

## PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DEVELOPER ATAS KETERLAMBATAN SERAH TERIMA FISIK BANGUNAN DALAM JUAL BELI RUMAH

Cyfrianus Yustus Mambay<sup>1</sup>, Paltiada Saragih<sup>2</sup>  
[mambaycyfrianus@gmail.com](mailto:mambaycyfrianus@gmail.com)<sup>1</sup>, [psaragi@gmail.com](mailto:psaragi@gmail.com)<sup>2</sup>  
Universitas Kristen Indonesia

**Abstrak:** Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, tempat manusia melakukan aktifitas hidup dan berfungsi untuk melindungi manusia dari gangguan eksternal. Di Indonesia kebutuhan masyarakat akan rumah semakin meningkat terutama pada masyarakat perkotaan. Tetapi, memiliki sebuah rumah, membutuhkan dana yang besar. Hal tersebut disebabkan terbatasnya lahan dan mahalnya harga tanah. Dalam perkembangannya ternyata usaha di bidang properti sangat menjanjikan. Maka tidaklah heran banyak pengusaha properti yang kemudian melirik usaha tersebut. Akibatnya persaingan bisnis semakin ketat. Mereka berlomba untuk menarik orang-orang untuk membelinya dengan berbagai cara. Mereka mengadakan promosi produknya dengan mengumbar janji-janji bahwa konsumen akan mendapatkan kualitas bangunan yang baik, fasilitas yang lengkap, uang muka, cicilan serta bunga yang ringan disamping itu kemudahan dalam masalah legalitas. Tapi dalam pelaksanaannya tidak semua janji-janji terealisasi sehingga para konsumen/pembeli banyak yang kecewa karena apa yang mereka peroleh tidak sesuai seperti yang dijanjikan bahkan ada juga pembangunan rumah tidak terlaksana atau terlambatnya serah terima fisik rumah kepada konsumen Dan konsumen merasa dirugikan. Melihat kenyataan tersebut di atas pemerintah berupaya mencari jalan keluar. Kemudian pada tahun 1999 pemerintah mengeluarkan kebijakan yaitu dikeluarkannya Undang-Undang Nomor. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tapi ternyata dalam penerapannya dilapangan mengalami kendala salah satunya adalah kurangnya kesadaran konsumen akan hak-haknya dalam hukum. Perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, yang ternyata pelaksanaan perjanjian tidak selalu sesuai dengan perjanjian di mana dalam perjanjian telah disepakati apabila ketentuan waktu serah terima fisik rumah kepada pihak konsumen dan konsekuensi developer apabila terjadi keterlambatan tersebut.

**Kata Kunci:** Perlindungan Konsumen.

*Abstract: "Housing is one of the basic human needs, a place where people carry out their daily activities and a means of protection against external disturbances. In Indonesia, the public's need for housing is steadily increasing, particularly among urban communities. However, owning a home requires significant funding. This is due to limited land availability and high land prices. As it develops, the property business has proven to be very promising. It is no wonder that many entrepreneurs have turned their attention to this sector. Consequently, business competition has become increasingly fierce. They compete to attract buyers in various ways, promoting their products with promises that consumers will receive high-quality buildings, complete facilities, low down payments, affordable installments, and low interest rates, as well as ease of legality. In practice, however, not all these promises are fulfilled. As a result, many consumers or buyers are disappointed because what they receive does not match what was promised. There are even cases where housing construction fails to materialize or where the physical handover of the house is delayed, causing losses to the consumers. Recognizing this reality, the government has sought solutions. In 1999, the government issued a policy through Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Yet, its implementation in the field faces obstacles, one of which is the consumers' lack of awareness regarding their legal rights. In housing sale and purchase agreements between developers and consumers, the execution often deviates from the contract—even though the agreement clearly stipulates the handover schedule and the consequences for the developer in the event of a delay."*

**Keywords:** Consumer Protection.

## PENDAHULUAN

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana private, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global. Pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi, harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha, sehingga mampu menghasilkan beraneka barang/jasa yang memiliki kandungan teknologi dan dapat meningkatkan kesejahteraan banyak serta sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh di pasar.

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Permasalahan lain yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen, di mana konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan.

Pada beberapa kasus yang terjadi, umumnya pihak konsumen tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, karena tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-haknya masih rendah. Hal tersebut disebabkan minimnya tingkat pengetahuan konsumen itu sendiri, baik terhadap aspek hukumnya yang berlaku saat ini, belum mampu secara optimal mengatasi permasalahan dalam perlindungan konsumen. Secara umum, posisi konsumen perumahan lemah dibandingkan pihak pelaku usaha, baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui institusi pengadilan, sehingga konsumen sering tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh pelaku usaha. Apabila konsumen mengetahui hal tersebut sekalipun, konsumen enggan untuk melakukan tindakan upaya hukum.

Merebaknya kasus perumahan dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen bahkan pembangunan rumah yang tidak terlaksana sehingga konsumen dirugikan.

Masih banyak kasus yang terjadi dalam bisnis property/perumahan di Indonesia antara lain kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal penyerahan rumah yang molor, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknik bangunan, kualitas bangunan tidak sesuai perjanjian, serta fasilitas-fasilitas lain seperti fasilitas pemasangan

air, instalasi listrik dan sarana prasarana lingkungan (fasilitas umum dan sosial), maupun masalah legalitas seperti misalnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat rumah. IMB dan sertifikat yang dijanjikan kepada konsumen pada saat promosi penjualan rumah tidak dipenuhi. Berbagai persoalan tersebut di atas, mendorong pemerintah untuk mengeluarkan berbagai macam kebijakan di bidang hukum, untuk mengatur hal-hal yang berhubungan dengan perumahan dan penyediaannya, seperti halnya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Dalam KUHPerduta telah diatur mengenai hak-hak konsumen untuk melakukan upaya hukum, apabila dilanggar oleh pelaku usaha. Konsumen dapat menuntut ganti kerugian, baik berdasarkan perbuatan melawan hukum/Onrechtmatige Daad (Pasal 1365-1367, 1369 KUHPerduta) maupun terhadap adanya cacat tersembunyi (Pasal 1504 dan 1506 KUHPerduta).

Secara lebih spesifik mengenai perlindungan konsumen, pemerintah juga telah mengeluarkan kebijakan berupa Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999, guna menjembatani kebutuhan akan perlindungan hukum bagi konsumen, dengan mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha, sehingga tercipta perekonomian yang sehat, termasuk mengenai aspek-aspek perumahan. Namun berbagai macam peraturan tidak akan berjalan dengan efektif, apabila tidak terlaksanakan secara optimal, di samping minimnya kesadaran konsumen terhadap hak-haknya dalam hukum.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan swadaya masyarakat, untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen, melalui pembinaan dan pendidikan konsumen. Upaya pemberdayaan tersebut penting, karena tidak mudah mengharapkan kesadaran pelaku usaha yang, pada dasarnya secara prinsip ekonomi lebih mengutamakan untuk mendapat keuntungan yang semaksimal mungkin, dengan modal seminim mungkin. Prinsip ini sangat potensial merugikan kepentingan konsumen, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Mengingat adanya kasus yang merugikan konsumen, terutama dalam bidang perumahan, maka penting untuk dapat mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban developer, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian yang dipergunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian dengan pendekatan secara yuridis normatif adalah metode pendekatan yang didasarkan pada peraturan perundang – undangan dan bahan – bahan literaturnya ada kaitannya dengan permasalahan.<sup>1</sup> Pendekatan masalah untuk mencari kebenaran yang didasarkan pada peraturan hukum yang ada dan berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen atas Pertanggung Jawaban Developer dengan Konsumen atas ketidakpastiaan waktu serah terima rumah dan legalitas sebagai upaya perlindungan konsumen dalam Bidang Perumahan menurut Undang – undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen sebagai upaya perlindungan konsumen di bidang perumahan dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara keduanya tertuang dalam bentuk kewajiban dan hak dari masing-

---

<sup>1</sup> Roni Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jarimetri*, Jakarta, Cet IV, Ghalia Indonesia, 1990, hal.11.

masing pihak. Dari suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh masing-masing pihak sebagai subyek hukum. Maka berdasarkan suatu kesepakatan bersama dapat diwujudkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut mempunyai dua segi, yaitu *bevoeg herd* atau kewenangan yang disebut hak dan *plicht* atau kewajiban (tanggung jawab).

Pihak developer selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut dibagi dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap pelaksanaan. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kewajiban dan hak dari masing-masing pihak tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut :

**a. Tahap Pendahuluan**

1) Kewajiban konsumen

Kewajiban konsumen dalam tahap pendahuluan perjanjian jual beli rumah dimulai pada saat akan mengajukan permohonan dengan cara pembelian secara tunai dan/atau dengan kredit pemilikan rumah (KPR). Konsumen pada awalnya memperoleh informasi dari pihak developer mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh konsumen dalam pengajuan pembelian rumah secara kredit. Pada umumnya persyaratan awal yang harus dipenuhi oleh calon konsumen adalah sebagai berikut :

- Mengisi formulir permohonan kredit pemilikan rumah yang telah disediakan oleh pihak developer.
- Melengkapi dengan fotocopy identitas diri (KTP) suami dan isteri.
- Melengkapi fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- Melengkapi fotocopy Surat Nikah (bagi yang telah menikah)
- Melengkapi Slip gaji terakhir/keterangan penghasilan.
- Melengkapi Surat keterangan bekerja
- Melengkapi fotocopy tabungan Batara (khusus KPR BTN)
- Melengkapi pas foto suami istri
- Melengkapi fotocopy Karpeg (bagi PNS)
- Melengkapi fotocopy SK awal dan terakhir (bagi PNS)
- Melengkapi surat keterangan belum memiliki rumah
- Melengkapi NPWP

Setelah calon konsumen melengkapi semua persyaratan administratif yang telah ditetapkan, calon konsumen dipersilahkan untuk menunggu beberapa hari guna pemeriksaan kelengkapan persyaratan administratif tersebut.

2) Hak calon konsumen

Adapun hak bagi calon konsumen dalam perjanjian jual beli rumah adalah sebagai berikut:

- a. Berhak memperoleh informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan permohonan membeli rumah secara kredit yang akan dilakukan oleh calon konsumen.
- b. Berhak memperoleh perlakuan yang sama seperti calon konsumen yang lainnya.

3) Kewajiban Developer

Developer sebagai pihak yang akan menjual rumah kepada konsumen mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a. Memberikan pelayanan atau perlakuan yang sama kepada calon konsumen.
- b. Memberikan informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan pembelian rumah oleh calon konsumen termasuk unit rumah yang ditawarkan antara ready stock atau rumah indent serta jangka waktu serah terima unit kepada konsumen dan legalitas terkait pembelian rumah.

- c. Memberikan daftar yang berisikan syarat-syarat dalam pengajuan pembelian rumah baik secara tunai dan/atau cara pembayaran kredit lengkap dengan tabel angsuran yang menyajikan:
  - Persyaratan yang diperlukan dan tata caranya dalam pembelian rumah
  - Besarnya maksimum uang muka
  - Jangka waktu pembayaran
  - Ketentuan-ketentuan yang harus ditaati bagi konsumen
  - Memberikan formulir permohonan pembelian rumah secara kredit kepada calon konsumen.
- b. Tahap Pelaksanaan

Terhadap permohonan pengajuan pembelian rumah yang diterima oleh developer, maka mulai masuk pada tahap pelaksanaan perjanjian. Dalam hal ini kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli rumah dan menandatangani akta perjanjian tersebut. Dalam praktek di lapangan, perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen didahului oleh perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), yakni suatu perjanjian awal adanya kesepakatan jual beli rumah. Pada dasarnya suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali kecuali disetujui oleh kedua belah pihak. Demikian pula halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen juga tidak bisa ditarik kembali. Menurut Sri Sudewi Masjchun Sofwan, perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan- alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik<sup>2</sup>.

Ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata:

- 1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- 2) Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena suatu alasan –alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 3) Perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata tersebut di atas, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Hal ini berarti perjanjian pengikatan jual beli rumah yang dibuat antara developer dengan konsumen mengikat kedua belah pihak. Masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut. Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan dalam hal:

- 1) Kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian
- 2) Isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang Para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.

Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri yang tentunya harus ada bukti-bukti yang cukup kuat. Untuk mengantisipasi terjadi pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen, dalam salah satu klausula perjanjian dicantumkan sanksi bagi pihak yang membatalkan perjanjian. Pada prakteknya klausula tersebut lebih banyak mengatur kewajiban konsumen, artinya dalam perjanjian tersebut lebih banyak mengatur tentang sanksi bagi konsumen yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan sanksi bagi

---

<sup>2</sup> Sri Sudewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian I*, Liberty, Yogyakarta, 1975, hal 38

developer yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur. Atas dasar hasil penelitian mengenai isi perjanjian dapat dilihat bahwa jika dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah ini terjadi pembatalan oleh konsumen, maka developer akan mengenakan penalty sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Potongan/atau biaya administrasi yang dikenakan kepada konsumen yang membatalkan secara sepihak.

Persoalan biasanya baru muncul manakala objek dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah yaitu jangka waktu serah terima rumah kepada konsumen seringkali tidak sesuai dengan waktu yang disepakati didalam Perjanjian Jual Beli, atau telah diserahkan ternyata kualitasnya tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen di mana rumah yang menjadi obyek perjanjian didirikan tidak sesuai dengan yang dipromosikan bahkan legalitas terhadap rumah tersebut yaitu Sertipikat dan Perizinan bangunan tidak dapat terlaksana dikarenakan ada hal – hal lain yang tentunya merugikan pihak konsumen maka hal inilah sebenarnya yang perlu dicermati bersama baik oleh developer sendiri selaku penjual maupun oleh konsumen selaku pembeli.

### **1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah**

Menurut Pasal 457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pengertian jual beli, yaitu Suatu Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Pedoman Pengikatan Jual Beli rumah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, disebutkan adanya 2 pihak dalam perjanjian, yaitu: pihak Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman atau Developer atau Pelaku Usaha yang bertindak sebagai penjual rumah dan pihak konsumen rumah selaku Pembeli Rumah.

Dokumen-Dokumen Hukum yang timbul dari Perjanjian Jual Beli Rumah di dalam bidang jual beli perumahan antara lain:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) atau sering pula dikenal dengan istilah Perjanjian Pendahuluan Pembelian, perjanjian akan jual beli antara developer (pelaku usaha) dan konsumen. Dokumen ini merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer (pelaku usaha) dan konsumen.
2. Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Apabila dilakukan dengan sistem / cara bayar Kredit (KPR) yaitu Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, didalamnya mengatur mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan besarnya perhitungan bunga pinjaman.

Keberadaan dokumen-dokumen tersebut sangat penting sebagai salah satu bentuk pelaksanaan perlindungan konsumen.

### **2. Tinjauan Yuridis terhadap Tanggung Jawab Developer**

Tanggung jawab developer dalam perjanjian jual beli rumah diatur oleh berbagai instrumen hukum di Indonesia, baik dalam lingkup hukum perdata maupun peraturan sektoral yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dan pengadaan perumahan. Aturan yang mengatur terkait tanggung jawab developer adalah:

- 1) Hukum Perdata dan Asas Kebebasan Berkontrak

Meskipun, asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian, developer sering kali menggunakan kontrak baku yang dapat merugikan konsumen. Hal ini menjadi perhatian khusus dalam tanggung jawab developer dan perlindungan konsumen.

2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Tanggung jawab developer juga dibubuhkan secara khusus yang bertujuan untuk melindungi hak-hak konsumen dalam transaksi dengan pelaku usaha, termasuk developer. Sebagai salah satu contoh bunyi Pasal 19 yang menerangkan bahwa developer dapat diminta bertanggung jawab jika kerugian yang diderita konsumen akibat penggunaan barang/jasa disebabkan oleh kelalaian atau wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya.

3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Diatur secara tegas dalam Pasal 54 bahwa developer yang melanggar ketentuan bisa dikenakan sanksi administratif seperti pencabutan izin usaha atau denda administratif.

Pentingnya mengkaji tanggung jawab developer terhadap konsumen memiliki urgensi yang tinggi, mengingat posisi strategis dalam menyediakan kebutuhan pokok berupa tempat tinggal. Developer sebagai pelaku usaha wajib menaati peraturan yang berlaku seperti dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen agar memiliki rasa takut dan enggan untuk melakukan kejahatan dalam industri properti. Prinsip tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting di dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus pelanggaran hak konsumen, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait<sup>3</sup>. Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

1. kesalahan (liability based on fault);
2. praduga selalu bertanggung jawab (pre-sumption of liability);
3. praduga selalu tidak bertanggung jawab (preemption of nonliability);
4. tanggung jawab mutlak (stich liability);
5. pembatasan tanggung jawab (limitation of liability).<sup>4</sup>

Apabila kelima prinsip tanggung jawab tersebut dikaitkan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, maka secara garis besar pengaturan pada undang-undang ini merupakan modifikasi terhadap liability based on fault yakni prinsip praduga bersalah (presumed liability) di mana pelaku usaha dianggap bertanggung jawab atas produk yang dipasarkan, kecuali ia (pelaku usaha) mampu membuktikan lain.

Dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur ketentuan, bahwa pelaku usaha dalam hal ini developer dalam hal menawarkan barang/jasa melalui pesanan dilarang salah satunya untuk tidak menepati pesanan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan, dalam penelitian ini ditemukan adanya konsumen mengeluh karena rumah yang dijanjikan tidak kunjung dibangun. Ditunggu sampai batas penyerahan rumah yang telah dijanjikan dalam pengikatan perjanjian jual beli rumah tapi kenyataannya objek perjanjian tersebut tidak juga diserahkan kepada konsumen. Dari kasus tersebut di atas merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh developer yaitu berupa "melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat" dimana pihak developer dapat dikenakan sanksi yang berupa pembatalan perjanjian dari konsumen dan wajib mengembalikan uang yang telah diserahkan konsumen tanpa dikenakan penalty karena bagaimanapun hal tersebut sepenuhnya kesalahan ada pada pihak developer yang tidak menyerahkan rumah yang dipesan konsumen sesuai perjanjian.

### 3. Wanprestasi serah terima fisik bangunan

Hubungan yang terjadi antara Developer dan konsumen merupakan hubungan

---

<sup>3</sup> Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo, hal. 59.

<sup>4</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 92.

“Kontraktual” yang lahir akibat perjanjian (kontrak) yang mereka buat, maka adanya hubungan antara konsumen dan Developer itu disebut hubungan Kontraktual. Hubungan inilah yang dapat menyebabkan konsumen sebagai pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Developer. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, maka dinyatakan telah wanprestasi, artinya “tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”<sup>5</sup>.

Mashudi dan Moch. Chidir Ali berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan prestasi adalah kewajiban yang harus ditunaikan oleh pihak pertama, terhadap penunaian mana pihak yang lain mempunyai hak menuntut pelaksanaannya.

Bentuk prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara terdiri atas kewajiban untuk:

- a. Memberikan sesuatu, atau
- b. Melakukan sesuatu, atau
- c. Tidak melakukan sesuatu.

Pemenuhan prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, ada kalanya prestasi tidak dapat terpenuhi yang disebabkan salah satu disebut wanprestasi.

Menurut R. Subekti<sup>6</sup>, bentuk wanprestasi dari para pihak dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikannya;
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat;
- d. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain, Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Yahya Harahap bahwasanya jika wanprestasi itu benar-benar menimbulkan kerugian kepada kreditur, maka debitur wajib mengganti kerugian yang timbul. Namun untuk itu harus ada hubungan sebab akibat atau kausal verband antara wanprestasi dengan kerugian<sup>7</sup>. Dengan demikian, seseorang yang wanprestasi memberikan hak kepada pihak lain yang dirugikannya untuk menggugat ganti kerugian. Mengenai bentuk ganti kerugian, Pasal 1243 KUHPerdara menentukan bahwa; Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Ini berarti bentuk ganti kerugian berupa penggantian biaya, rugi, dan bunga.

Disebutkan dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan /atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.

---

<sup>5</sup> Prof. R. Subekti. S.H., Pokok-pokok dari Hukum Perdata. Intermasa, Jakarta, cet. XI. 1975, hal. 20.

<sup>6</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan VII, Intermasa, Jakarta, 1987, hal 45.

<sup>7</sup> Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986, hal. 65.

- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesengajaan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang- Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur khusus dalam BAB VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi:

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan.
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran.
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

## **KESIMPULAN**

Berkaitan dengan perlindungan konsumen sebaiknya pelaksanaan perjanjian jual beli rumah tidak berpihak kepada salah satu pihak, maka perlu adanya suatu perjanjian jual beli rumah yang memuat klausula- klausula baku yang berimbang yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu developer dan konsumen. Sehingga diharapkan, kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut.

Khusus untuk konsumen, saran penulis adalah untuk jeli menaah isi perjanjian yang disodorkan pihak developer. Jangan sampai isi perjanjian merugikan konsumen nantinya. Oleh karena itu, perlu adanya kesadaran dari konsumen untuk memahami hak dan kewajibannya agar terhindar dari masalah, dan kedudukan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah menjadi tidak lemah. Penerapan dari Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen perlu dipantau oleh lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Hal tersebut sangat penting untuk menyaring klausul-klausul perjanjian jual beli rumah yang merugikan konsumen dan memantau sejauhmana developer telah melaksanakan tanggung jawabnya. Disamping itu perlu adanya pembinaan, pengarahan dan pemberian informasi yang dapat membantu konsumen agar mengetahui akan hak-haknya serta mengetahui tindakan-tindakan apa saja yang harus dilakukan apabila konsumen merasa dirugikan oleh developer.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Roni Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jarimetri*, Jakarta, Cet IV, Ghalia Indonesia, 1990.
- Sri Sudewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian I*, Liberty, Yogyakarta, 1975.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo, 2000.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Prof. R. Subekti. S.H., *Pokok-pokok dari Hukum Perdata*. Intermedia, Jakarta, cet. XI. 1975.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VII, Intermedia, Jakarta, 1987.
- Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.