

**TANGGUNG JAWAB *DEVELOPER* BAGI KONSUMEN ATAS
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN MEKANISME
PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

Christian Luther Manopo

Fakultas Hukum, Jurusan Ilmu Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Indonesia

ABSTRACT

Buying a house usually begins with PPJB as a binder between the developer and the consumer. However, over time, the implementation has been in many portraits of mourning that often reveal news in the country that disappoints the public as consumers. The low awareness and knowledge of consumers so that they have a greater risk of consumer rights. The problem raised in this paper is the responsibility of the developer to the consumer for the house sale agreement with the mechanism of the sale and purchase agreement (PPJB) and the efforts that can be made by the consumer if the developer does not implement the sale and purchase agreement (PPJB).

The type of research used is normative juridical with a statute approach.

The responsibility of the developer to the consumer is the loss suffered by the consumer as regulated in Article 19 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. The developer is also responsible for correct information as well as building quality assurance. The developer's responsibility does not end there, during construction to the maintenance period the developer is also responsible for the quality of the building until the end of all sale and

purchase binding agreements and the efforts made by consumers if the developer is unable to carry out the sale and purchase agreement (PPJB), namely, The first step is to ask the developer for existing problems, it can call or reprimand the developer. If it is not from the developer, it can file a lawsuit with the local district court.

Keywords: Responsibility, Sale And Purchase Agreement, Developer

ABSTRAK

Pembelian rumah biasanya diawali dengan sebuah PPJB sebagai pengikat antara *developer* dan konsumen. Namun sejalan waktu, pelaksanaannya banyak potret-potret duka yang kerap mewarnai pemberitaan di tanah air yang melayangkan kekecewaan oleh masyarakat selaku konsumen. Rendahnya kesadaran dan pengetahuan konsumen sehingga memiliki resiko yang lebih besar mengenai hak-hak konsumen. Permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini adalah tanggung jawab *developer* terhadap konsumen atas perjanjian jual beli rumah dengan mekanisme perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dan upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen jika pihak *developer* tidak melaksanakan isi perjanjian perikatan jual beli (PPJB).

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Hasil penelitian menunjukkan, tanggung jawab *developer* kepada konsumen adalah menanggung kerugian yang dialami konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Developer* juga bertanggung jawab terhadap informasi yang benar serta jaminan kualitas bangunan. Tanggung jawab *developer* tidak hanya sampai disitu, saat pembangunanya hingga pada

masa pemeliharaan *developer* juga bertanggungjawab atas kualitas bangunan hingga berakhirnya semua perjanjian pengikatan jual beli selesai dan upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen jika pihak *developer* tidak melaksanakan isi perjanjian perikatan jual beli (PPJB) yaitu, langkah pertama dapat menanyakan terkait permasalahan yang ada kepada *developer*, setelah itu dapat melakukan somasi atau teguran kepada *developer*. Ketika tidak tanggapan dari *developer* maka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri daerah setempat.

Kata Kunci : Tanggung jawab, Perjanjian Perikatan Jual Beli, Developer

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk hidup membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal dan pemukiman sebagai tuntutan dasar manusia yang berbudaya, yang memiliki jati diri atau identitas hunian masing-masing. Sederhana apapun rumah yang dimiliki seorang, bisa jadi merupakan sesuatu yang paling berharga yang pernah dimilikinya sebagai tempat tinggal.

Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi setiap tahun mengakibatkan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal semakin meningkat. Namun tidak semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah, karena beberapa faktor, seperti faktor tanah atau bangunan sulit didapatkan, harga yang sudah sangat tinggi, dan lokasi tanah atau bangunan tidak dapat dijangkau.

Penyediaan kebutuhan tempat tinggal merupakan tanggung jawab pemerintah, sebagaimana tercantum pada Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.”

Keterbatasan pemerintah dalam pengelolaan, memberika kesempatan bagi badan usaha yang berkegiatan dibidang properti atau biasa dikenal pengembang perumahan atau

developer, kehadiran pengembang perumahan atau *developer*, sangat membantu dan mempermudah pemerintah dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat.

Hubungan *developer* dan konsumen terjadinya perikatan antara pihak *developer* dan konsumen yang dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian pendahulu Inilah dalam praktiknya melahirkan suatu perjanjian pendahulu atau yang disebut dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (Selanjutnya disebut PPJB).

Lahirnya PPJB didasari oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT). Banyak praktik penandatanganan PPJB yang dibuat oleh *developer*, tidak melibatkan Notaris karena sifatnya tidak otentik atau melakukan perjanjian dibawah tangan dengan klausula *standart contract* atau baku.

Developer memanfaatkan rendahnya kesadaran dan pengetahuan konsumen dijadikan lahan bagi *developer*

dalam menjalankan usaha. “Konsumen memiliki risiko yang lebih besar dari pada pelaku usaha, dengan kata lain hak-hak konsumen sangat rentan.”¹ Tentunya hal ini memungkinkan adanya risiko-risiko akan dialami oleh pembeli. Tidak jarang kekecewaan konsumen seperti hasil yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian, *developer* terlambat menyelesaikan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya.

Berdasarkan uraian alasan pemilihan judul diatas maka penulis tertarik mengangkat masalah ini kedalam sebuah karya tulis yang berjudul **tanggung jawab *developer* bagi konsumen atas perjanjian jual beli rumah dengan mekanisme perjanjian perikatan jual beli (PPJB)**

B. Perumusan dan Pembatasan Masalah

Permasalahan yang akan dikaji dalam penulisan ini cukup banyak, namun penulis akan membatasi perumusan masalah tersebut sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab *developer* terhadap konsumen atas perjanjian jual beli rumah dengan mekanisme perjanjian perikatan jual beli (PPJB) ?
2. Apa upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen jika pihak *developer* tidak

melaksanakan isi perjanjian perikatan jual beli (PPJB) ?

C. Maksud dan Tujuan Penulisan

Adapun maksud dari penulisan ini adalah :

2. Untuk mengetahui penerapan hukum keringanan pajak kendaraan bermotor berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 31 Tahun 2020 tentang Keringanan Pajak Kendaraan Bermotor ?
2. Untuk mengetahui hambatan yang dialami pemerintah daerah tentang penerapan keringanan pajak kendaraan bermotor berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 31 Tahun 2020 tentang Keringanan Pajak Kendaraan Bermotor ?

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif.

2. Pendekatan Masalah

Penelitian yang digunakan adalah dengan cara pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.”²

3. Sumber Bahan Hukum

- a. Bahan Hukum Primer
- b. Bahan Hukum Sekunder

1 Edmon Makarim, 2003, *Kompilasi Hukum Telematika*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 24.

2 Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum Edisi Revisi cet. 9*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 119 .

c. Bahan Non Hukum

4. Teknik Pengumpulan dan Pengelolaan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi kepustakaan.

5. Analisis Bahan Hukum

- a. Deskriptif (gambaran)
- b. Interpretasi (penafsiran)
- c. *Legal reasoning* (penalaran hukum)

BAB II

KERANGKA DASAR TEORI

A. Developer

1. Pengertian Developer

Developer berasal dari bahasa asing yaitu bahasa Inggris memiliki arti adalah pembangun atau pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, disebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu

“perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang

pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu area tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

2. Hak dan Kewajiban Developer

Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang meliputi :

- a. “Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.

- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan”
- Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur mengenai kewajiban *developer* meliputi :
- a. “Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
 - b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
 - c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
 - d. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
 - e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
 - f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
 - g. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”.
- Developer* sebagai pelaku usaha, selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :
- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
 - b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang

menyesatkan konsumen.

Adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* sebagai pelaku usaha, ada tanggung jawab atau *product liability* yang harus dipikul oleh *developer* sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang dan jasa yang dihasilkannya.

3. **Tanggung jawab Developer**

Tanggung jawab *developer* sebagai pelaku usaha atas kerugian konsumen, berdasarkan pada 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 dipahami tanggung jawab

bagi pelaku usaha meliputi sebagai berikut:”³

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

B. **Konsumen**

1. **Pengertian Konsumen**

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan pengertian konsumen sebagai berikut :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

2. **Hak dan Kewajiban Konsumen**

Konsumen sebagai pemakai barang atau jasa, konsumen memiliki sejumlah hak dan kewajiban. Hak konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen

3 Ahmadi Miru dan Sutarnan Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, hal 125.

Pasal 4 adalah sebagai berikut :

- a. “Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang/jasa.
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang/jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

3. Perlindungan Konsumen

Agar kedudukan konsumen terlihat kuat dan setara, maka hadirilah undang-undang khusus yang mengatur tentang perlindungan konsumen di mata hukum.

“Pengertian Perlindungan Konsumen, Konsumen, dan Pelaku Usaha Hukum Perlindungan Konsumen menurut Az. Nasution adalah hukum

konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Adapun hukum konsumen diartikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup”.⁴

C. Perjanjian Dibawah Tangan

Surat perjanjian dapat perjanjian tentunya dua hal yang tidak dapat dipisahkan saat orang membuat perjanjian dia atau mereka akan membuat surat perjanjian. Sedangkan perjanjian sendiri dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana seseorang atau dengan orang lainnya membentuk ikatan dengan orang yang lain dengan suatu ikatan di mana kedua belah pihak setuju tanpa paksaan untuk melakukan hal-hal yang telah disepakati bersama.

Sudah bisa kita ketahui bahwa akta di bawah tangan adalah surat akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang. Dalam hal ini ialah

notaris. Notaris dapat membuat surat otentik seperti surat perjanjian utang piutang, surat perjanjian sewa menyewa, kwitansi dan sebagainya.

Pembuatan akta di bawah tangan keberadaan para saksi yang menyaksikan adanya persetujuan perjanjian di bawah tangan yang di tandatangani atau dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian sangatlah penting, karena keberadaannya akan sangat berarti apabila dikemudian hari terjadi suatu masalah dan atau salah satu pihak mengingkari isi dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian maupun tanda tangannya sehingga dapat dijadikan saksi di persidangan pengadilan.

Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris umumnya aktanya dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan mengenai tanda tangannya dan atau cap jempolnya dilaksanakan dihadapan notaris.

D. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Mengacu pada Undang-Undang, hukum perjanjian diatur di dalam Buku III KUH Perdata. Pada Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan “perjanjian adalah perbuatan dengan

4 Shidarta, *Op.cit*, hal. 9

mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

2. Asas Perjanjian

Berdasarkan KUHPerdota pada dasarnya perjanjian memiliki asas-asas, sebagai berikut :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak
- b. Asas Konsensualisme
- c. Asas Kekuatan Mengikat (*pacta sunt servanda*)
- d. Asas Itikad Baik
- e. Asas Kepribadian

3. Syarat Sah Perjanjian

Pembentukan suatu perjanjian ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian sah, karena setiap orang yang mengadakan perjanjian selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki.

Agar maksud itu tercapai dan bila perlu pelaksanaannya dapat dipaksakan melalui pengadilan, maka perjanjian yang dibuat harus perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata ditetapkan 4 syarat.

4. Jenis Perjanjian

Salim H.S. memaparkan jenis perjanjian sebagai berikut:⁵

- a. Menurut sifatnya
 - 1) Kebendaan
 - 2) Obligatoir
- b. Menurut sumber hukumnya
- c. Menurut namanya
 1. Bernama
 2. Tak bernama
- d. Menurut hak dan kewajiban para pihak
 - 1) Timbal balik
 - 2) Sepihak
- e. Menurut keuntungan
 - 1) Cuma-Cuma
 - 2) Hak membebani

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung jawab *developer* terhadap konsumen atas perjanjian jual beli rumah dengan mekanisme perjanjian perikatan jual beli (PPJB)

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

5 Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 27

lahan yang dibangun karenanya harga tanah semakin mahal.

Hakikatnya kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal, dapat dipenuhi dengan membuat rumah sendiri secara pribadi bisa juga dengan membeli rumah yang telah disediakan oleh *developer* perumahan. Masyarakat yang sedianya memilih membeli rumah melalui pengembang perumahan tentunya akan mudah tertarik dengan berbagai cara penawaran yang dilakukan *developer residence* untuk memasarkan produk-produk perumahannya.

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu :”6

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab

(*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.

3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian- pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.
5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

6 Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Grasindo, Jakarta, hal. 58.

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

1. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tanggungjawab pelaku usaha diantaranya :”⁷

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- b. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Pemberian ganti rugi dilaksanakan

dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;

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

2. Tanggungjawab *developer* terhadap informasi yang benar

Pemasaran yang dilakukan pihak *developer*. Pada umumnya para pihak akan memutuskan untuk melakukan suatu transaksi atau tidak, bilamana para pihak tersebut telah mendapatkan informasi yang benar dan akurat dari apa yang akan diperjanjikan kelak. Informasi adalah sumber masukan bagi para pihak dalam suatu proses pemikiran dan penelaahan

⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Op.Cit.* hal. 152.

terhadap suatu hubungan hukum yang akan dilakukan dan terjadi kemudian, dalam upaya dalam mengambil suatu keputusan (*making decision*).

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

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

3. Tanggungjawab terhadap jaminan kualitas bangunan

Sebagaimana

ketentuan KUH Perdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Jasa Konstruksi, dan peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan perumahan (bangunan rumah) mewajibkan penjual untuk menyerahkan dan menjamin barang yang dijual kepada pembeli dalam keadaan baik dan dibangun dengan stKonsumenr mutu yang telah di tetapkan serta terbebas dari segala cacat yang tersembunyi. Dalam hal ini *developer* bertanggungjawab terhadap kualitas bangunan.

Suatu perjanjian pembangunan suatu bangunan, yang dikenal dengan istilah perjanjian pemborong terbagi menjadi 3 (tiga) tahapan, yaitu :

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

Hakikatnya tanggung jawab berupa pemberian ganti kerugian atas kerusakan didasari adanya kerusakan barang dan/atau jasa yang telah diterima oleh konsumen dari pelaku usaha. Terhadap kerusakan barang dan/atau jasa tersebut melahirkan tuntutan dari konsumen atas kerugian yang dialami konsumen. Kerugian adalah berkurangnya/tidak

diperolehnya harta kekayaan pihak yang satu yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain.

Developer dalam pemasarannya berkewajiban serta bertanggung jawab atas informasi yang benar, jelas, dan akurat. *Developer* wajib menyampaikan kondisi fisik mengenai rumah yang dipesan, kelayakan rumah, kekuatan bangunan rumah kepada konsumen, status hak rumah tersebut, perizinan bangunan. Tanggung jawab *developer* tidak hanya sampai disitu, saat pembangunannya hingga pada masa pemeliharaan *developer* juga bertanggungjawab atas kualitas bangunan hingga berakhirnya semua perjanjian pengikatan jual beli selesai.

B. Upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen jika pihak *developer* tidak melaksanakan isi perjanjian perikatan jual beli (PPJB)

Banyaknya kebutuhan yang saat ini masyarakat cari salah satunya yaitu rumah. Rumah saat ini sudah menjadi kebutuhan primer, sehingga sebagai pelaku usaha *developer* berlomba-lomba melakukan pemasaran produk perumahan-perumahan bagi masyarakat. Pembelian rumah biasanya diawali dengan sebuah PPJB sebagai pengikat antara *developer* dan konsumen. Namun sejalanannya waktu, pelaksanaannya banyak potret-potret duka yang kerap mewarnai pemberitaan di tanah

air yang melayangkan kekecewaan oleh masyarakat selaku konsumen.

Prinsipnya upayakan untuk menempuh penyelesaian permasalahan ini secara baik-baik. Namun jika tidak didapati titik temu dalam upaya perundingan tersebut, ada baiknya Konsumen melayangkan teguran/somasi terlebih dulu yang isinya mengingatkan *developer* harus melaksanakan kewajibannya sampai batas waktu yang telah disepakati. Atau jika batas waktu yang diperjanjikan telah terlewati, Konsumen bisa kembali memberikan tenggat waktu kepada *developer* untuk memenuhi kewajibannya.

Ketika *developer* bergeming, konsumen bisa menempuh jalur hukum dengan menggugat pelaku usaha dan sekaligus melaporkan *developer* secara pidana. Untuk gugatan, konsumen perumahan bisa melakukannya melalui lembaga penyelesaian sengketa pelaku usaha-konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (disebut juga BPSK) atau ke peradilan umum.

Dalam gugatan ini, konsumen bisa menuntut ganti rugi dan juga bunga berupa hilangnya keuntungan yang sudah diperkirakan atau dibayangkan oleh kreditur. Jika secara pidana, konsumen juga dapat melaporkan *developer* dengan tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen. Dalam pasal ini pada intinya melarang pelaku usaha untuk memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang tersebut. Dalam kasus ini, *developer* membangun tidak sesuai dengan ketentuan spesifikasi bangunan yang terdapat dalam brosur dan yang telah dijanjikan sebelumnya. Pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Ancaman pidana lain bagi *developer* yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam Pasal 134 jo. Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu denda maksimal Rp5 miliar. Selain sanksi denda, *developer* tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

penulis menyimpulkan bahwa upaya yang dapat konsumen lakukan jika pihak *developer* lalai terhadap isi PPJB, langkah pertama konsumen bisa menanyakan terlebih dahulu kepada *developer* atas permasalahan yang ada, jika tidak ada tanggapan maka bisa dilanjutkan dengan melakukan somasi kepada *developer*. Namun jika tidak ada tanggapan atas somasi tersebut maka konsumen bisa melakukan gugatan ke pengadilan negeri, alangkah lebih baiknya melalui BPSK sebagai lembaga yang akan membantu konsumen dalam penyelesaian sengketa dengan *developer*.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab *developer* kepada konsumen adalah menanggung kerugian yang dialami konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Developer* juga bertanggung jawab terhadap informasi yang benar serta jaminan kualitas bangunan. Tanggung jawab *developer* tidak hanya sampai disitu, saat pembangunannya hingga pada masa pemeliharaan *developer* juga bertanggungjawab atas kualitas bangunan hingga berakhirnya semua perjanjian pengikatan jual beli selesai.
2. Upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen jika pihak *developer* tidak melaksanakan

isi perjanjian perikatan jual beli (PPJB) yaitu, langkah pertama dapat menanyakan terkait permasalahan yang ada kepada *developer*, setelah itu dapat melakukan somasi atau teguran kepada *developer*. Ketika tidak tanggapan dari *developer* maka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri daerah setempat.

B. Saran

1. Diharapkan kedepanya dalam melakukan PPJB antara *developer* dengan konsumen memberikan jaminan berbentuk garansi hingga 10 tahun setelah penyerahan rumah, sehingga konsumen ketika membeli rumah akan menimbulkan rasa aman, nyaman tanpa perlu khawatir dan ketentuan hukum secara khusus yang mengatur tanggungjawab *developer*
2. Diharapkan pemerintah dapat memberikan sanksi yang tegas kepada *developer* yang tidak memenuhi kewajibannya dan tidak menimbulkan multi tafsir.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Edmon Makarim, 2003, *Kompilasi Hukum Telematika*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum Edisi Revisi cet. 9*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

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