TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)[1]

Oleh :
Tabitha Eugenia Bandil [2]
Deasy Soeikromo [3]
Vicky F. Taroreh [4]

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum mengenai PPJB dalam transaksi perumahan di Indonesia dan untuk menganalisis bentuk dan pelaksanaan tanggung jawab hukum pengembang terhadap keterlambatan serah terima rumah kepada konsumen, termasuk aspek wanprestasi, bentuk ganti rugi, serta kemungkinan penerapan sanksi hukum yang berlaku. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen pada dasarnya merupakan hubungan yang lahir dari suatu perjanjian dan tunduk pada ketentuan hukum perdata serta ketentuan mengenai perlindungan konsumen. PPJB menjadi dasar utama yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, termasuk mengenai objek rumah, harga, tata cara pembayaran, spesifikasi bangunan, waktu pembangunan, dan waktu serah terima. 2. Keterlambatan serah terima rumah pada prinsipnya dapat dikategorikan sebagai wanprestasi apabila pengembang tidak memenuhi kewajiban menyerahkan rumah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam PPJB. Penentuan adanya wanprestasi harus memperhatikan isi perjanjian, jangka waktu yang telah disepakati, penyebab keterlambatan, serta tindakan pengembang dalam memenuhi kewajibannya. Apabila keterlambatan terjadi akibat kelalaian atau ketidakmampuan pengembang yang berada dalam lingkup tanggung jawabnya, pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan ketentuan hukum perdata. Pertanggungjawaban tersebut dapat berupa pemenuhan prestasi, pemberian kompensasi atau denda apabila telah diperjanjikan, serta pembayaran ganti rugi apabila keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Kata Kunci : *tanggung jawab, pengembang perumahan, PPJB*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peranan penting dalam menunjang kesejahteraan hidup masyarakat. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan pesatnya perkembangan wilayah perkotaan di Indonesia, permintaan terhadap hunian terus mengalami peningkatan. Kondisi ini mendorong pelaku usaha di bidang properti, khususnya pengembang, untuk menyediakan berbagai proyek perumahan maupun apartemen guna memenuhi kebutuhan tersebut. Dalam praktiknya, sektor perumahan tidak hanya berperan sebagai penyedia tempat tinggal, tetapi juga sebagai bagian dari investasi dan penggerak perekonomian nasional.[5]

Pada praktik pemasaran properti di Indonesia, pengembang kerap menggunakan sistem *pre-project selling*, yaitu penjualan unit sebelum pembangunan fisik selesai dilakukan. Sistem ini dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjadi dasar hubungan hukum antara pengembang dan konsumen. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB), yang memuat hak dan kewajiban para pihak, termasuk mengenai jadwal pembangunan dan waktu serah terima unit.[6]

Secara yuridis, keberadaan PPJB mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1338 mengenai asas *pacta sunt servanda*. Selain itu, pengaturan lebih lanjut terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur kewajiban pengembang dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan.[7] Di sisi lain, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan jaminan atas hak-hak konsumen serta kewajiban pelaku usaha untuk bertindak dengan itikad baik.[8]

Pengaturan teknis terkait PPJB juga diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 yang

---

[1] Artikel Skripsi
[2] Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010503
[3] Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum
[4] Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

[5] Adrian Sutedi, *Hukum Perumahan dan Permukiman*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm.
[6] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 75.
[7] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
[8] Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 dan Pasal 7.

mensyaratkan bahwa pengembang hanya dapat melakukan penjualan apabila telah memenuhi persyaratan tertentu, seperti kepastian status tanah, perizinan, serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen dari risiko kerugian akibat pembangunan yang belum siap.[9]

Namun demikian, dalam praktiknya tidak sedikit proyek perumahan yang mengalami keterlambatan pembangunan bahkan gagal diselesaikan sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Kondisi ini menimbulkan kerugian bagi konsumen, baik secara materiil maupun immateriil. Keterlambatan serah terima unit rumah merupakan salah satu bentuk wanprestasi yang menimbulkan tanggung jawab hukum bagi pengembang.[10]

Dampak hukum bagi pelaku usaha atas keterlambatan tersebut antara lain kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen berupa biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Selain itu, pelaku usaha juga dapat dikenakan sanksi administratif hingga pidana berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen apabila terbukti melanggar ketentuan yang berlaku.[11] Di sisi lain, bagi konsumen, dampak yang ditimbulkan tidak hanya berupa kerugian finansial, tetapi juga tekanan psikologis, ketidakpastian hukum, serta terganggunya perencanaan kehidupan.[12]

Salah satu contoh kasus yang cukup besar di Indonesia adalah proyek pembangunan kawasan hunian Meikarta yang dikembangkan oleh Lippo Group. Proyek ini dipasarkan secara luas melalui sistem *pre-project selling* dan berhasil smenarik minat banyak konsumen. Namun dalam pelaksanaannya, proyek ini mengalami berbagai permasalahan, seperti keterlambatan pembangunan, ketidakjelasan status sertifikat, serta adanya tuntutan pengembalian dana (*refund*) dari konsumen.

Pada kasus tersebut, banyak konsumen yang telah melakukan pembayaran, baik secara tunai maupun melalui kredit, tidak memperoleh kepastian mengenai waktu serah terima unit yang dijanjikan. Hal ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi antara pengembang dan konsumen dalam perjanjian, di mana konsumen berada pada posisi yang lebih lemah.[13] Selain itu, kondisi ini juga mencerminkan lemahnya implementasi peraturan perundang-undangan yang seharusnya melindungi konsumen.

Lebih lanjut, keterlambatan serah terima unit rumah juga berdampak pada menurunnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap industri properti, khususnya terhadap sistem *pre-project selling*. Hal ini berpotensi menghambat pertumbuhan sektor properti di Indonesia.[14] Dari sisi penyelesaian sengketa, konsumen dapat menempuh jalur litigasi maupun non-litigasi seperti melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), namun dalam praktiknya mekanisme tersebut masih menghadapi berbagai kendala.

Bagi pelaku usaha, selain sanksi hukum, terdapat pula dampak non-yuridis berupa penurunan reputasi dan kepercayaan publik yang dapat memengaruhi keberlangsungan usaha. Sementara itu, bagi konsumen, dampak jangka panjang dari keterlambatan serah terima rumah dapat menimbulkan beban ekonomi dan sosial yang berkepanjangan.

Berdasarkan uraian tersebut, penting untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pengaturan hukum terkait PPJB serta tanggung jawab pengembang terhadap keterlambatan serah terima rumah, guna memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi konsumen serta menciptakan kepastian hukum dalam sektor perumahan di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi perumahan di Indonesia?fr
2. Bagaimana tanggung jawab hukum pengembang terhadap keterlambatan serah terima rumah kepada konsumen?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Perumahan Di Indonesia

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang mempunyai kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat. Rumah

[9] Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
[10] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.
[11] Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 62.
[12] Ahmadi Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 45.
[13] Ibid.
[14] Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 49.

tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga mempunyai nilai ekonomi dan sosial bagi pemiliknya. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal, kegiatan pembangunan dan pemasaran perumahan berkembang menjadi salah satu bidang usaha yang mempunyai nilai ekonomi yang besar. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut, masyarakat dapat memperoleh rumah melalui berbagai mekanisme transaksi, salah satunya melalui pembelian rumah yang ditawarkan oleh pengembang. Hubungan antara pengembang dan konsumen dalam transaksi tersebut pada akhirnya melahirkan suatu hubungan hukum yang harus didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan kesepakatan para pihak.

Dalam praktiknya, transaksi perumahan tidak selalu dilakukan setelah rumah selesai dibangun. Pengembang sering melakukan pemasaran dan penjualan rumah pada saat pembangunan belum selesai atau bahkan sebelum pembangunan fisik dimulai. Sistem tersebut dikenal sebagai pre-project selling. Dalam sistem ini, konsumen melakukan pemesanan atau pembelian terhadap rumah yang masih dalam tahap perencanaan atau pembangunan. Karena objek rumah belum dapat langsung diserahkan kepada konsumen, para pihak membutuhkan suatu perjanjian pendahuluan yang mengikat pengembang dan konsumen. Perjanjian tersebut dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB.[15]

PPJB mempunyai kedudukan penting karena menjadi dasar awal hubungan hukum antara pengembang dan konsumen sebelum dilaksanakannya jual beli secara definitif melalui Akta Jual Beli (AJB). PPJB pada dasarnya memuat kesepakatan mengenai rencana pelaksanaan jual beli, termasuk identitas para pihak, objek rumah, harga, tata cara pembayaran, spesifikasi bangunan, jadwal pembangunan, waktu serah terima, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan adanya PPJB, para pihak memperoleh dasar untuk menuntut pelaksanaan prestasi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati.

Secara yuridis, keberadaan PPJB tidak dapat dipisahkan dari ketentuan umum mengenai perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan tersebut menjadi dasar untuk memahami bahwa perjanjian melahirkan hubungan hukum antara pihak-pihak yang mengikatkan diri. Dalam PPJB perumahan, pengembang dan konsumen masing-masing mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi berdasarkan isi kesepakatan. Pengembang berkewajiban melaksanakan pembangunan dan menyerahkan rumah sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan, sedangkan konsumen berkewajiban melakukan pembayaran sesuai dengan harga dan tata cara pembayaran yang telah disepakati.[16]

Walaupun Pasal 1313 KUHPerdata memberikan pengertian mengenai perjanjian, doktrin hukum perdata memberikan pemahaman yang lebih luas mengenai hakikat perjanjian. Subekti menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.[17] Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian pada hakikatnya merupakan kesepakatan yang melahirkan hubungan hukum dan kewajiban bagi para pihak. Oleh sebab itu, PPJB yang dibuat antara pengembang dan konsumen tidak dapat dipandang hanya sebagai dokumen administratif, melainkan merupakan instrumen hukum yang mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Kedudukan PPJB sebagai suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal tersebut menentukan empat syarat yang harus dipenuhi, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Keempat unsur tersebut merupakan persyaratan yang menentukan apakah suatu perjanjian dapat mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.[18]

Syarat pertama adalah adanya kesepakatan para pihak. Dalam PPJB perumahan, kesepakatan tersebut tercermin dari persetujuan konsumen untuk membeli rumah berdasarkan kondisi dan ketentuan yang ditawarkan oleh pengembang, sedangkan pengembang menyatakan kesediaannya untuk menyediakan dan menyerahkan rumah sesuai dengan kesepakatan. Kesepakatan tersebut harus lahir secara bebas dan tidak boleh didasarkan pada paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan. Kesepakatan yang diperoleh melalui cara yang tidak sah dapat menimbulkan

[15] Adrian Sutedi, *Hukum Perumahan dan Permukiman* (Sinar Grafika 2010).

[16] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), art 1313.

[17] Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 2005).

[18] KUHPerdata, art 1320.

persoalan terhadap keberlakuan perjanjian.

Syarat kedua adalah kecakapan para pihak. Pengembang dan konsumen yang membuat PPJB harus merupakan subjek hukum yang mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan mempunyai arti penting karena suatu perjanjian hanya dapat dilaksanakan secara sah apabila pihak-pihak yang membuatnya mempunyai kemampuan hukum untuk mengikatkan diri. Dalam praktik transaksi perumahan, pengembang biasanya berbentuk badan usaha sehingga PPJB juga harus dibuat oleh pihak yang mempunyai kewenangan untuk mewakili badan usaha tersebut.

Syarat ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Dalam PPJB perumahan, objek yang diperjanjikan harus dapat ditentukan secara jelas. Objek tersebut dapat berupa satu unit rumah tertentu yang mempunyai lokasi, luas tanah, luas bangunan, tipe, spesifikasi, dan karakteristik lainnya. Kejelasan mengenai objek perjanjian diperlukan agar tidak terjadi ketidakpastian mengenai rumah yang menjadi objek transaksi. Semakin jelas objek yang dicantumkan dalam PPJB, semakin mudah pula menentukan kewajiban pengembang dalam memenuhi prestasinya.

Syarat keempat adalah adanya sebab yang halal. Artinya, isi dan tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Dalam transaksi perumahan, pengembang harus memastikan bahwa objek rumah yang diperjanjikan mempunyai dasar hukum yang jelas dan pembangunan dilakukan berdasarkan perizinan serta ketentuan yang berlaku. PPJB tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan kegiatan pembangunan atau transaksi yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Keempat syarat tersebut dapat dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek yang membuat perjanjian, sedangkan objek tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek serta tujuan perjanjian. Pemenuhan syarat tersebut merupakan hal mendasar dalam menentukan kekuatan hukum PPJB.

Selain memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, PPJB juga harus dilaksanakan berdasarkan asas-asas hukum perjanjian. Salah satu asas yang mempunyai kedudukan penting adalah asas kebebasan berkontrak. Asas tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan apakah mereka akan membuat perjanjian, dengan siapa perjanjian dibuat, serta menentukan isi dan bentuk perjanjian. Namun, kebebasan tersebut bukanlah kebebasan yang tidak terbatas. Isi perjanjian tetap harus tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam transaksi perumahan, penerapan asas kebebasan berkontrak perlu mendapat perhatian khusus karena PPJB pada umumnya menggunakan perjanjian baku. Pengembang biasanya telah menyiapkan format PPJB dengan berbagai klausul yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Konsumen kemudian diminta untuk mempelajari dan menandatangani perjanjian tersebut. Kondisi ini menyebabkan posisi konsumen dalam menentukan isi perjanjian sering kali tidak seimbang dengan pengembang. Konsumen mempunyai ruang negosiasi yang relatif terbatas karena sebagian besar ketentuan telah ditentukan sebelumnya oleh pengembang.

Ketidakseimbangan tersebut tidak berarti bahwa PPJB kehilangan kekuatan hukumnya. Akan tetapi, isi PPJB tetap harus tunduk pada ketentuan hukum yang bersifat memaksa, termasuk ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pengembang tidak dapat menggunakan kebebasan berkontrak sebagai alasan untuk mencantumkan klausul yang menghilangkan hak konsumen atau membebaskan pengembang dari tanggung jawab yang seharusnya dipikul berdasarkan hukum.

Asas berikutnya yang sangat penting adalah asas pacta sunt servanda. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan konsekuensi bahwa para pihak wajib menghormati dan melaksanakan perjanjian yang telah dibuat.[5] Dalam hubungan pengembang dan konsumen, apabila telah disepakati bahwa rumah akan diselesaikan dan diserahkan pada waktu tertentu, maka pengembang mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.

Asas pacta sunt servanda memberikan kepastian hukum bagi konsumen karena konsumen dapat menjadikan isi PPJB sebagai dasar untuk menuntut pengembang apabila terjadi pelanggaran. Sebaliknya, asas tersebut juga memberikan perlindungan kepada pengembang karena konsumen wajib memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Dengan demikian, asas ini pada dasarnya menciptakan keseimbangan bahwa hak dan kewajiban para pihak harus dilaksanakan secara timbal balik.

Selain asas kebebasan berkontrak dan pacta sunt servanda, pelaksanaan PPJB harus didasarkan pada asas itikad baik. Pasal 1338 KUHPerdata juga menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik menghendaki agar para pihak tidak hanya melaksanakan perjanjian berdasarkan bunyi klausul secara formal, tetapi juga bertindak secara jujur, wajar, dan tidak merugikan pihak lain.

Dalam hubungan pengembang dan konsumen, penerapan asas itikad baik mempunyai arti yang sangat penting. Pengembang sebagai pihak yang memiliki pengetahuan dan kemampuan profesional dalam bidang pembangunan perumahan harus memberikan informasi yang benar kepada konsumen. Pengembang juga harus mempertimbangkan kemampuan pembangunan sebelum menentukan jadwal penyelesaian dan serah terima rumah. Apabila pengembang menetapkan jadwal yang tidak realistis hanya untuk menarik konsumen, tindakan tersebut dapat bertentangan dengan prinsip itikad baik.

PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya jual beli secara definitif. Dalam transaksi perumahan, PPJB menjadi penting karena rumah yang ditawarkan oleh pengembang sering kali belum selesai dibangun pada saat konsumen melakukan pembelian. Dengan demikian, terdapat jarak waktu antara saat konsumen menyatakan kesediaannya membeli rumah dan saat rumah benar-benar selesai serta dapat diserahkan.

Perjanjian pendahuluan tersebut berfungsi memberikan kepastian kepada para pihak mengenai rencana transaksi yang akan dilaksanakan. Konsumen mendapatkan kepastian mengenai rumah yang akan diperoleh, sedangkan pengembang mendapatkan kepastian mengenai konsumen yang akan membeli unit rumah tersebut. PPJB juga menjadi dasar bagi para pihak untuk mengatur tahapan pelaksanaan transaksi sampai dengan dilaksanakannya AJB.

Menurut Adrian Sutedi, dalam kegiatan perumahan, hubungan antara pengembang dan konsumen perlu dituangkan dalam suatu perjanjian yang dapat memberikan kepastian mengenai objek, harga, hak dan kewajiban, serta pelaksanaan transaksi.[19] Oleh karena itu, keberadaan PPJB mempunyai fungsi penting dalam memberikan kepastian hukum bagi konsumen yang membeli rumah melalui sistem penjualan sebelum pembangunan selesai.

PPJB tidak sama dengan AJB. PPJB pada prinsipnya merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melakukan jual beli pada tahap selanjutnya setelah persyaratan yang diperlukan terpenuhi. Sementara itu, AJB merupakan instrumen yang digunakan dalam pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan. Dengan demikian, PPJB tidak dapat secara otomatis dipersamakan dengan bukti telah beralihnya hak kepemilikan atas tanah atau bangunan.

Perbedaan tersebut penting untuk dipahami konsumen. Penandatanganan PPJB pada dasarnya belum berarti bahwa konsumen telah memperoleh hak kepemilikan atas rumah secara penuh. PPJB lebih berfungsi sebagai dasar hubungan kontraktual yang mengikat pengembang dan konsumen untuk melaksanakan transaksi sesuai dengan tahapan yang telah ditentukan. Oleh karena itu, konsumen perlu memahami dengan baik isi PPJB sebelum menandatanganinya.

PPJB dalam transaksi perumahan sekurang-kurangnya harus memberikan kejelasan mengenai identitas para pihak, objek rumah, harga jual, tata cara pembayaran, jadwal pembangunan, waktu serah terima, spesifikasi bangunan, serta hak dan kewajiban para pihak. Ketentuan mengenai waktu serah terima merupakan salah satu bagian yang sangat penting karena menjadi ukuran dalam menilai apakah pengembang telah melaksanakan prestasinya.

Apabila PPJB secara jelas menentukan tanggal atau jangka waktu serah terima, maka ketentuan tersebut menjadi bagian dari prestasi pengembang. Pengembang tidak dapat mengabaikan waktu tersebut hanya dengan alasan bahwa pembangunan belum selesai, kecuali terdapat alasan hukum yang dapat membenarkan keterlambatan tersebut. Oleh karena itu, klausul mengenai waktu serah terima harus dibuat secara jelas dan tidak menimbulkan penafsiran yang merugikan konsumen.

Dalam praktiknya, persoalan muncul ketika PPJB memberikan keleluasaan yang terlalu besar kepada pengembang untuk mengubah jadwal pembangunan atau serah terima. Apabila klausul tersebut tidak memberikan batasan yang jelas, konsumen dapat berada dalam kondisi tidak pasti. Konsumen telah memenuhi kewajibannya melalui pembayaran, tetapi tidak memperoleh kepastian kapan rumah dapat digunakan.

Keadaan demikian menunjukkan bahwa PPJB harus dibuat secara seimbang. Pengembang memang mempunyai kepentingan untuk memberikan ruang bagi kemungkinan terjadinya

[19] KUHPerdata, art 1338.

perubahan dalam pembangunan, tetapi konsumen juga mempunyai hak untuk mendapatkan kepastian. Oleh karena itu, setiap ketentuan yang memberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perubahan jadwal seharusnya disertai dengan alasan yang objektif, batas waktu yang jelas, serta mekanisme kompensasi apabila perubahan tersebut menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Pengaturan PPJB dalam transaksi perumahan tidak hanya didasarkan pada KUHPerdata. Sebagai hubungan hukum yang secara khusus berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan, PPJB juga harus memperhatikan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang tersebut menjadi salah satu dasar hukum penyelenggaraan perumahan di Indonesia dan mengatur kewajiban berbagai pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan perumahan.

Pengaturan khusus tersebut menunjukkan bahwa transaksi perumahan mempunyai karakteristik yang berbeda dengan transaksi jual beli barang biasa. Rumah berkaitan dengan kebutuhan dasar masyarakat dan mempunyai nilai ekonomi yang besar. Oleh karena itu, negara mempunyai kepentingan untuk memastikan agar pembangunan dan pemasaran perumahan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum serta memberikan perlindungan kepada masyarakat.

Dalam perspektif tersebut, pengembang tidak hanya berperan sebagai penjual rumah, tetapi juga sebagai pelaku usaha yang menyelenggarakan pembangunan. Karena itu, pengembang mempunyai tanggung jawab untuk memastikan bahwa rumah yang ditawarkan kepada konsumen benar-benar dapat dibangun dan diserahkan sesuai dengan ketentuan yang telah dijanjikan. Kewajiban tersebut harus dilaksanakan sejak tahap perencanaan, pembangunan, pemasaran, pembuatan PPJB, hingga tahap serah terima.

Pengaturan lebih khusus mengenai PPJB terdapat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Peraturan tersebut mengatur mengenai sistem PPJB dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pengembang sebelum melakukan penjualan rumah.[20]

Keberadaan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 menunjukkan adanya upaya negara untuk mencegah terjadinya kerugian konsumen akibat penjualan rumah yang belum mempunyai kepastian pembangunan. Pengembang tidak seharusnya melakukan penjualan secara bebas tanpa memperhatikan kepastian status tanah, perizinan, dan kesiapan pembangunan yang dipersyaratkan.

Persyaratan tersebut memiliki fungsi preventif. Artinya, ketentuan tersebut dimaksudkan untuk mengurangi risiko terjadinya sengketa antara pengembang dan konsumen sejak awal transaksi. Dengan adanya persyaratan sebelum PPJB, konsumen diharapkan tidak membeli rumah yang secara hukum atau teknis belum mempunyai kepastian untuk dibangun.

Dalam kaitannya dengan keterlambatan serah terima, pengaturan tersebut menjadi penting karena waktu penyelesaian rumah sangat bergantung pada kesiapan proyek. Apabila pengembang melakukan pemasaran ketika proyek belum memiliki kepastian yang memadai, risiko keterlambatan akan semakin besar. Oleh sebab itu, kewajiban memenuhi persyaratan sebelum penjualan mempunyai hubungan langsung dengan perlindungan konsumen.

Selain KUHPerdata dan peraturan bidang perumahan, hubungan pengembang dan konsumen juga tunduk pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang ini memberikan dasar perlindungan terhadap konsumen dalam hubungan dengan pelaku usaha. Perlindungan tersebut diperlukan karena konsumen pada umumnya mempunyai posisi yang lebih lemah dibandingkan pelaku usaha.

Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan sejumlah hak kepada konsumen, antara lain hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan, hak memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur, serta hak mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian.[21]

Hak tersebut mempunyai hubungan langsung dengan transaksi perumahan. Konsumen berhak mengetahui kondisi rumah yang dibeli, spesifikasi, harga, lokasi, fasilitas, status hukum, dan waktu pembangunan serta serah terima. Informasi tersebut harus disampaikan secara benar sehingga konsumen dapat mengambil keputusan secara sadar dan tidak berdasarkan informasi yang menyesatkan.

Dalam transaksi PPJB, informasi mengenai waktu serah terima merupakan salah satu informasi yang sangat penting. Konsumen biasanya telah menyusun perencanaan keuangan

[20] Adrian Sutedi, *Hukum Perumahan dan Permukiman* (Sinar Grafika 2010).

[21] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

berdasarkan waktu yang dijanjikan oleh pengembang. Keterlambatan serah terima dapat menyebabkan konsumen harus mengeluarkan biaya tambahan, terutama apabila konsumen masih harus menyewa tempat tinggal atau membayar kewajiban pembiayaan rumah yang belum dapat ditempati.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga mengatur kewajiban pelaku usaha. Pasal 7 antara lain mewajibkan pelaku usaha untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya serta memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.[22] Dalam konteks perumahan, pengembang sebagai pelaku usaha harus menjalankan kegiatan pembangunan dan pemasaran berdasarkan prinsip kejujuran dan itikad baik.

Kewajiban tersebut memperlihatkan bahwa pengembang tidak hanya bertanggung jawab terhadap apa yang tertulis dalam PPJB, tetapi juga terhadap informasi dan janji yang diberikan dalam proses pemasaran sepanjang mempunyai hubungan dengan transaksi. Apabila pengembang memberikan informasi bahwa rumah akan selesai dan diserahkan pada waktu tertentu, informasi tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan.

Ketentuan perlindungan konsumen juga memberikan pembatasan terhadap penggunaan klausula baku. Dalam hubungan antara pengembang dan konsumen, klausula baku tidak boleh digunakan untuk mengalihkan tanggung jawab pengembang secara sepihak kepada konsumen. Penggunaan klausula yang merugikan konsumen dapat menimbulkan ketidakseimbangan dalam hubungan kontraktual.

Menurut Ahmadi Miru, hukum perlindungan konsumen diperlukan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen dan kepentingan pelaku usaha.[23] Keseimbangan tersebut penting karena kebebasan berkontrak dalam praktik tidak selalu menghasilkan hubungan yang seimbang. Konsumen sering kali menerima perjanjian yang telah disusun oleh pelaku usaha tanpa mempunyai kemampuan yang sama untuk menegosiasikan setiap klausul.

Dalam transaksi perumahan, keadaan tersebut menjadi semakin penting karena nilai transaksi rumah relatif besar dan jangka waktu pelaksanaan perjanjian dapat berlangsung cukup lama. Apabila terjadi masalah dalam pelaksanaan PPJB, konsumen dapat mengalami kerugian yang besar. Oleh sebab itu, perlindungan hukum terhadap konsumen harus diberikan sejak tahap sebelum perjanjian dibuat.

PPJB yang dibuat antara pengembang dan konsumen harus memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak. Kejelasan tersebut diperlukan agar setiap pihak mengetahui prestasi yang harus dipenuhi dan akibat hukum apabila prestasi tersebut tidak dilaksanakan. Isi PPJB juga menjadi dasar bagi penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan.

Identitas para pihak merupakan salah satu bagian penting dalam PPJB. Identitas pengembang harus dijelaskan secara lengkap, termasuk kedudukan badan usaha dan pihak yang mempunyai kewenangan untuk menandatangani perjanjian. Demikian pula identitas konsumen harus dicantumkan secara jelas. Kejelasan identitas diperlukan untuk memastikan siapa pihak yang mempunyai hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian.

Objek perjanjian juga harus dijelaskan secara rinci. Dalam transaksi rumah, objek dapat meliputi tanah dan bangunan dengan keterangan mengenai lokasi, luas tanah, luas bangunan, tipe rumah, spesifikasi bangunan, serta fasilitas yang dijanjikan. Ketidakjelasan mengenai objek dapat menimbulkan sengketa karena konsumen dapat menerima objek yang berbeda dengan yang dipasarkan.

Harga jual dan tata cara pembayaran juga harus dicantumkan secara jelas. Konsumen harus mengetahui jumlah harga yang harus dibayar, besarnya uang muka apabila ada, jadwal pembayaran, serta ketentuan apabila terjadi keterlambatan pembayaran. Ketentuan tersebut harus dibuat secara seimbang sehingga tidak hanya mengatur sanksi terhadap konsumen, tetapi juga memberikan konsekuensi apabila pengembang tidak memenuhi kewajibannya.

Jadwal pembangunan dan waktu serah terima merupakan klausul yang sangat penting dalam penelitian ini. Klausul tersebut harus memberikan kepastian mengenai kapan rumah harus selesai dan kapan rumah harus diserahkan kepada konsumen. Apabila waktu serah terima tidak jelas, konsumen akan kesulitan menentukan kapan pengembang dapat dianggap melakukan keterlambatan.

Klausul mengenai keterlambatan juga perlu mendapatkan perhatian. PPJB seharusnya mengatur konsekuensi apabila pengembang terlambat menyerahkan rumah. Konsekuensi tersebut dapat berupa denda atau kompensasi sesuai dengan ketentuan yang disepakati dan peraturan perundang-undangan. Pengaturan tersebut diperlukan untuk memberikan kepastian

[22] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, art 4.
[23] Ibid art 7.

mengenai hak konsumen ketika terjadi keterlambatan.

Sebaliknya, PPJB juga dapat mengatur mengenai keterlambatan konsumen dalam melakukan pembayaran. Namun, ketentuan tersebut harus dibuat secara seimbang. Tidak dapat dibenarkan apabila PPJB memberikan sanksi yang berat terhadap konsumen ketika terlambat membayar, sementara pengembang tidak mempunyai konsekuensi yang sebanding ketika terlambat menyerahkan rumah.

Klausul force majeure juga perlu dirumuskan secara jelas. Keadaan memaksa merupakan keadaan yang berada di luar kemampuan para pihak dan dapat menghambat pelaksanaan prestasi. Namun, tidak setiap hambatan pembangunan dapat secara otomatis dikategorikan sebagai force majeure. Pengembang harus dapat menunjukkan bahwa keterlambatan benar-benar disebabkan oleh keadaan yang berada di luar kemampuan dan kendalinya.

B. Tanggung Jawab Hukum Pengembang terhadap Keterlambatan Serah Terima Rumah Berdasarkan PPJB

Hubungan hukum antara pengembang perumahan dengan konsumen pada dasarnya merupakan hubungan hukum yang lahir dari adanya suatu perjanjian. Dalam transaksi pembelian rumah, hubungan tersebut umumnya dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pengembang berkewajiban membangun dan menyerahkan rumah kepada konsumen sesuai dengan spesifikasi, harga, serta waktu yang telah disepakati, sedangkan konsumen berkewajiban melakukan pembayaran sesuai dengan tata cara dan jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Oleh karena itu, ketika pengembang tidak dapat menyerahkan rumah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, keadaan tersebut tidak hanya merupakan persoalan teknis pembangunan, tetapi juga merupakan persoalan hukum karena berkaitan dengan pemenuhan prestasi yang telah menjadi kewajiban pengembang berdasarkan perjanjian.

Keterlambatan serah terima rumah merupakan salah satu permasalahan yang dapat terjadi dalam transaksi perumahan, khususnya pada sistem penjualan rumah sebelum pembangunan selesai atau pre-project selling. Dalam sistem tersebut, konsumen melakukan pembelian ketika rumah yang menjadi objek transaksi masih dalam tahap perencanaan atau pembangunan. Kondisi ini menyebabkan terdapat jangka waktu antara saat konsumen melakukan pembayaran dan saat rumah benar-benar dapat diserahterimakan. Semakin panjang jangka waktu tersebut, semakin besar pula kemungkinan munculnya hambatan dalam pembangunan. Apabila pengembang tidak mampu menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, konsumen dapat mengalami kerugian karena telah memenuhi kewajibannya, tetapi belum memperoleh manfaat dari rumah yang telah dibelinya.

Secara hukum, tanggung jawab pengembang pertama-tama harus dilihat berdasarkan isi PPJB yang telah disepakati oleh para pihak. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung asas pacta sunt servanda, yang berarti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan harus dilaksanakan oleh para pihak. Dengan demikian, apabila pengembang telah menyepakati kewajiban untuk menyelesaikan dan menyerahkan rumah dalam jangka waktu tertentu, maka kewajiban tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan tidak dapat diabaikan secara sepihak.

Kekuatan mengikat PPJB juga mempunyai hubungan erat dengan asas itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menentukan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik menghendaki agar para pihak melaksanakan perjanjian secara jujur, wajar, dan bertanggung jawab. Dalam transaksi perumahan, pengembang sebagai pihak yang mempunyai keahlian dan pengalaman profesional dalam bidang pembangunan mempunyai tanggung jawab untuk memberikan informasi yang benar mengenai keadaan proyek dan kemampuan penyelesaian pembangunan. Pengembang seharusnya tidak menetapkan waktu serah terima secara sembarangan apabila sejak awal terdapat kondisi yang dapat menyebabkan pembangunan tidak selesai sesuai dengan jadwal tersebut.

Tanggung jawab pengembang dengan demikian tidak hanya muncul ketika keterlambatan telah terjadi. Tanggung jawab tersebut pada dasarnya telah ada sejak pengembang melakukan pemasaran dan membuat perjanjian dengan konsumen. Sebelum menawarkan rumah kepada masyarakat, pengembang seharusnya telah memperhitungkan kesiapan proyek, termasuk aspek legalitas tanah, perizinan, pembiayaan, kemampuan kontraktor, ketersediaan material, serta kondisi teknis

pembangunan. Hal tersebut penting karena keputusan konsumen untuk membeli rumah sangat dipengaruhi oleh informasi yang diberikan oleh pengembang, termasuk informasi mengenai harga, spesifikasi, fasilitas, dan waktu penyelesaian rumah.

Dalam hukum perdata, keterlambatan serah terima rumah dapat dikategorikan sebagai wanprestasi apabila pengembang tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan. Wanprestasi pada dasarnya merupakan keadaan ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Wanprestasi dapat terjadi karena pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, melaksanakan prestasi tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang bertentangan dengan isi perjanjian.[24] Oleh karena itu, apabila pengembang terlambat menyerahkan rumah dari waktu yang telah ditentukan dalam PPJB, maka keterlambatan tersebut dapat menjadi dasar untuk menyatakan adanya wanprestasi.

Penentuan adanya wanprestasi harus dilakukan dengan memperhatikan isi PPJB. Apabila PPJB secara tegas menentukan tanggal atau jangka waktu tertentu untuk penyelesaian dan serah terima rumah, maka ketentuan tersebut dapat menjadi dasar untuk menentukan apakah pengembang telah terlambat memenuhi kewajibannya. Apabila jangka waktu tersebut telah berakhir tetapi rumah belum diserahkan tanpa adanya alasan hukum yang dapat dibenarkan, maka terdapat dasar yang kuat untuk menilai bahwa pengembang telah tidak memenuhi prestasinya tepat waktu. Dalam keadaan demikian, konsumen dapat meminta pengembang untuk memenuhi kewajibannya dan, apabila memenuhi persyaratan hukum, meminta kompensasi atau ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

Keterlambatan juga harus dilihat dari aspek kelalaian. Pasal 1238 KUHPerdata mengatur mengenai keadaan lalai dalam pelaksanaan perikatan. Dalam keadaan tertentu, pihak yang melakukan wanprestasi harus terlebih dahulu dinyatakan lalai melalui teguran atau somasi. Somasi mempunyai fungsi untuk memberikan peringatan kepada pengembang agar segera melaksanakan kewajibannya. Dalam sengketa perumahan, konsumen dapat memberikan somasi kepada pengembang yang berisi permintaan agar pembangunan segera diselesaikan dan rumah segera diserahkan sesuai dengan perjanjian. Somasi juga dapat menjadi alat bukti bahwa konsumen telah memberikan kesempatan kepada pengembang untuk memperbaiki keadaan sebelum konsumen mengambil tindakan hukum lebih lanjut.

Meskipun demikian, keberadaan somasi harus dilihat berdasarkan isi PPJB dan sifat prestasi yang diperjanjikan. Apabila perjanjian telah menentukan secara tegas bahwa pengembang dianggap lalai sejak lewatnya jangka waktu serah terima, maka ketentuan tersebut dapat menjadi dasar untuk menilai kelalaian. Oleh karena itu, isi PPJB mempunyai peranan penting dalam menentukan kapan pengembang dapat dianggap telah melakukan wanprestasi.

Apabila pengembang terbukti melakukan wanprestasi, tanggung jawab hukum yang muncul tidak hanya berupa kewajiban untuk menyelesaikan dan menyerahkan rumah, tetapi juga dapat berupa kewajiban memberikan ganti rugi. Pasal 1243 KUHPerdata memberikan dasar mengenai kewajiban mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan. Ketentuan tersebut menjadi salah satu dasar hukum yang dapat digunakan konsumen apabila keterlambatan pengembang menimbulkan kerugian yang dapat dibuktikan.

Kerugian yang dialami konsumen akibat keterlambatan serah terima dapat berbentuk kerugian materiil maupun kerugian lainnya yang mempunyai hubungan langsung dengan keterlambatan tersebut. Konsumen yang membeli rumah untuk tempat tinggal, misalnya, dapat terpaksa menyewa tempat tinggal sementara karena rumah yang dibelinya belum dapat ditempati. Konsumen juga dapat mengeluarkan biaya tambahan untuk transportasi atau kebutuhan lainnya akibat belum tersedianya rumah sebagaimana yang telah dijanjikan. Apabila konsumen membeli rumah untuk tujuan investasi, keterlambatan juga dapat menyebabkan konsumen kehilangan kesempatan memperoleh manfaat ekonomi dari rumah tersebut.

Namun demikian, tuntutan ganti rugi harus didasarkan pada pembuktian yang memadai. Konsumen perlu menunjukkan bahwa kerugian yang dialami memang mempunyai hubungan sebab akibat dengan keterlambatan pengembang. Bukti pembayaran, PPJB, surat pemberitahuan keterlambatan, komunikasi dengan pengembang, bukti biaya sewa, serta dokumen lain dapat digunakan untuk membuktikan adanya kerugian. Oleh sebab itu, dokumentasi dalam transaksi perumahan mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam proses penyelesaian sengketa.

[24] Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 2005).

Ganti rugi juga dapat ditentukan berdasarkan klausul yang terdapat dalam PPJB. Apabila PPJB telah menetapkan adanya denda atau kompensasi atas keterlambatan serah terima, ketentuan tersebut dapat menjadi dasar bagi konsumen untuk menuntut pembayaran sesuai dengan perjanjian. Keberadaan klausul tersebut sebenarnya dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak karena sejak awal telah diketahui konsekuensi yang timbul apabila pengembang tidak memenuhi jadwal serah terima.

Menurut penulis, klausul mengenai denda keterlambatan harus disusun secara seimbang. Dalam banyak perjanjian, konsumen dapat dikenakan denda apabila terlambat melakukan pembayaran, sementara ketentuan mengenai tanggung jawab pengembang ketika terlambat menyerahkan rumah terkadang tidak diatur secara sebanding. Kondisi tersebut dapat menciptakan ketidakseimbangan dalam hubungan kontraktual. Padahal, hubungan antara pengembang dan konsumen seharusnya didasarkan pada keseimbangan hak dan kewajiban. Pengembang berhak memperoleh pembayaran dari konsumen, tetapi pengembang juga harus bertanggung jawab untuk memberikan prestasi sesuai dengan waktu dan kondisi yang telah diperjanjikan.

Selain berdasarkan KUHPerdata, tanggung jawab pengembang juga harus dianalisis berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pengembang merupakan pelaku usaha, sedangkan pihak yang membeli rumah untuk memenuhi kebutuhan atau kepentingannya berkedudukan sebagai konsumen. Dengan demikian, hubungan hukum tersebut tidak hanya tunduk pada ketentuan perjanjian, tetapi juga pada prinsip-prinsip perlindungan konsumen.

Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan berbagai hak kepada konsumen, termasuk hak untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, dan keselamatan, hak memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta hak memperoleh kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian.[25] Ketentuan tersebut mempunyai relevansi langsung terhadap transaksi perumahan karena konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan rumah sesuai dengan apa yang telah disepakati.

Hak memperoleh informasi yang benar menjadi sangat penting dalam transaksi rumah yang belum selesai dibangun. Konsumen pada dasarnya mengambil keputusan berdasarkan informasi yang diberikan oleh pengembang. Apabila pengembang memberikan informasi bahwa rumah akan selesai pada waktu tertentu, informasi tersebut menjadi salah satu dasar konsumen dalam mengambil keputusan untuk membeli. Oleh sebab itu, pengembang harus memastikan bahwa informasi tersebut diberikan secara benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

Kewajiban pengembang sebagai pelaku usaha juga ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pelaku usaha wajib beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya dan memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi serta jaminan barang dan/atau jasa. Ketentuan tersebut memperkuat prinsip bahwa pengembang harus bertindak secara transparan terhadap konsumen. Apabila terjadi keterlambatan pembangunan, pengembang seharusnya memberikan penjelasan mengenai penyebab keterlambatan, perkembangan pembangunan, dan perkiraan waktu penyelesaian yang realistis.

Keterlambatan serah terima rumah juga tidak dapat dilepaskan dari persoalan klausula baku. Dalam praktiknya, PPJB perumahan pada umumnya telah disusun oleh pengembang dan kemudian ditawarkan kepada konsumen untuk ditandatangani. Konsumen sering kali tidak mempunyai kesempatan yang luas untuk mengubah isi perjanjian tersebut. Kondisi demikian dapat menimbulkan ketidakseimbangan apabila klausul yang digunakan memberikan keuntungan yang terlalu besar kepada pengembang.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan pembatasan terhadap klausula baku yang merugikan konsumen. Pengembang tidak seharusnya menggunakan klausula yang secara sepihak mengalihkan seluruh tanggung jawab kepada konsumen atau membebaskan pengembang dari tanggung jawab yang seharusnya menjadi kewajibannya. Klausula yang memberikan kewenangan kepada pengembang untuk mengubah waktu serah terima tanpa batas yang jelas juga harus diperhatikan karena dapat menyebabkan konsumen kehilangan kepastian hukum.

Menurut penulis, penggunaan klausula baku dalam PPJB tidak dapat menjadi alasan bagi pengembang untuk menghindari tanggung jawab. Walaupun konsumen telah menandatangani PPJB, isi perjanjian tetap harus tunduk pada peraturan perundang-undangan. Persetujuan konsumen terhadap suatu klausula tidak secara otomatis

[25] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, art 4.

membuat klausula tersebut sah apabila substansinya bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa atau prinsip perlindungan konsumen.

Persoalan lainnya yang sering digunakan dalam hubungan kontraktual adalah alasan force majeure atau keadaan memaksa. Pengembang dapat berpendapat bahwa keterlambatan terjadi karena adanya keadaan di luar kemampuan pengembang. Namun, alasan tersebut tidak dapat digunakan secara sembarangan. Pengembang harus mampu menunjukkan bahwa keterlambatan benar-benar disebabkan oleh keadaan yang berada di luar kendali dan bukan karena kesalahan atau kelalaian dalam pengelolaan proyek.

Keadaan seperti bencana alam yang luar biasa, perubahan kebijakan pemerintah tertentu, atau keadaan lain yang secara objektif benar-benar menghambat pembangunan dapat dianalisis sebagai kemungkinan force majeure. Sebaliknya, keterlambatan akibat kekurangan modal, kesalahan perencanaan, buruknya manajemen proyek, keterlambatan pengadaan material yang seharusnya dapat diperkirakan, atau masalah internal perusahaan pada prinsipnya tidak dapat dengan mudah dikategorikan sebagai keadaan memaksa.

Menurut penulis, penerapan force majeure dalam PPJB harus dilakukan secara terbatas dan objektif. Pengembang harus dapat membuktikan hubungan langsung antara keadaan yang diklaim sebagai force majeure dengan keterlambatan pembangunan. Apabila keterlambatan terjadi karena faktor yang sebenarnya berada dalam kendali pengembang, maka alasan force majeure tidak seharusnya digunakan untuk menghapus tanggung jawab kepada konsumen.

Tanggung jawab pengembang juga dapat dilihat dari aspek perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif diberikan sebelum terjadi sengketa melalui pengaturan PPJB, kewajiban memberikan informasi, persyaratan pembangunan, dan pengawasan terhadap kegiatan pengembang. Sementara itu, perlindungan represif diberikan setelah terjadi pelanggaran melalui mekanisme pengaduan, negosiasi, mediasi, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, maupun pengadilan.

Dalam hal keterlambatan serah terima telah terjadi, konsumen pada dasarnya mempunyai beberapa pilihan penyelesaian. Konsumen dapat terlebih dahulu melakukan komunikasi dan negosiasi dengan pengembang untuk mendapatkan kepastian mengenai penyelesaian rumah. Apabila tidak terdapat penyelesaian, konsumen dapat mengajukan pengaduan atau menggunakan mekanisme penyelesaian sengketa konsumen. Apabila penyelesaian tersebut tidak menghasilkan kesepakatan, konsumen dapat menempuh jalur pengadilan dengan mengajukan tuntutan berdasarkan wanprestasi atau dasar hukum lain yang relevan.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan dasar bagi konsumen untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan maupun di luar pengadilan.[26] Keberadaan beberapa alternatif tersebut memberikan kesempatan kepada konsumen untuk memilih mekanisme yang dianggap paling sesuai dengan kondisi sengketa. Dalam sengketa keterlambatan rumah, penyelesaian secara nonlitigasi dapat menjadi pilihan apabila kedua pihak masih mempunyai keinginan untuk mempertahankan hubungan hukum dan menyelesaikan pembangunan.

Namun, apabila pengembang tidak menunjukkan itikad baik atau tidak memberikan kepastian mengenai penyelesaian proyek, jalur hukum dapat menjadi pilihan bagi konsumen. Gugatan wanprestasi dapat diajukan apabila pengembang tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan PPJB. Dalam proses tersebut, konsumen harus membuktikan adanya perjanjian, kewajiban pengembang, keterlambatan atau kegagalan pemenuhan prestasi, serta kerugian yang ditimbulkan.

Kasus pembangunan Meikarta yang digunakan sebagai salah satu contoh dalam penelitian ini menunjukkan pentingnya persoalan tanggung jawab pengembang dalam transaksi perumahan. Proyek tersebut dipasarkan secara luas melalui sistem pre-project selling dan menarik banyak konsumen. Dalam perkembangannya, muncul persoalan mengenai keterlambatan pembangunan dan serah terima unit, serta tuntutan konsumen berkaitan dengan pengembalian dana dan pemenuhan hak mereka.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai tanggung jawab pengembang perumahan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), khususnya terhadap keterlambatan serah terima rumah kepada konsumen, dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara pengembang dan konsumen pada dasarnya merupakan hubungan yang lahir dari suatu perjanjian dan tunduk pada ketentuan hukum perdata serta ketentuan mengenai perlindungan konsumen. PPJB menjadi

[26] ibid

dasar utama yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, termasuk mengenai objek rumah, harga, tata cara pembayaran, spesifikasi bangunan, waktu pembangunan, dan waktu serah terima. Oleh karena itu, ketika pengembang tidak menyerahkan rumah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, keadaan tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum karena pengembang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

Keterlambatan serah terima rumah pada prinsipnya dapat dikategorikan sebagai wanprestasi apabila pengembang tidak memenuhi kewajiban menyerahkan rumah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam PPJB. Penentuan adanya wanprestasi harus memperhatikan isi perjanjian, jangka waktu yang telah disepakati, penyebab keterlambatan, serta tindakan pengembang dalam memenuhi kewajibannya. Apabila keterlambatan terjadi akibat kelalaian atau ketidakmampuan pengembang yang berada dalam lingkup tanggung jawabnya, pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan ketentuan hukum perdata. Pertanggungjawaban tersebut dapat berupa pemenuhan prestasi, pemberian kompensasi atau denda apabila telah diperjanjikan, serta pembayaran ganti rugi apabila keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Tanggung jawab pengembang juga tidak dapat dilepaskan dari prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Pengembang harus melaksanakan kewajibannya secara jujur, terbuka, dan bertanggung jawab serta memberikan informasi yang benar mengenai perkembangan pembangunan dan waktu serah terima rumah. Pengembang tidak seharusnya menggunakan klausula dalam PPJB sebagai dasar untuk menghindari tanggung jawab atas keterlambatan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaiannya sendiri. Penggunaan klausula baku juga harus tetap memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sehingga tidak menimbulkan ketidakseimbangan antara hak pengembang dan hak konsumen.

Perlindungan hukum terhadap konsumen akibat keterlambatan serah terima rumah pada dasarnya telah diberikan melalui berbagai ketentuan hukum, terutama KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta peraturan mengenai PPJB rumah. Konsumen memiliki hak untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi rumah dan waktu serah terima, hak memperoleh rumah sesuai dengan perjanjian, serta hak memperoleh kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila rumah yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian. Perlindungan tersebut mencakup perlindungan hukum preventif melalui pengaturan dan pengawasan sebelum terjadinya sengketa serta perlindungan represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa setelah terjadi pelanggaran.

B. Saran

Pengembang perumahan hendaknya lebih mengutamakan prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam melaksanakan kegiatan pembangunan dan pemasaran rumah. Sebelum melakukan penjualan melalui PPJB, pengembang perlu memastikan kesiapan proyek, termasuk aspek legalitas tanah, perizinan, kemampuan pembiayaan, kesiapan pembangunan, serta kemampuan untuk memenuhi jadwal serah terima yang telah ditentukan. Waktu serah terima sebaiknya ditetapkan berdasarkan perhitungan yang realistis sehingga tidak menimbulkan janji yang tidak dapat dipenuhi. Apabila dalam pelaksanaan pembangunan terdapat hambatan yang berpotensi menyebabkan keterlambatan, pengembang hendaknya segera memberikan informasi yang benar, jelas, dan transparan kepada konsumen serta menawarkan penyelesaian yang adil.

Pengembang juga disarankan untuk menyusun PPJB secara seimbang dan tidak mencantumkan klausula yang dapat merugikan atau mengurangi hak konsumen. Ketentuan mengenai waktu serah terima, toleransi keterlambatan, denda, kompensasi, mekanisme pembatalan, dan pengembalian dana perlu dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran. Ketentuan mengenai sanksi atau konsekuensi keterlambatan sebaiknya berlaku secara seimbang bagi kedua belah pihak. Dengan demikian, apabila konsumen mempunyai kewajiban membayar denda ketika terlambat memenuhi kewajibannya, pengembang juga harus mempunyai tanggung jawab yang jelas apabila terlambat memenuhi kewajiban serah terima rumah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Dan Literatur

Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Ahmadi Miru. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.
Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, 2011.
Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 2008.
Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1986.
Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
Sutedi, Adrian. *Hukum Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.