihak. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB harus dilakukan secara bertanggung jawab guna menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Dalam praktik perjanjian pengikatan jual beli perumahan, konsumen sering ditempatkan dalam posisi yang lemah karena klausul-klausul dalam PPJB pada umumnya dibuat secara sepihak oleh developer sehingga lebih melindungi kepentingan pelaku usaha dibandingkan konsumen.[12]

Wanprestasi dalam hukum perdata diartikan sebagai keadaan di mana debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana telah diperjanjikan dalam suatu perikatan. Menurut Subekti, wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang disanggupi, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.[13] Dalam konteks PPJB rumah, developer dapat dianggap melakukan wanprestasi apabila gagal melaksanakan pembangunan rumah sesuai isi perjanjian. Bentuk wanprestasi tersebut dapat menimbulkan kerugian material maupun immaterial bagi konsumen sebagai pihak pembeli rumah.

Dasar hukum mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Ketentuan ini menjadi dasar bahwa developer wajib melaksanakan prestasi berupa pembangunan rumah sesuai isi PPJB. Selain itu, Pasal 1243 KUHPerdata mengatur bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan apabila debitur tetap lalai memenuhi perikatannya. Dengan demikian, developer yang tidak memenuhi kewajiban pembangunan rumah dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas kerugian yang timbul.

Salah satu bentuk wanprestasi yang paling sering dilakukan developer dalam PPJB rumah adalah tidak menyelesaikan pembangunan rumah sesuai waktu yang diperjanjikan. Keterlambatan pembangunan tersebut seringkali menimbulkan kerugian bagi konsumen karena pembeli tetap diwajibkan membayar cicilan rumah meskipun rumah belum dapat ditempati. Dalam beberapa kasus, keterlambatan bahkan berlangsung bertahun-tahun tanpa kepastian penyelesaian pembangunan. Kondisi ini menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip kepastian hukum dan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Oleh karena itu, keterlambatan pembangunan dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi developer. Selain keterlambatan pembangunan, bentuk wanprestasi lainnya adalah tidak membangun rumah sama sekali meskipun konsumen telah memenuhi kewajibannya dalam pembayaran. Perbuatan ini jelas bertentangan dengan isi PPJB yang mengatur kewajiban developer untuk menyediakan dan membangun rumah sesuai kesepakatan. Dalam keadaan demikian, developer dianggap tidak melaksanakan prestasi utama yang menjadi objek perjanjian. Akibatnya, konsumen mengalami kerugian finansial maupun psikologis karena kehilangan kepastian terhadap haknya atas rumah yang diperjanjikan. Tindakan developer tersebut dapat menjadi dasar gugatan wanprestasi di pengadilan.

Bentuk wanprestasi lain yang sering terjadi adalah pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah diperjanjikan dalam PPJB maupun brosur pemasaran. Developer kadang menggunakan material bangunan yang kualitasnya lebih rendah daripada yang dijanjikan kepada konsumen. Akibatnya, rumah yang dibangun tidak memenuhi standar kualitas dan keamanan yang layak. Dalam hukum perlindungan konsumen, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hak konsumen untuk memperoleh barang sesuai perjanjian. Oleh sebab itu, developer dapat dimintai pertanggungjawaban atas ketidaksesuaian spesifikasi bangunan tersebut.[14]

Selain spesifikasi bangunan, wanprestasi developer juga dapat berupa tidak tersedianya fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana dijanjikan dalam pemasaran perumahan. Banyak developer menawarkan berbagai fasilitas seperti taman, tempat ibadah, jalan lingkungan, dan saluran drainase untuk menarik minat konsumen. Namun dalam praktiknya, fasilitas tersebut sering

[12] Hasyim Sofyan Lahilote, "Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen," *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Vol. 7, No. 1, 2016, hlm. 45.

[13] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003, hlm. 146.

[14] Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 67.

tidak direalisasikan atau dibangun tidak sesuai rencana. Padahal fasilitas umum merupakan bagian penting yang mempengaruhi nilai dan kenyamanan hunian. Ketidaksesuaian tersebut menunjukkan bahwa developer tidak melaksanakan kewajibannya secara penuh sesuai isi perjanjian.

Dalam praktik perumahan, developer juga sering melakukan wanprestasi berupa keterlambatan penyerahan sertifikat hak milik kepada konsumen. Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang sangat penting bagi pembeli rumah. Keterlambatan penyerahan sertifikat menyebabkan konsumen tidak memperoleh kepastian hukum atas objek rumah yang dibelinya. Bahkan dalam beberapa kasus, tanah perumahan masih bermasalah atau dijaminkan kepada pihak ketiga. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kelalaian developer dalam memenuhi kewajiban administratif yang telah diperjanjikan dalam PPJB.

Wanprestasi developer dalam PPJB rumah pada dasarnya bertentangan dengan prinsip pacta sunt servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Prinsip tersebut menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, developer wajib melaksanakan seluruh isi PPJB secara penuh dan bertanggung jawab. Apabila developer mengabaikan kewajibannya, maka tindakan tersebut merupakan pelanggaran terhadap kekuatan mengikat suatu perjanjian. Oleh sebab itu, pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada itikad baik dan kepatuhan hukum. Wanprestasi developer dalam pembangunan rumah dapat berupa keterlambatan penyelesaian pembangunan, tidak sesuai spesifikasi bangunan, maupun tidak diserahkannya objek rumah kepada konsumen meskipun pembayaran telah dilakukan.[15]

Dalam Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi, majelis hakim menangani sengketa wanprestasi antara pembeli rumah dengan developer PT Afara Mandiri Suryatama terkait PPJB rumah yang belum dibangun. Dalam perkara tersebut, pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran hingga angsuran ke-18. Namun developer tidak melaksanakan kewajibannya untuk membangun rumah sebagaimana diperjanjikan. Fakta tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan pelaksanaan kewajiban antara para pihak. Oleh sebab itu, konsumen mengalami kerugian akibat tidak terpenuhinya hak atas rumah yang dijanjikan developer.

Majelis hakim dalam perkara tersebut menilai bahwa developer telah terbukti melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasi sesuai isi PPJB. Hakim mendasarkan pertimbangannya pada Pasal 1234 dan Pasal 1243 KUHPerdata mengenai kewajiban pemenuhan prestasi dan ganti rugi akibat wanprestasi. Selain itu, hakim juga menilai bahwa syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi sehingga PPJB tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, developer wajib mempertanggungjawabkan kelalaiannya kepada konsumen. Putusan ini menunjukkan pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli rumah dalam transaksi perumahan.

Kasus dalam Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi menunjukkan bahwa wanprestasi developer tidak hanya merugikan secara ekonomi, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi konsumen. Pembeli yang telah membayar angsuran secara rutin kehilangan kesempatan untuk menempati rumah yang dijanjikan. Selain itu, konsumen juga mengalami tekanan psikologis akibat ketidakjelasan penyelesaian pembangunan rumah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab developer tidak hanya bersifat kontraktual, tetapi juga berkaitan dengan aspek moral dan profesionalitas dalam menjalankan usaha perumahan.

Dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, developer sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi rumah yang dipasarkan. Ketentuan tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Developer yang menjanjikan pembangunan rumah tetapi tidak merealisasikannya dapat dianggap melanggar hak konsumen. Pelanggaran tersebut dapat menjadi dasar tuntutan ganti rugi maupun sanksi administratif terhadap developer. Oleh sebab itu, perlindungan konsumen menjadi instrumen penting dalam mengawasi praktik bisnis perumahan.

Wanprestasi developer juga sering dipengaruhi oleh lemahnya pengawasan terhadap proyek pembangunan perumahan. Banyak developer memasarkan rumah meskipun belum memiliki kesiapan finansial maupun administratif

[15] Duwi Galih Prasetiawan, "Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan," *Lex Administratum*, Vol. 9, No. 1, 2021, hlm. 65.

yang memadai. Akibatnya, pembangunan terhambat atau bahkan tidak dilanjutkan karena masalah internal perusahaan. Kondisi ini memperlihatkan kurangnya kehati-hatian developer dalam menjalankan usaha perumahan. Oleh sebab itu, pemerintah perlu memperketat pengawasan terhadap pelaksanaan proyek perumahan agar tidak merugikan masyarakat. Selain faktor internal perusahaan, wanprestasi developer juga dapat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan permodalan yang tidak stabil. Dalam beberapa kasus, developer menggunakan dana pembayaran konsumen untuk kepentingan lain di luar pembangunan proyek. Akibatnya, dana pembangunan menjadi tidak mencukupi sehingga proyek terbengkalai. Tindakan tersebut menunjukkan adanya penyalahgunaan kepercayaan konsumen oleh developer. Oleh karena itu, transparansi pengelolaan dana pembangunan menjadi aspek penting dalam pelaksanaan PPJB rumah.

Bentuk wanprestasi developer lainnya adalah pengalihan objek rumah kepada pihak lain tanpa persetujuan pembeli pertama. Tindakan tersebut sering terjadi ketika developer mengalami masalah keuangan dan mencoba menjual kembali objek rumah kepada pihak lain dengan harga lebih tinggi. Perbuatan demikian jelas bertentangan dengan isi PPJB dan melanggar hak pembeli pertama sebagai pihak yang telah melakukan pembayaran. Dalam hukum perdata, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran perikatan yang menimbulkan tanggung jawab ganti rugi. Oleh sebab itu, developer wajib menjaga kepercayaan konsumen dalam pelaksanaan perjanjian.

Dalam praktik penyelesaian sengketa wanprestasi developer, konsumen dapat menempuh jalur litigasi maupun non litigasi. Jalur litigasi dilakukan melalui gugatan perdata ke pengadilan negeri untuk menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi. Sementara itu, jalur non litigasi dapat dilakukan melalui mediasi, arbitrase, atau penyelesaian sengketa konsumen. Namun dalam praktiknya, banyak konsumen memilih jalur pengadilan karena developer tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya peran pengadilan dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen.

Dalam perkara wanprestasi developer, hakim umumnya mempertimbangkan adanya hubungan perikatan yang sah antara developer dan konsumen. Selain itu, hakim juga menilai apakah konsumen telah melaksanakan kewajibannya sesuai isi PPJB. Apabila konsumen telah memenuhi kewajibannya sedangkan developer tidak memenuhi prestasinya, maka unsur wanprestasi dianggap terpenuhi. Pertimbangan tersebut terlihat jelas dalam Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi yang menyatakan developer bersalah melakukan wanprestasi. Dengan demikian, putusan hakim menjadi bentuk penegakan hukum terhadap pelanggaran perjanjian oleh developer.

Wanprestasi developer dalam PPJB rumah pada dasarnya mencerminkan tidak terlaksananya asas keseimbangan dalam perjanjian. Dalam hubungan antara developer dan konsumen, posisi developer sering lebih dominan karena memiliki kekuatan ekonomi dan penguasaan terhadap dokumen perjanjian. Akibatnya, konsumen sering berada dalam posisi yang lemah ketika terjadi sengketa. Oleh sebab itu, hukum harus hadir untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen agar tercipta keadilan dalam hubungan kontraktual.

Asas itikad baik menjadi prinsip penting dalam pelaksanaan PPJB rumah. Developer wajib melaksanakan pembangunan rumah secara jujur, transparan, dan sesuai kesepakatan. Apabila developer dengan sengaja menunda pembangunan atau mengabaikan kewajibannya, maka tindakan tersebut bertentangan dengan asas itikad baik. Dalam hukum perdata, pelanggaran terhadap itikad baik dapat memperkuat pembuktian adanya wanprestasi. Oleh karena itu, itikad baik harus menjadi landasan utama dalam setiap hubungan perjanjian.

Dalam beberapa kasus, developer beralasan bahwa keterlambatan pembangunan terjadi karena keadaan memaksa atau force majeure. Namun alasan tersebut tidak dapat digunakan secara sembarangan untuk menghindari tanggung jawab hukum. Developer harus mampu membuktikan bahwa keadaan memaksa benar-benar terjadi di luar kekuasaannya dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya. Apabila alasan force majeure tidak terbukti, maka developer tetap dianggap melakukan wanprestasi. Oleh sebab itu, pembuktian mengenai keadaan memaksa menjadi aspek penting dalam sengketa PPJB rumah.

Wanprestasi developer juga dapat berdampak terhadap sektor perbankan, terutama apabila pembelian rumah dilakukan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Konsumen tetap diwajibkan membayar cicilan kepada bank meskipun rumah belum dibangun atau belum diserahkan. Kondisi ini menyebabkan beban ganda bagi konsumen karena harus membayar kewajiban tanpa memperoleh manfaat dari rumah yang dijanjikan. Oleh karena itu, koordinasi

antara bank, developer, dan konsumen sangat penting dalam pelaksanaan transaksi perumahan.

Dalam perspektif sosial, wanprestasi developer dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap bisnis perumahan. Konsumen menjadi lebih berhati-hati dalam membeli rumah karena khawatir mengalami kerugian serupa. Dampak tersebut dapat mempengaruhi perkembangan industri properti secara keseluruhan. Oleh sebab itu, developer harus menjaga profesionalitas dan reputasi usahanya dengan melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian. Kepatuhan terhadap PPJB menjadi faktor penting dalam menciptakan iklim usaha yang sehat dan terpercaya.

Pemerintah sebenarnya telah mengatur berbagai ketentuan mengenai penyelenggaraan perumahan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang tersebut mengatur kewajiban developer dalam menyediakan rumah layak huni dan menjamin kepastian hukum bagi konsumen. Namun dalam praktiknya, masih banyak pelanggaran yang dilakukan oleh developer karena lemahnya pengawasan dan penegakan hukum. Oleh sebab itu, diperlukan penguatan regulasi dan sanksi yang lebih tegas terhadap developer yang melakukan wanprestasi.

Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam PPJB rumah sangat penting mengingat rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Konsumen umumnya mengeluarkan biaya besar dan melakukan pembayaran jangka panjang untuk memperoleh rumah. Apabila developer melakukan wanprestasi, maka kerugian yang ditimbulkan tidak hanya bersifat materiil tetapi juga menyangkut hak atas tempat tinggal yang layak. Oleh sebab itu, negara wajib memberikan perlindungan hukum yang efektif terhadap konsumen perumahan.

Dalam analisis hukum, Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi menunjukkan bahwa pengadilan berupaya menegakkan asas kepastian hukum dan keadilan bagi konsumen. Hakim menilai bahwa developer telah lalai memenuhi kewajiban utama dalam PPJB sehingga unsur wanprestasi terbukti secara sah. Pertimbangan hakim tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata mengenai kewajiban mengganti kerugian akibat tidak dipenuhinya perikatan. Dengan demikian, putusan tersebut menjadi preseden penting dalam perlindungan hukum terhadap pembeli rumah.

Tanggung jawab developer atas wanprestasi dalam PPJB rumah pada dasarnya merupakan konsekuensi dari hubungan kontraktual yang telah disepakati para pihak. Developer tidak dapat melepaskan diri dari tanggung jawab hanya karena alasan bisnis atau kesulitan finansial. Setiap risiko usaha seharusnya telah diperhitungkan sebelum developer menawarkan proyek perumahan kepada masyarakat. Oleh sebab itu, developer wajib melaksanakan seluruh kewajibannya secara profesional dan bertanggung jawab.

Dari aspek hukum pembuktian, konsumen harus mampu menunjukkan adanya PPJB yang sah serta bukti pembayaran yang telah dilakukan. Bukti tersebut menjadi dasar penting untuk membuktikan adanya hubungan hukum dan kelalaian developer dalam memenuhi prestasi. Dalam kasus Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi, pembayaran angsuran hingga bulan ke-18 menjadi bukti kuat bahwa konsumen telah melaksanakan kewajibannya. Dengan demikian, beban pembuktian beralih kepada developer untuk menjelaskan alasan tidak dilaksanakannya pembangunan rumah.

Bentuk wanprestasi developer dalam PPJB rumah menunjukkan pentingnya prinsip kehati-hatian bagi konsumen sebelum melakukan transaksi perumahan. Konsumen sebaiknya memeriksa legalitas developer, izin pembangunan, status tanah, dan isi PPJB secara cermat. Langkah tersebut penting untuk meminimalisir risiko kerugian akibat wanprestasi developer. Selain itu, konsumen juga perlu memahami hak-haknya berdasarkan hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen. Dengan demikian, posisi konsumen dalam hubungan perjanjian menjadi lebih terlindungi.

Pada akhirnya, bentuk wanprestasi developer dalam PPJB rumah dapat berupa tidak melaksanakan pembangunan, keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi, tidak menyerahkan sertifikat, maupun pelanggaran terhadap fasilitas yang dijanjikan. Semua bentuk wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian bagi konsumen dan bertentangan dengan prinsip hukum perjanjian. Oleh sebab itu, developer wajib bertanggung jawab atas setiap pelanggaran yang dilakukannya. Penegakan hukum yang tegas terhadap developer sangat diperlukan guna menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi masyarakat sebagai konsumen perumahan.

B. Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Tanggung jawab developer terhadap konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah merupakan konsekuensi hukum

yang timbul akibat adanya hubungan perikatan antara para pihak. Dalam hubungan hukum tersebut, developer berkewajiban memenuhi prestasi berupa pembangunan dan penyerahan rumah sesuai isi perjanjian, sedangkan konsumen berkewajiban melakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Apabila developer tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, maka developer dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas kerugian yang dialami konsumen. Tanggung jawab tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen dalam transaksi perumahan.[16] Tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak berhenti pada proses pemasaran rumah, melainkan tetap melekat sampai terpenuhinya seluruh hak konsumen berupa penyerahan rumah sesuai spesifikasi dan waktu yang diperjanjikan.[17]

Pada dasarnya, tanggung jawab developer lahir dari adanya perjanjian yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Ketentuan tersebut mengatur syarat sah perjanjian yang meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila seluruh syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak sebagaimana undang-undang. Oleh karena itu, developer wajib melaksanakan seluruh isi PPJB dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab. Pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat menimbulkan kewajiban ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Dalam hukum perdata, tanggung jawab developer akibat wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan diwajibkan apabila debitur tetap lalai memenuhi kewajibannya. Berdasarkan ketentuan tersebut, developer yang gagal melaksanakan pembangunan rumah dapat diminta untuk mengganti kerugian konsumen. Kerugian tersebut dapat berupa kerugian materiil maupun immateriil yang timbul akibat kelalaian developer. Dengan demikian, tanggung jawab developer tidak hanya terbatas pada penyelesaian pembangunan rumah, tetapi juga mencakup pemulihan kerugian konsumen.[18]

PPJB merupakan bentuk perlindungan hukum awal bagi konsumen dalam transaksi perumahan karena perjanjian tersebut menjadi dasar pembuktian apabila developer melakukan wanprestasi di kemudian hari.[19] Tanggung jawab developer dalam PPJB rumah pada prinsipnya berkaitan erat dengan asas pacta sunt servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Asas tersebut menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Artinya, developer wajib melaksanakan seluruh kewajiban yang tercantum dalam PPJB sesuai waktu dan spesifikasi yang telah disepakati. Apabila developer tidak memenuhi kewajibannya, maka tindakan tersebut merupakan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum dalam perjanjian. Oleh sebab itu, tanggung jawab developer menjadi konsekuensi logis dari adanya hubungan kontraktual dengan konsumen.

Dalam praktiknya, tanggung jawab developer terhadap konsumen dapat berupa kewajiban menyelesaikan pembangunan rumah yang terbengkalai. Developer harus melanjutkan dan menyelesaikan pembangunan sesuai spesifikasi yang diperjanjikan dalam PPJB. Kewajiban tersebut merupakan bentuk pemenuhan prestasi utama yang menjadi objek perjanjian. Apabila developer tidak mampu melaksanakan pembangunan, maka konsumen dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Developer yang terbukti melakukan wanprestasi wajib memberikan ganti kerugian kepada konsumen sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum atas tidak terpenuhinya prestasi yang diperjanjikan. Dengan demikian, tanggung jawab developer bertujuan untuk mengembalikan hak-hak konsumen yang telah dirugikan akibat wanprestasi. Selain penyelesaian pembangunan rumah, tanggung jawab developer juga dapat berupa pengembalian seluruh pembayaran yang telah dilakukan konsumen. Dalam beberapa kasus, konsumen memilih membatalkan PPJB karena kehilangan kepercayaan terhadap developer yang tidak menunjukkan itikad baik. Pengembalian pembayaran tersebut harus dilakukan secara penuh sesuai jumlah yang telah dibayarkan konsumen. Hal ini penting untuk menjamin adanya keadilan dan perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan. Oleh sebab itu, developer tidak dapat mengabaikan kewajiban

[16] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.

[17] Ulfah Safrihayati dan Paramita Prananingtyas, "Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan," *Notarius*, Vol. 15, No. 1, 2022, hlm. 257.

[18] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 503.

[19] V.C.E. Palar dan M.F. Mekka, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris," *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 39.

pengembalian dana akibat wanprestasi yang dilakukannya.

Tanggung jawab developer juga dapat berupa pembayaran ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen. Kerugian tersebut dapat berupa biaya tambahan, kerugian finansial, maupun kerugian immaterial akibat ketidakpastian pembangunan rumah. Dalam beberapa kasus, konsumen harus tetap membayar cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meskipun rumah belum selesai dibangun. Kondisi tersebut menimbulkan beban ekonomi yang cukup berat bagi konsumen. Oleh karena itu, developer wajib memberikan kompensasi yang layak atas kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaiannya.

Dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, developer berkedudukan sebagai pelaku usaha yang memiliki kewajiban melindungi hak-hak konsumen. Ketentuan mengenai perlindungan konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa konsumen berhak memperoleh barang dan jasa sesuai perjanjian serta memperoleh ganti rugi apabila mengalami kerugian akibat tindakan pelaku usaha. Oleh sebab itu, developer yang melakukan wanprestasi dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan hukum perlindungan konsumen selain berdasarkan hukum perdata.[20]

Tanggung jawab developer terhadap konsumen juga mencakup kewajiban memberikan informasi yang benar dan transparan mengenai perkembangan pembangunan rumah. Dalam praktiknya, banyak developer tidak memberikan kejelasan mengenai alasan keterlambatan pembangunan kepada konsumen. Sikap tersebut menunjukkan kurangnya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Padahal konsumen memiliki hak untuk mengetahui kondisi proyek yang telah mereka biayai. Oleh karena itu, keterbukaan informasi menjadi bagian penting dari tanggung jawab developer terhadap konsumen.

Dalam Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi, majelis hakim menilai bahwa developer PT Afara Mandiri Suryatama telah terbukti melakukan wanprestasi karena tidak menyelesaikan pembangunan rumah sebagaimana diatur dalam PPJB. Dalam perkara tersebut, pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar angsuran hingga bulan ke-18. Namun developer tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana diperjanjikan sehingga konsumen mengalami kerugian. Fakta tersebut menunjukkan bahwa developer telah lalai memenuhi prestasinya sesuai ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata. Oleh sebab itu, developer wajib bertanggung jawab atas kerugian yang dialami pembeli rumah.

Majelis hakim dalam perkara tersebut juga mempertimbangkan bahwa PPJB yang dibuat para pihak telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat yang wajib dipatuhi developer. Ketika developer tidak melaksanakan kewajibannya, maka unsur wanprestasi dianggap telah terpenuhi secara hukum. Pertimbangan hakim tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab developer tidak dapat dihindari apabila terbukti melanggar isi perjanjian. Putusan tersebut sekaligus menjadi bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan.

Kasus Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi menunjukkan bahwa tanggung jawab developer tidak hanya berkaitan dengan aspek kontraktual, tetapi juga berkaitan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Konsumen yang telah memenuhi kewajibannya berhak memperoleh rumah sesuai isi PPJB. Ketika developer gagal melaksanakan pembangunan, maka hak konsumen menjadi terabaikan. Oleh karena itu, pengadilan perlu memberikan perlindungan hukum melalui putusan yang adil dan proporsional. Hal ini penting untuk menjaga keseimbangan hubungan hukum antara developer dan konsumen.

Tanggung jawab developer akibat wanprestasi juga dapat berupa pembayaran bunga atau denda sesuai isi perjanjian. Dalam beberapa PPJB, biasanya terdapat klausul mengenai sanksi apabila developer terlambat menyelesaikan pembangunan rumah. Klausul tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum dan mendorong developer memenuhi kewajibannya tepat waktu. Apabila developer melanggar ketentuan tersebut, maka konsumen berhak menuntut pembayaran denda sesuai perjanjian. Dengan demikian, klausul sanksi menjadi instrumen penting dalam perlindungan hak konsumen.

Dalam praktiknya, developer sering beralasan bahwa keterlambatan pembangunan disebabkan oleh faktor ekonomi atau kendala internal perusahaan. Namun alasan tersebut tidak dapat menghapus tanggung jawab hukum developer terhadap konsumen. Risiko bisnis pada dasarnya merupakan tanggung jawab pelaku usaha dan tidak boleh dibebankan kepada konsumen. Oleh karena itu, developer tetap wajib

[20] Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 89.

melaksanakan kewajibannya sesuai isi PPJB. Apabila developer gagal memenuhi kewajibannya, maka tanggung jawab hukum tetap melekat pada dirinya. Selain tanggung jawab secara perdata, developer yang melakukan wanprestasi juga dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan. Pemerintah memiliki kewenangan untuk memberikan teguran, pembatasan kegiatan usaha, hingga pencabutan izin usaha terhadap developer yang melanggar ketentuan hukum. Sanksi administratif tersebut bertujuan menciptakan ketertiban dan perlindungan terhadap masyarakat sebagai konsumen. Dengan adanya sanksi tersebut, diharapkan developer lebih berhati-hati dalam menjalankan usahanya. Oleh sebab itu, tanggung jawab developer tidak hanya bersifat privat tetapi juga administratif.

Dalam perspektif etika bisnis, developer seharusnya menjalankan usahanya dengan prinsip profesionalitas dan itikad baik. Pembangunan perumahan tidak hanya berkaitan dengan keuntungan ekonomi, tetapi juga menyangkut kebutuhan dasar masyarakat akan tempat tinggal. Oleh karena itu, developer memiliki tanggung jawab moral untuk memenuhi hak-hak konsumen secara layak. Apabila developer mengabaikan kewajibannya, maka tindakan tersebut tidak hanya melanggar hukum tetapi juga melanggar etika bisnis. Dengan demikian, tanggung jawab developer harus dipahami secara luas baik secara hukum maupun moral.

Tanggung jawab developer terhadap konsumen juga berkaitan dengan kewajiban menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan bangunan. Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang sangat penting bagi konsumen. Apabila developer tidak menyerahkan sertifikat sesuai waktu yang diperjanjikan, maka konsumen kehilangan kepastian hukum atas rumah yang dibelinya. Kondisi tersebut dapat menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari. Oleh sebab itu, penyerahan sertifikat menjadi bagian penting dari tanggung jawab developer dalam transaksi perumahan.

Dalam beberapa kasus, developer juga bertanggung jawab atas kerusakan bangunan yang terjadi setelah rumah diserahkan kepada konsumen. Kerusakan tersebut dapat berupa kualitas bangunan yang tidak sesuai spesifikasi atau cacat konstruksi yang membahayakan penghuni rumah. Dalam kondisi demikian, developer wajib melakukan perbaikan atau memberikan ganti rugi kepada konsumen. Tanggung jawab tersebut menunjukkan bahwa kewajiban developer tidak berhenti pada saat rumah diserahkan. Dengan demikian, developer harus menjamin kualitas bangunan yang dipasarkan kepada masyarakat.

Perlindungan hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi developer juga dapat dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Lembaga tersebut berfungsi menyelesaikan sengketa konsumen secara cepat dan sederhana di luar pengadilan. Konsumen dapat mengajukan tuntutan ganti rugi apabila developer tidak memenuhi kewajibannya sesuai PPJB. Namun dalam praktiknya, banyak konsumen tetap memilih jalur pengadilan karena sengketa perumahan sering melibatkan nilai kerugian yang besar. Oleh karena itu, pengadilan masih menjadi sarana utama dalam penyelesaian sengketa wanprestasi developer.

Tanggung jawab developer terhadap konsumen juga berkaitan dengan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian. Dalam hubungan antara developer dan konsumen, posisi developer sering lebih kuat karena menguasai dokumen dan proses pembangunan perumahan. Oleh sebab itu, hukum harus memberikan perlindungan kepada konsumen agar tidak dirugikan akibat penyalahgunaan posisi dominan developer. Perlindungan tersebut dapat dilakukan melalui pengawasan terhadap isi PPJB maupun penegakan hukum terhadap developer yang wanprestasi. Dengan demikian, tercipta hubungan hukum yang lebih adil bagi para pihak.

Dalam Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi, hakim pada dasarnya menegaskan pentingnya tanggung jawab developer dalam melaksanakan kewajiban pembangunan rumah. Putusan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan tidak hanya melihat aspek formal perjanjian, tetapi juga memperhatikan kerugian nyata yang dialami konsumen. Hakim menilai bahwa developer telah lalai memenuhi kewajibannya meskipun konsumen telah melaksanakan pembayaran sesuai perjanjian. Oleh sebab itu, developer wajib mempertanggungjawabkan kelalaiannya secara hukum. Putusan tersebut menjadi contoh penting dalam praktik penyelesaian sengketa PPJB rumah.

Dalam konteks pembangunan nasional, tanggung jawab developer memiliki peranan penting dalam menciptakan sektor perumahan yang sehat dan terpercaya. Apabila developer sering melakukan wanprestasi, maka kepercayaan masyarakat terhadap bisnis properti akan menurun. Kondisi tersebut dapat mempengaruhi pertumbuhan sektor perumahan dan investasi properti secara keseluruhan. Oleh sebab itu,

kepatuhan developer terhadap kewajiban hukumnya sangat penting untuk menjaga stabilitas industri perumahan. Dengan demikian, tanggung jawab developer juga memiliki dimensi sosial dan ekonomi yang luas.

Pemerintah perlu memperkuat pengawasan terhadap kegiatan developer dalam pelaksanaan PPJB rumah. Banyak kasus wanprestasi terjadi karena lemahnya kontrol terhadap proyek pembangunan perumahan. Developer sering memasarkan rumah meskipun belum memiliki kesiapan pembangunan yang memadai. Akibatnya, konsumen menjadi pihak yang paling dirugikan ketika proyek mengalami keterlambatan atau mangkrak. Oleh karena itu, pengawasan pemerintah sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya wanprestasi developer. Selain pengawasan pemerintah, peran notaris juga penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen. Notaris sebagai pejabat umum yang membuat PPJB harus memastikan bahwa isi perjanjian tidak merugikan salah satu pihak. Notaris juga perlu menjelaskan hak dan kewajiban para pihak sebelum PPJB ditandatangani. Dengan demikian, konsumen memperoleh pemahaman yang jelas mengenai risiko dan konsekuensi hukum dalam transaksi perumahan. Hal ini penting untuk meminimalisir sengketa akibat wanprestasi developer.

Dalam analisis hukum, tanggung jawab developer akibat wanprestasi pada dasarnya bertujuan memulihkan keadaan seperti sebelum terjadinya pelanggaran perjanjian. Pemulihan tersebut dapat dilakukan melalui pemenuhan prestasi, pembayaran ganti rugi, atau pembatalan perjanjian. Prinsip tersebut sejalan dengan tujuan hukum perdata untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, tanggung jawab developer harus dilaksanakan secara nyata dan efektif agar konsumen memperoleh keadilan.

Konsumen sebagai pihak yang dirugikan akibat wanprestasi developer juga memiliki hak untuk menuntut kerugian immaterial. Kerugian immaterial dapat berupa rasa kecewa, tekanan psikologis, dan hilangnya rasa aman akibat ketidakpastian kepemilikan rumah. Dalam beberapa kasus, konsumen bahkan harus menunda rencana tempat tinggal keluarganya karena rumah belum selesai dibangun. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa dampak wanprestasi developer tidak hanya bersifat ekonomi tetapi juga sosial dan psikologis. Oleh sebab itu, hakim dapat mempertimbangkan kerugian immaterial dalam putusan sengketa wanprestasi.

Dalam praktik peradilan, pembuktian mengenai wanprestasi developer umumnya dilakukan melalui PPJB, bukti pembayaran, dan bukti korespondensi antara konsumen dengan developer. Bukti tersebut digunakan untuk menunjukkan adanya hubungan hukum dan kelalaian developer dalam memenuhi prestasi. Dalam Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi, pembayaran angsuran hingga bulan ke-18 menjadi bukti penting bahwa konsumen telah melaksanakan kewajibannya. Sementara itu, tidak adanya pembangunan rumah menjadi bukti kuat adanya wanprestasi developer. Dengan demikian, pembuktian menjadi aspek penting dalam penegakan tanggung jawab developer.

Tanggung jawab developer terhadap konsumen pada akhirnya merupakan bagian dari upaya mewujudkan kepastian hukum dalam transaksi perumahan. Rumah sebagai kebutuhan pokok masyarakat harus diperlakukan sebagai objek yang memberikan perlindungan dan kepastian kepada pembelinya. Developer tidak boleh hanya mengejar keuntungan tanpa memperhatikan hak-hak konsumen. Oleh karena itu, setiap pelanggaran terhadap PPJB harus disertai pertanggungjawaban hukum yang tegas dan adil. Hal ini penting untuk menciptakan kepercayaan masyarakat terhadap sektor perumahan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa tanggung jawab developer akibat wanprestasi dalam PPJB rumah mencakup berbagai aspek hukum, mulai dari penyelesaian pembangunan, pengembalian pembayaran, ganti rugi, hingga tanggung jawab administratif. Tanggung jawab tersebut merupakan konsekuensi dari hubungan perikatan yang lahir dari PPJB antara developer dan konsumen. Kasus Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi menunjukkan bahwa pengadilan memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan akibat kelalaian developer. Dengan demikian, penegakan tanggung jawab developer sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan konsumen di bidang perumahan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bentuk wanprestasi yang dilakukan developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah pada umumnya berupa tidak menyelesaikan pembangunan rumah, keterlambatan penyerahan rumah, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, serta tidak dipenuhinya fasilitas maupun dokumen kepemilikan yang telah diperjanjikan.

Tindakan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1234, Pasal 1243, dan Pasal 1338 KUHPerdata karena developer tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam PPJB. Kasus Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi menunjukkan bahwa developer terbukti melakukan wanprestasi karena tidak membangun rumah meskipun konsumen telah melaksanakan kewajiban pembayaran.

2. Tanggung jawab developer terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam PPJB rumah meliputi kewajiban menyelesaikan pembangunan, memberikan ganti rugi, mengembalikan pembayaran konsumen, serta memenuhi hak-hak konsumen sesuai isi perjanjian dan ketentuan hukum yang berlaku. Developer sebagai pelaku usaha juga bertanggung jawab berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada konsumen. Oleh karena itu, developer yang terbukti wanprestasi wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya baik secara perdata maupun administratif demi terciptanya keadilan dan kepastian hukum bagi konsumen.

B. Saran

1. Developer perumahan sebaiknya melaksanakan seluruh kewajiban dalam PPJB secara profesional, transparan, dan beritikad baik agar tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen. Selain itu, developer perlu memastikan kesiapan finansial, legalitas, dan pembangunan proyek sebelum melakukan pemasaran kepada masyarakat.
2. Pemerintah perlu memperketat pengawasan terhadap kegiatan developer serta meningkatkan perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi PPJB rumah. Konsumen juga harus lebih teliti dalam memeriksa legalitas developer, isi PPJB, dan progres pembangunan sebelum melakukan pembayaran agar dapat meminimalisir risiko wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011.

Arief, Barda Nawawi, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, 2011.

Asshiddiqie, Jimly, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.

Budiono, Herlien, *Asas Keseimbangan dalam Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.

Budiardjo, Miriam, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.

Fuady, Munir, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Fuady, Munir, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2007.

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

Harahap, M. Yahya, *Kekuasaan Hakim dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Hasbullah, *Dasar-Dasar Ilmu Pendidikan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.

Hasibuan, Malayu S.P., *Manajemen Sumber Daya Manusia*, Bumi Aksara, Jakarta, 2016.

HR, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

Kelsen, Hans, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2006.

Magnis Suseno, Franz, *Etika Dasar: Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, Kanisius, Yogyakarta, 1987.

Manan, Bagir, *Peradilan yang Berwibawa*, FH UII Press, Yogyakarta, 2004.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017.

Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2011.

Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2012.

Miru, Ahmadi dkk, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Muladi dkk, *Teori-Teori dan Kebijakan Pidana*, Alumni, Bandung, 2010.

Muliadi, Ahmad dkk, *Metode Penulisan*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2016.

Mulyadi, Lilik, *Hukum Acara Pidana*, Alumni, Bandung, 2012.

Poerwadarminta, W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007.

Pratama, Yeremia Ardi dkk, *Risiko Hukum dan Bisnis Perusahaan Tanpa CSR*, Forum Sahabat, Jakarta, 2008.
Radbruch, Gustav, *Legal Philosophy*, Oxford University Press, London, 1950.
Rahardjo, Satjipto, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 2009.
Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
Salim, Peter dkk, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Modern English Press, Jakarta, 2002.
Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 2006.
Soekanto, Soerjono, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982.
Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010.
Soekanto, Soerjono, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
Soekanto, Soerjono dkk, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
Subagyo, P. Joko, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003.
Subekti dkk, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
Taroreh, Juan Vincentius, *Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang (Developer) Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan*, Unsrat Press, Manado, 2021.
Zein, Yahya Ahmad, *Hak Asasi Manusia dalam Proses Peradilan*, Kencana, Jakarta, 2014.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/M/2019 tentang Pedoman Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Jurnal

Karami, M.U., "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Wanprestasi PPJB Rumah Susun," Pakuan Law Review, Vol. 10, No. 2, 2024.
Lahilote, Hasyim Sofyan, "Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen," Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, Vol. 7, No. 1, 2016.
Palar, V.C.E. dkk, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris," Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 5, No. 1, 2023.
Prasetiawan, Duwi Galih, "Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan," Lex Administratum, Vol. 9, No. 1, 2021.
Safrihayati, Ulfah dkk, "Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan," Notarius, Vol. 15, No. 1, 2022.
Wihaningsih, Agnes Shofianti dkk, "Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan Dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau Dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019," Prosiding Ilmu Hukum, 2019.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi.