

**PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS WANPRESTASI DEVELOPER
TERHADAP BANGUNAN KPR BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Jajang Arifin
Universitas Wiralodra
Email : jajangarifincyber@gmail.com

ABSTRACT

The binding agreement on the sale and purchase of land and buildings is a preliminary agreement prior to the signing of the legitimate deed of sale and purchase, containing the provisions of sale and purchasing regulations, which stipulates the legal provisions of the sale and purchases party. The parties bound in the agreement should mutually carry out their obligations and accept their rights. The developer is obliged to build and give the land and its buildings to the consumer. This study used a doctrinal legal research model with the method of statutory approach. The research specification is analytical descriptive which refers to the use of secondary data. In this study, the researcher examined the legislation and other literature data which were subsequently analyzed qualitatively. This study intended to determine the legal protection for consumers of developers who do default, and to find out sanctions for developers who do default on consumers based on the constitution No. 8 of 1999 concerning consumer protection. After conducting a complete study or analysis of this case, it can be concluded that the buyer as a consumer is entitled to get legal protection for defaults from the developer. It is because between the two, there is a bond in a binding agreement of sale and purchase. The developer has violated article 8 section (1) letter f, article 7 letter a, article 4 (letters a, b, c and h), article 16, article 19, and article 62 section (1) and (2) of the constitution regarding the consumer protection law (UUPK). Other criminal threats for developers who build housing without the comply from the agreed criteria, specifications, and requirements, are set out in article 134 in conjunction with article 151 number 1 of 2011 of the constitution concerning housing and settlement areas, namely a maximum fine of 5 billion rupiah.

Keywords: Consumer Protection, Developer, Default.

I. PENDAHULUAN

Sekarang ini tidak dipungkiri dan sangat mudah untuk mendapatkan rumah tempat tinggal di perumahan. Masyarakat baik masyarakat provinsi ataupun yang ada di kabupaten di Indonesia diberikan kemudahan untuk mendapatkan dan memperoleh tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal tersebut dengan cara kredit atau dengan pembayaran angsuran perbulan dengan tenggang waktu yang ditentukan. Sehubungan dengan itu pantaslah kalau pengusaha developer di Indonesia ini perkembangannya sangat

maju dan berkembang sangat pesat. Di samping lembaga-lembaga perbankan yang akan menjadi partnernya untuk tercapai proyek tersebut¹.

Mekanisme dalam proses seseorang atau beberapa orang (konsumen) untuk mendapatkan tanah berikutan bangunan rumah tersebut. Pada dasarnya atau garis besarnya developer melakukan riset atau survei untuk mencari dan menemukan areal tanah yang cukup luas dan layak untuk dijadikan areal pemukiman penduduk. Maka setelah dianggap layak terhadap tanah-tanah tersebut kemudian melakukan pendekatan kepada masyarakat pemegang hak atas tanah untuk kiranya bisa dengan kerelaannya membebaskan atau melepaskan hak - hak atas tanahnya tersebut dengan pemberian ganti rugi dari developer kemudian dengan kesepakatan pemegang hak atas tanah tersebut, oleh developer akan dijadikan bahan bukti untuk mengajukan pada pemerintah CQ kantor pertanahan setempat dan/atau yang berwenang untuk mendapatkan izin prinsip. Jika usaha-usaha tersebut yang termasuk sebagai persyaratan developer untuk mendapatkan suatu hak atas tanah tersebut yang akan dijadikan areal pemukiman. Semua instansi yang terkait telah memberikan persetujuannya termasuk bank yang telah menjadi partnernya yang akan membiayai permodalan maka dilakukanlah pembebasan tanah. Dan hingga diberikan hak kebendaan yang baru kepada developer yang pada umumnya diberikan dengan hak guna bangunan. Selanjutnya developer mempublikasikan maksud dan tujuannya untuk menawarkan kepada konsumen yang berminat untuk membelinya².

Dalam jual beli rumah, pembeli yang merupakan konsumen akan mengadakan jual beli dengan didasarkan pada kesepakatan dan dituangkan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian dilakukan antara pemilik rumah yang bisa orang perorangan maupun dengan pihak developer yang membangun rumah tersebut. Pembuatan perjanjian jual beli ini berdasarkan pada pasal 1320 Kitab undang-undang hukum perdata (KUHP) tentang syarat sah nya suatu perjanjian yang menentukan :

Untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal

¹ Hasil dari wawancara dengan Bapak Soeharto Soewondho, SH, CN. tanggal 4 April 2018

² Dadan Darmawan, 75 Tanya Jawab Jual Beli Properti, Visimedia, Medan, 2009, hlm. 22.

Perjanjian yang dibentuk dengan memenuhi syarat tersebut akan bersifat mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi) bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Pasal 1234 KUHPerdota menentukan macam prestasi yaitu bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melakukan kewajibannya maka dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Akibat dari wanprestasi tersebut tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian³. Dengan demikian wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian⁴.

Para pihak yang telah terikat dalam perjanjian jual-beli seharusnya saling melaksanakan kewajibannya dan menerima haknya, pihak developer berkewajiban untuk membangun dan memberikan tanah beserta rumahnya kepada pihak konsumen. Sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran sejumlah harga yang disepakati. Pembeli bahkan telah melaksanakan kewajibannya membayar booking fee, uang muka dan cicilan 3 kali namun sampai sekarang tanah beserta bangunannya belum saja selesai dibangun. Kewajiban yang seharusnya dilaksanakan oleh developer tersebut tidak dapat dipenuhi disebabkan karena pihak developer mengalami krisis ekonomi. Pembeli yang mempunyai hubungan hukum dengan developer sebagai pihak pembangun, pembeli merasa sangat dirugikan dan kenyataannya sampai saat ini developer masih tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya.

Dengan demikian didalam Perjanjian jual beli tanah oleh Developer, terdapat beberapa permasalahan yakni :

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Developer Yang Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimana Sanksi Developer Yang Wanprestasi Terhadap Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?

³ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum, Pradnya Paramita*, Jakarta, 1996, Hlm.110.

⁴ P.N.H Simanjuntak, S.H., *Hukum Perdata Indonesia, Kencana*, Jakarta, 2015, Hlm 292.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *Yuridis Normatif*, yakni penelitian yang menitikberatkan pembahasan pada data-data sekunder berupa bahan-bahan hukum, baik primer, sekunder maupun tersier, yang didukung data primer. Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku baik nasional maupun internasional dihubungkan dengan teori-teori hukum yang berkaitan dengan pembangunan hukum.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui Penelitian kepustakaan dan Penelitian di lapangan. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh bahan-bahan hukum baik primer, sekunder, maupun tersier⁵. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang berasal dari peraturan perundang-undangan, konvensi internasional, perjanjian internasional yang relevan. Bahan hukum sekunder yakni terdiri dari doktrin-doktrin, pendapat para ahli yang dapat terlihat dalam buku-buku hukum dan makalah-makalah yang ditulis oleh para ahli, karangan berbagai panitia pembentukan hukum, hasil penelitian hukum, RUU dan lain-lain yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Di samping itu dikaji pula bahan hukum tersier, yakni berupa pendapat-pendapat atau opini masyarakat yang ada di dalam majalah-majalah dan surat kabar, kamus, ensiklopedi, yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder⁶.

Teknis Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analisis normatif*, yakni pemaparan dan penggambaran peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembentukan hukum yang dianalisis berdasarkan teori-teori hukum.

III. PEMBAHASAN

3.1. Proses Jual Beli Perumahan Antara Developer dengan Konsumen Secara Kredit Indent

Membeli rumah dengan sistem indent yaitu memesan rumah di muka atau awal. Artinya kita sudah dapat memiliki rumah yang dikehendaki namun rumah tersebut belum selesai dibangun. Berikut ini proses yang harus diperhatikan ketika membeli rumah dengan indent melalui KPR :

⁵ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 134.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Grafindo Persada, Jakarta, 1995.

1. Membayar uang tanda jadi (booking fee) yang besarnya bervariasi, tergantung kebijakan dari masing-masing developer (pengembang).
2. Membayar uang muka (down payment) yang besarnya sekitar 10% - 20% dari total harga transaksi kepada developer (pengembang). Hal tersebut berkaitan dengan ketentuan dari bank pemberi kredit yang hanya bersedia memberikan pinjaman maksimal 80% dari total harga transaksi.
3. Penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara pembeli dengan developer (pengembang). Biasanya standar PPJB telah disiapkan oleh developer.
4. Setelah persyaratan yang ditentukan oleh bank, baik kepada developer maupun konsumen dapat terpenuhi, maka dapat dilaksanakan penandatanganan perjanjian kredit/ akad kredit antara bank dengan konsumen (pembeli).
5. Penandatanganan akta jual beli didepan notaris, yang diikuti dengan penandatanganan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) bila sudah bersertifikat atau SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) bila belum bersertifikat. Kedua hal tersebut dilaksanakan di depan notaris yang ditunjuk oleh bank⁷.

Setelah proses tersebut timbullah mata rantai antara konsumen, bank dan developer. Dalam hal ini pembeli wajib memenuhi pembayaran cicilannya kepada bank yang bersangkutan. Sedangkan bank wajib menyalurkan sejumlah dana kepada developer untuk pelaksanaan pembangunan sebagaimana yang sudah disepakati antara mereka. Developer mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan pembangunan dan menyelesaikan sertifikasi yang akan dipertanggungjawabkan baik kepada konsumen maupun pihak bank. Namun pada faktanya developer ingkar janji belum menyelesaikan pembangunan sesuai apa yang telah diperjanjikan dalam PPJB.

3.2. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Developer dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit

Hak dan kewajiban harus dilaksanakan sesuai dengan kewajiban masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli dan perjanjian kredit. Apabila tidak dilaksanakan harus bertanggungjawab yang berdasar atas wanprestasi, yaitu developer mengganti kerugian karena developer melakukan pelanggaran tidak menyelesaikan

⁷ Heri Soebagio, *Memesan Rumah Dengan Sistem Inden Melalui KPR*, Fortuna Property, Jakarta, 2015, hlm. 5.

pembangunan sesuai waktu yang telah disepakati. Konsumen menginginkan pembangunan selesai pada waktunya supaya dapat ditempati dengan secepatnya. karena perbuatan developer tersebut konsumen mengalami kerugian mengeluarkan uang lebih banyak lagi untuk memperpanjang sewaan rumah kontrakan yang ditempatinya saat ini.

3.3. Tanggung Jawab Pihak Developer Yang Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan

Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pendahuluan pembelian rumah antara developer (pengembang) dengan konsumen (pembeli) adalah sebagai berikut :

1. Keterlambatan pembayaran angsuran pembelian rumah
2. Pembatalan pembelian rumah
3. Keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah

Ada berbagai macam para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk untuk dilaksanakan. Macam-macam wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi
4. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Proses jual-beli tanah dan bangunan pihak penjual dalam hal ini adalah developer dan pembeli (konsumen) dapat dinyatakan wanprestasi apabila ;

1. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya.
2. Pihak penjual lalai memelihara barang atau benda yang telah dijual sehingga menimbulkan kerusakan.
3. Pihak penjual telah merubah dari bentuk aslinya.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, diatur khusus dalam 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 konsumen⁸.

Dalam hal ini konsumen pembeli rumah mengalami kerugian materil maupun kerugian waktu yang terbuang hanya untuk menunggu pembangunan selesai. Dengan adanya hal tersebut maka konsumen berhak mendapatkan tanggung jawab ganti kerugian dari developer.

3.4. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atas Developer yang Wanprestasi

KUHPerdata telah mengatur khususnya pasal 1457 tentang jual beli disebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Oleh karena jual beli adalah suatu perjanjian, asas hukum yang berlaku dalam suatu perjanjian adalah kebebasan berkontrak (*pacta sun servanda*) yang diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang–undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan demikian, segala sesuatu yang telah diperjanjikan oleh penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli yang sah menurut pasal 1320 KUHPerdata (ada sepakat, kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) akan mengikat para pihak untuk tunduk dan patuh pada klausula-klausula yang ada dalam perjanjian tersebut. Dalam hubungan jual beli kepada kedua belah pihak dibebankan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, sebagaimana diatur dalam 1473-1512 KUH Perdata untuk penjual dan pasal 1513-1518 KUHPerdata untuk pembeli.

Kewajiban utama penjual adalah menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan menanggung disini adalah kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin kenikmatan, ketenteraman dan menanggung atau menjamin rasa aman. Menurut R. Subekti⁹ bahwa kewajiban menanggung tenteram artinya bahwa penjual wajib menjamin bahwa pembeli tidak akan diganggu oleh orang lain dalam hal memakai atau mempergunakan barang yang dibelinya. Atas kewajiban menanggung ini, maka penjual bertanggung terhadap segala tuntutan pihak ketiga yang berkenaan dengan barang yang dijualnya.

⁸ Ahmadi Miru Dan Sutarmanto Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hlm.125.

⁹ R. Subekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hlm.17

Dalam konteks hukum perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha dalam jual-beli bidang properti/perumahan, maka menjadi tanggungjawab pelaku usaha property untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, di iklankan atau ditawarkan.

Kewajiban pelaku usaha properti perumahan ini diamanatkan secara tegas di dalam pasal Pasal 7 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau 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 dan/atau jasa tertentu serta memberi 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, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam kerangka hukum, iklan atau promosi ataupun peroperty perumahan yang ditawarkan merupakan janji sepihak yang mengikat pelaku usaha property perumahan tersebut karena konsumen diberikan jaminan akan kenikmatan dan kegunaan serta ketahanan bangunan perumahan. Pada umumnya janji, jaminan (warranty) itu dapat dikelompokan dalam dua katagori, yaitu¹⁰:

1. Express Warranty, yaitu janji yang dinyatakan secara tegas (eksplisit).

¹⁰ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bahkti, Bandung, 2006, hlm. 17-20.

2. Implied warranty yaitu janji yang dinyatakan secara diam diam (implisit) kemudian implied warranty ini dapat dibedakan lagi atas :
 - a. Implied warranty of merchantability (jaminan implisit tentang layak diperdagangkan).
 - b. Implied warranty of fitness for a particular purpose (jaminan implisit tentang kecocokan untuk tujuan tertentu).

Dengan *Implied warranty of merchantability*, pelaku usaha menjamin atas barang yang diperdagangkannya, yakni antara lain :

1. Barang sesuai dengan keterangan dalam perjanjian sedemikian rupa sehingga dapat diterima dalam perdagangan umumnya.
2. Pada jual beli kualitas seharusnya layak.
3. Barang seharusnya cocok untuk tujuan barang tertentu itu dipergunakan.
4. Barang yang sejenis suatu kontrak seharusnya sama dan sebetuk.
5. Jika perjanjian atau sifat barang mensyaratkan bahwa harus dibungkus, maka harus dilaksanakan secara rapih disertai informasi dan instruksi secukupnya.
6. Kualitas dan kuantitas barang seharusnya sesuai janji dan gambaran nyata yang diberikan dan yang ada pada barang atau pembungkusnya.
7. Jaminan-jaminan yang implisit lainnya bisa berasal dari kebiasaan perdagangan barang tertentu atau daerah/lokasi tertentu atau dari kebiasaan para pihak yang timbul dari transaksi terlebih dahulu¹¹.

Implied warranty of fitness for a particular purpose mensyaratkan bahwa seorang penjual mengetahui bahwa barang cocok untuk tujuan tertentu yang dimaksudkan pembeli. Disini pembeli mengemukakan maksudnya untuk memakai suatu produk dengan hasil yang ingin dicapainya kepada penjual dengan jelas dan pembeli betul-betul percaya kepada kemampuan dan pengetahuan penjual untuk memilih barang yang cocok untuk maksud dan tujuan yang diinginkan pembeli.

Kedua jenis warranty diatas yaitu express warranty dan implied warranty mempunyai perbedaan yang jauh, dimana kewajiban penjual pada ekspress warranty bersumber pada perjanjian antara pembeli dengan penjual sedangkan kewajiban pada implied warranty bersumber pada hukum¹².

Terkait pada pembelian perumahan oleh konsumen, dalam hal ini kompleksitas

¹¹ Ibid, hlm. 18.

¹² Ibid, hlm.78.

permasalahan yang dikomplain pada pelaku usaha adalah rumah yang belum dipasang genteng dan waktu pembangunan tidak sesuai dengan perjanjian. Banyaknya permintaan konsumen akan perumahan menjadi suatu bentuk usaha yang sangat menjanjikan bagi para pelaku usaha. Bagi para pelaku usaha yang benar menjaga nama baik perusahaan tentu sangat bertanggung jawab atas perumahan yang akan dibangun, baik dari sisi kualitas maupun jaminan yang ditawarkan pada para konsumen. Akan tetapi bagi para pelaku usaha yang hanya memikirkan keuntungan finansial saja, maka kualitas bangunan tidak menjadi prioritas utama karena para konsumen selalu menerima apa adanya karena terbentur untuk menempati perumahan tersebut secara cepat.

Kondisi seperti ini tentu tidak dibenarkan jika di lihat dari sudut perlindungan konsumen. Kewajiban dan hak konsumen dan para pelaku usaha seharusnya seimbang, sehingga tidak ada satu pun yang dirugikan. Hak-hak konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perlindungan Konsumen banyak yang terabaikan oleh para pelaku usaha perumahan. Kesadaran dan ketidaktahuan hak-hak konsumen yang dijamin dalam undang undang perlindungan konsumen menjadi salah faktor ketidak keseimbangan akan hak dan kewajiban masing-masing pihak. fungsi peraturan perundang-undangan adalah “mengatur” sesuatu substansi untuk memecahkan suatu masalah yang ada dalam masyarakat, artinya peraturan perundang-undangan adalah sebagai instrumen kebijakan apapun bentuknya.

Para konsumen perumahan yang mengalami Kerugian-kerugian sudah komplain kepada pelaku usaha atau pengembang perumahan dan sekaligus meminta pertanggungjawaban atas bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Ketidaktahuan konsumen akan hak-hak yang di jamin dan dilindungi oleh undang- undang tampaknya menjadi alat bagi para pelaku usaha atau pengembang perumahan untuk berdiam diri atau tidak peduli atau tidak menganggap penting atas tuntutan atau komplain-komplain oleh pihak konsumen.

Pembelian rumah secara kredit umumnya menempatkan posisi konsumen di pihak yang lemah Permasalahan yang dihadapi konsumen tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab pengusaha dan juga lemahnya pengawasan pemerintah. Dengan demikian perlindungan yang diberikan oleh pelaku usaha pengembang perumahan terhadap konsumen relatif rendah. Brosur, iklan, promosi atau apapun namanya sering kali tidak sesuai dengan kenyataan.

Secara normatif pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas

kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut 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 perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang Undang Tentang Perlindungan konsumen). Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan demikian dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi properti, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan.

Pada dasarnya kewajiban untuk memberikan ganti rugi hanya timbul bilamana ada unsur kesalahan pada si pelaku perbuatan melawan hukum dan perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi harus ada unsur kesalahan pada si pelaku dan perbuatan itu harus dapat dipertanggungjawabkan kepadanya (*schuldaansprakelijkheid*). Dari segi hukum perdata, tanggung jawab hukum tersebut dapat ditimbulkan karena wanprestasi, perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), dan dapat juga karena kurang hati-hatinya mengakibatkan cacat badan (*het veroozaken van lichamelijke letsel*). Di samping itu, di dalam undang undang perlindungan konsumen juga telah diatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana tercantum di dalam Pasal 19. Menurut pasal ini pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Dengan demikian, secara normatif telah ada ketentuan yang mengatur tanggung jawab pelaku usaha, sebagai upaya melindungi pihak konsumen.

3.5. Sanksi Pidana untuk Developer yang Wanprestasi terhadap Konsumen

Secara pidana developer yang memproduksi perumahan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan saat promosi dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar pasal 8 ayat (1) huruf f undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen :

“Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label,

etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.”

Dalam kasus ini developer membangun tidak sesuai dengan brosur pada saat promosi dan tidak sesuai dengan perjanjian. Ketika promosi dalam brosur tersebut dijelaskan spesifikasi bangunan utuh berpondasi, tembok sudah dalam keadaan di cat, berlantai ubin, dan beratap genteng. Namun kenyataannya keadaan bangunan rumah tidak beratap sampai batas waktu yang diperjanjikan.

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 pemukiman yaitu denda maksimal Rp.5 miliar.

Pasal 134 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman (UU Perumahan) berbunyi :

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

Yang dimaksud dengan “*hal yang diperjanjikan*” dalam pasal ini merujuk pada penjelasan pasal 42 ayat (2) huruf b Undang-Undang nomor 1 tahun 2011, yaitu kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Pasal 151 ayat 1 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman (UU Perumahan) berbunyi :

“Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 151 ayat 2 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman (UU Perumahan) berbunyi :

“Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

Selain dituduh melanggar pasal 8 UUPK developer juga dapat dituduh melanggar pasal 16 UUPK. Ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan berarti developer (pelaku usaha) telah melakukan pelanggaran terhadap larangan–larangannya yaitu pasal 16 UUPK menegaskan pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- a. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang di janjikan;
- b. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Sanksinya menurut pasal 62 ayat (2) UUPK adalah di pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

3.6. Sanksi Administratif untuk Developer yang Wanprestasi terhadap Konsumen

Selain sanksi denda, developer tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam pasal 150 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 150 ayat (1) Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi :

“Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), pasal 30 ayat (2), pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), pasal 38 ayat (4), pasal 45, pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), pasal 49 ayat (2), pasal 63, pasal 71 ayat (1), pasal 126 ayat (2), pasal 134, pasal 135, pasal 136, pasal 137, pasal 138, pasal 139, pasal 140, pasal 141, pasal 142, pasal 143, pasal 144, pasal 145, atau pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif.

Pasal 150 ayat (2) Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi :

- “sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
- a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;

- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- e. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
- f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- g. Pembatasan kegiatan usaha;
- h. Pembekuan izin mendirikan bangunan;
- i. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
- j. Pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
- l. Pembekuan izin usaha;
- m. Pencabutan izin usaha;
- n. Pengawasan;
- o. Pembatalan izin;
- p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- q. Pencabutan insentif;
- r. pengenaan denda administratif dan/atau;
- s. Penutupan lokasi.”

Pasal 150 ayat (3) Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi :

“ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah.”

IV. PENUTUP

4.1. Simpulan

Dari uraian diatas dapatlah dikemukakan bahwa beberapa kesimpulan antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa pembeli selaku konsumen berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas perbuatan wanprestasi dari developer, karena pembeli (konsumen) dengan developer telah terikat dalam surat perjanjian pengikatan jual beli, namun faktanya developer tidak melakukan isi perjanjian tersebut yaitu belum membangun rumah secara utuh sampai batas waktu yang diperjanjikan dan membangun rumah tidak sesuai dengan spesifikasi, bentuk rumah, dan waktu serah terima rumah dengan yang diperjanjikan. Perbuatan developer yang ingkar janji atau tidak menepati janjinya tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi. Developer telah melanggar pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Developer juga telah melanggar kewajiban pelaku usaha sebagaimana ditentukan dalam pasal 7 huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan melanggar hak konsumen sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 huruf a, b, c, dan h Undang-

Undang Perlindungan Konsumen. Menurut pasal 19 UUPK apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi properti, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada developer (pengembang) perumahan yang bersangkutan.

2. Bahwa Secara pidana developer yang memproduksi perumahan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan saat promosi dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar pasal 8 ayat (1) huruf f undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, 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. Developer juga dapat dituduh melanggar pasal 16 UUPK. Ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan berarti developer (pelaku usaha) telah melakukan pelanggaran terhadap larangan-larangannya yaitu pasal 16 UUPK menegaskan pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan dan Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi dapat dipidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) hal tersebut sesuai pasal 62 ayat (2) UUPK. 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 pemukiman yaitu denda maksimal Rp.5 miliar. Selain sanksi denda, developer tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam pasal 150 UU Perumahan sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

4.2. Saran

Memperhatikan hasil simpulan di atas, dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut :

1. Agar developer betul-betul bisa mengindahkan kewajibannya membangun bangunan rumah yang dibeli oleh konsumen dengan Down Payment (DP) maka disarankan pihak bank ikut langsung mengawasi developer yang beritikad tidak baik, sehingga bisa dicegah manakala developer melakukan ingkar janji atau wanprestasi dalam pembangunan rumah tersebut.
2. Diharapkan para konsumen properti dalam menghadapi perilaku developer yang cenderung melakukan wanprestasi agar segera melaporkan atau meminta bantuan kepada Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat untuk membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru Dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004.
- Heri Soebagio, *Memesan Rumah Dengan Sistem Inden Melalui KPR*, Fortuna Property, Jakarta, 2015.
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bahkti, Bandung, 2006.
- P.N.H Simanjuntak, S.H., *Hukum Perdata Indonesia, Kencana*, Jakarta, 2015,
- R. Subekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.
- Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 1994.