

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER ATAS KETERLAMBATAN PEMBANGUNAN RUMAH

Safira Rasyid Irvana¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Malang 65144, (0341) 551932
Email: 21801021155@unisma.ac.id

ABSTRACT

The implementation of the sale and purchase agreement in the construction of houses has indications of creating legal smuggling. The formulation in this research is how the legal protection of customers due to developer default in the housing sale and purchase agreement and how the developer's responsibility for negligence has been made to consumers. The purpose of this research is to understand and examine the legal protection of customers due to the default of the developer in the housing sale and purchase agreement, and to understand the responsibility of the developer for negligence that has been committed to consumers. The results of this study show that the importance of legal protection of consumers in transactions with developers lies in the balance of rights and obligations. Although there are regulations, there are still challenges in their implementation. The developer has legal responsibility to consumers. Violations can be subject to sanctions regulated by the Consumer Protection Law, bringing significant legal impacts in both civil and criminal aspects.

Keywords: *Developer, Responsibility, Sanctions*

ABSTRAK

Implementasi perjanjian jual beli dalam pembangunan rumah mempunyai indikasi menciptakan penyelundupan hukum. Rumusan dalam penelitian ini yaitu bagaimana perlindungan hukum pada pelanggan akibat wanprestasi developer pada perjanjian jual beli perumahan dan bagaimana tanggung jawab developer atas kelalaian yang telah dilakukan kepada konsumen. Tujuan dari penelitian ini untuk memahami dan menelaah tentang perlindungan hukum pada pelanggan akibat wanprestasi developer dalam kesepakatan jual beli perumahan, dan untuk memahami tanggung jawab pengembang atas kelalaian yang telah dilakukan kepada konsumen. Hasil penelitian ini memperlihatkan pentingnya perlindungan hukum konsumen dalam transaksi dengan developer terletak pada keseimbangan hak dan kewajiban. Meskipun ada regulasi, masih ada tantangan dalam pelaksanaannya. Pihak developer memiliki tanggung jawab hukum terhadap konsumen. Pelanggaran dapat dikenakan sanksi yang diatur oleh UU Perlindungan Konsumen, membawa dampak hukum yang signifikan baik dalam aspek perdata maupun pidana.

Kata Kunci: *Developer, Tanggung Jawab, Sanksi*

PENDAHULUAN

Rumah adalah sebuah keperluan pokok disaat ini dalam berumah tangga. Sebagian orang berpikir yakni kehidupan belum lengkap bila belum memiliki sebuah rumah sendiri. Tidak

¹ Mahasiswa Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

hanya untuk rumah tangga maupun keluarga saja, untuk kini rumah banyak disukai sebagai wujud investasi, sehingga, tidak mengherankan apabila banyaknya pihak yang tertarik dengan rumah. Hal tersebut adalah faktor dorongan tidak sekedar dari pikeharusan pemerintah namun swasta yang saat ini berlomba lomba untuk melakukan pembangunan di bidang perumahan tersebut. Sebagaimana menjadi peminat yang cukup banyak digemari saat ini. Dalam hal untuk memenuhi keperluan pokok terkait perumahan tersebut untuk pemenuhan penyediaan perumahan secara layak, dan harga yang terjangkau bagi masyarakat khususnya masyarakat menengah kebawah.

Menurut Peraturan hukum UU No.1 Tahun 2011 menetapkan fungsi rumah untuk:²

- a. Pemenuhan keperluan dasar manusia;
- b. Sebagai rumah maupun hunian ;
- c. Sebagai aset karna memiliki nilai ekonomi dalam jangka panjang
- d. Rumah memberikan status sosial serta ekonomi yang baik untuk pemiliknya
- e. Sebagai tempat mendapat pendapatan maupun keuntungan dalam berbisnis
- f. Sarana edukasi keluarga,etika, dan martabat untuk pemiliknya
- g. Sebagai fasilitas penunjang dalam bertugas.

Konsumen berhak memperoleh suatu haknya untuk nyaman, aman serta selamat. Individu usaha maupun pihak pengembang diwajibkan dalam melaksanakannya untuk melakukan tindakan yang sejujur-jujurnya dalam informasi diberikan bagi konsumen sebenar-benarnya. Informasi diberikan kepada konsumen selayaknya mengandung kebenaran, kejelasan dan kejujuran sehingga tidak membohongi maupun merugikan konsumen. Konsumen setelah penentuan pilihan produk sesuai informasi di berikan oleh pihak pelaku usaha memiliki keharusan memperoleh produk sesuai kondisi dan jaminan pada informasi tersebut. Tidak jarang terjadi informasi yang telah disampaikan tidak sesuai maupun tidak benar adanya dengan keadaan langsung yang telah diinformasikan oleh pihak pelaku usaha. Hak atas informasi akurat yang diberikan kepada konsumen bermaksud agar memperoleh sedikit guna menentukan produk sesuai keperluan dan menghindari ketidakuntungan.

Kewajiban pelaku usaha untuk menjalankan itikad baik adalah sebuah asas sebagai hukum akad. Ketentuan juga termasuk pada pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Masih banyak kasus bisnis perumahan ini tidak sesuai informasi diperoleh maupun tertulis di akad .Sementara itu, konsumen telah melakukan penandatanganan suatu surat akad. Seringkali pihak pengembang tidak bertanggungjawab dengan kepercayaan para konsumen dengan informasi

² Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Prenadamedia, 2014).

tidak jelas mengenai kondisi yang terjadi di lapangan. Hal tersebut menunjukkan yakni pihak pengembang sebagaimana sebagai pelaku usaha tanpa memperhatikan keharusan para konsumen, serta apabila hal tersebut dibiarkan maka semakin banyak korban korban para konsumen lainnya yang mengalami hal yang serupa. Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No. 16 Tahun 2021, PPJB (Perjanjian Pendahuluan Jual Beli) ³ merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan konsumen untuk menjalankan jual beli rumah atau satuan rumah susun, yang bisa dibuat sebelum atau saat proses pembangunan, dan wajib dibuat di hadapan notaris.

Pasal 42 Peraturan Perundang-Undangan No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman menjelaskan yakni apabila suatu developer memasakan rumah tidak layak huni wajib dengan mekanisme akad Pengikat Transaksi (PPJB). Isi dalam Pasal 42 Peraturan Perundang-Undangan No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman “*Rumah tunggal, rumah deret, dan/maupun rumah susun yang sedang dibangun dijual dengan perjanjian pendahuluan transaksi sesuai ketentuan regulasi ketatanegaraan*”. Penjelasan pada Pasal 42 ayat (1) Peraturan Perundang-Undangan No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman ⁴ dengan melakukan kesepakatan akad pendahuluan transaksi pembangunan diantara pembeli serta penjual diketahui pejabat. ⁵ Melakukan suatu pembelian satuan rumah wajib melakukan suatu akad transaksi. Syarat sah adanya suatu akad pada pasal 1320 KUHPerdata merupakan kesepakatan untuk mengikat diri dalam hal tertentu dan penyebab tidak terlarang.

Sebagaimana diketahui pembuatan akad untuk memberikan kemudahan bagi para pihak, namun yang terjadi kadangkala lebih condong menguntungkan pengembang. Sebuah unsur didalam akad yang bertitikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHP menjelaskan “perjanjian yang dilakukan secara baik”. Namun kadangkala pengembang menentukan untuk menjadi lebih dominan dan menguntungkan pikeharusan pengembang sendiri. Hal tersebut banyak terjadi dalam akad baku berisi keharusan *developer* sengaja tidak termaktub melalui cara tidak jelas guna perlindungan bagi pengembang yang berkeharusan terkait dan menghindari aturan mengikat, sehingga merugikan keharusan konsumen. Maka, dapat terjadi dikarenakan pembuatan akad pengikat transaksi dilakukan oleh pikeharusan pengembang.

Sebagai pelaku usaha mempunyai kewajiban dan tanggung jawab dalam tugasnya. Etika bisnis adalah pedoman untuk setiap pelaku usaha. Bertanggungjawab melaksanakan tugas

³ Peraturan Menteri PUPR No. 16 Tahun 2021

⁴ Peraturan Perundang-Undangan No.1 Tahun 2011

⁵ Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, *Aturan Kemanan Konsumen* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 107.

untuk menaati setiap norma hukum yang berlaku. Setiap pelanggaran dari pelaku usaha memperoleh sanksi hukum dengan bentuk sanksi administratif atau pidana. Pasal 1365 KUHP yaitu pasal tentang perbuatan melawan hukum, menyatakan setiap tindakan melanggar hukum serta merugikan pihak lainnya, mengharuskan pelaku bersalah melakukan ganti rugi. Apabila perbuatan dianggap melawan hukum, maka harus mencakup syarat terkait:⁶

1. Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)
2. Wajib terdapat kesalahan
3. Wajib terdapat kerugian yang muncul
4. Hubungan causal perbuatan serta kerugian.

Klausula baku memberikan hak pelaku usaha untuk menolak pengembalian produk dari konsumen dalam pasal 18 huruf b UU Perlindungan konsumen dengan batasan waktu agar konsumen mengajukan pengembalian dalam jangka waktu yang adil. Batasan waktu sangat penting dalam melindungi konsumen terhadap haknya. Larangan klausula baku berisikan hak pengusaha menolak pengembalian uang atas produk dibeli (huruf c) mewajibkan pelaku usaha menerima pengembalian barang dan uang diterima sebagai pembayaran.⁷ Klausula baku diterapkan dari pengusaha pada posisi yang menyebabkan kerugian pihak lainnya yang lemah yaitu pihak konsumen yang dikenal sebagai penyalahgunaan keadaan. Hal ini mengakibatkan kerugian terhadap konsumen yang mengakibatkan perlunya perlindungan hukum terhadap pihak konsumen, khususnya di Indonesia tidak hanya terkendala karena minimnya kesadaran konsumen mengenai hak terkait, namun pandangan keliru pada mayoritas pelaku usaha jika perlindungan pelanggan akan merugikan.

Sekitar bulan Februari 2021, konsumen mendapatkan informasi terkait unit rumah komersial yang dijual di Malang Jawa Timur dan memiliki ketertarikan untuk membeli 1 (satu) unit rumah berukuran 5 x 12 m² atau seluas 60 m² kepada Developer tersebut. Kemudian konsumen mulai memenuhi beberapa persyaratan untuk pembelian unit rumah kepada Developer tersebut. Setelah konsumen memenuhi beberapa persyaratan pembelian unit rumah dan dari Pihak Bank sudah memberikan persetujuan agar konsumen dapat memiliki rumah karena akan dilakukan pembayaran secara lunas, pada tanggal 05 Februari 2021 konsumen melakukan pembayaran secara lunas sebanyak Rp 170.000.000 kepada Developer sekaligus menandatangani beberapa dokumen hukum seperti Akta Jual Beli, pengurusan sertifikat hak milik untuk konsumen dan tanda tangan lain yang diperlukan.

⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1978), hlm. 75.

⁷ Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, *Op.Cit*, hlm. 111

Namun hingga tahun 2023, belum dilakukan realisasi pembangunan unit rumah oleh pihak Developer tersebut meskipun konsumen sudah menyelesaikan seluruh proses administrasi dan pelunasan pembayaran. Hingga diketahui oleh konsumen, pada tanggal 02 Desember 2023 telah dilakukan pengalihan antara Developer satu terhadap Developer baru yang seyogyanya otomatis terdapat pengalihan tanggung jawab terhadap Developer yang baru yakni dilakukannya realisasi pembangunan unit rumah di lokasi tersebut.

Proses pengalihan nama Developer terhadap Developer baru ini yang menyebabkan timbulnya sebuah permasalahan hukum yaitu belum dilakukannya realisasi pembangunan unit rumah, sejumlah uang yang sudah dilakukan pembayaran oleh konsumen apakah dikembalikan atau tidak serta kepastian hukum terkait kepemilikan tanah dan/atau bangunan rumah milik konsumen ini. Setelah konsumen mengetahui terdapat pengalihan developer baru tersebut, pada tanggal 22 Juli 2024 konsumen melakukan tindak lanjut atau kejelasan pembangunan unit rumah yang belum terealisasi sama sekali bahkan membuat pondasi rumah saja juga belum dilakukan oleh pihak pemborong.

Pihak Developer yang baru memberikan jawaban yang kurang memuaskan atau tidak memberikan kejelasan atas kepastian untuk realisasi unit rumah tersebut, melainkan melemparkan tanggung jawab tersebut kepada Developer sebelumnya. Hal ini kurang etis dan tidak bertanggung jawab serta berpotensi menjadi masalah hukum karena merupakan peristiwa hukum dalam hubungan keperdataan. Kemudian, pihak konsumen bermaksud untuk meminta uangnya dikembalikan secara penuh dikarenakan tidak ada kejelasan dan kepastian secara hukum dari Developer baru dan pihak konsumen juga mengalami kerugian dari segi materiil dan waktu.

Namun, permintaan dari konsumen tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Developer baru karena atas ketidaktahuan terjadinya transaksi antara konsumen dan Developer sebelumnya. Tetapi hal ini tidak bisa dibenarkan secara hukum karena pengalihan tanggung jawab tetap menjadi milik Developer baru selaku pemilik unit rumah tersebut. Hingga pada tanggal 30 September 2024, pihak konsumen berubah pikiran untuk tidak meminta pengembalian pembayaran uang yang sudah dibayar lunas namun pihak konsumen meminta agar segera dilakukan realisasi pembangunan unit rumah yang sudah dibayar secara lunas tersebut dan dari pihak Developer sepakat atas permintaan tersebut.

Tanggung jawab pelaku usaha terkait wanprestasi adalah bagian kewajiban kontraktual (*contractual liability*). Teori tersebut menguntungkan konsumen melalui penerapan kewajiban mutlak (*strict obligation*), di mana pelaku usaha bertanggung jawab tanpa pertimbangan dalam memenuhi janji. Maknanya, meskipun pelaku usaha berupaya memenuhi kewajiban, apabila

konsumen merugi yang mengakibatkan pelaku usaha tetap berkewajiban mengganti rugi. Tetapi, terdapat kelemahan berupa batas waktu, syarat informasi, bantahan (*disclaimer*), dan ketentuan tentang hubungan kontrak.⁸ Dalam konteks wanprestasi, kewajiban mengganti kerugian banyak muncul karena klausula baku dalam perjanjian dengan ikatan pada kedua belah pihak secara sukarela. Maka UU bukan terkait kewajiban atau besaran ganti rugi, namun kesepakatan kedua pihak dalam kontrak.⁹ Namun, jika kontrak tidak menguraikan kewajiban serta pertanggungjawaban pelaku usaha, maka UU berlaku untuk acuan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif. Pendekatan penelitian dalam penelitian yuridis normatif adalah pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan sejarah hukum, pendekatan kasus. Sumber data yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier. Sumber hukum primer diperoleh dari undang-undang dasar 1945 dan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal hukum, dan makalah hukum. Sedangkan bahan hukum tersier merupakan petunjuk atau penjelasan penting terkait bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa jurnal, hasil penelitian, dan buku-buku.

PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap konsumen Akibat Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan

Perlindungan hukum kepada konsumen dapat diwujudkan dalam 2 (dua) bentuk pengaturan, yaitu, Pertama, melalui suatu bentuk Peraturan Perundang-undangan tertentu yang sifatnya secara umum untuk setiap transaksi barang dan/atau jasa. Kedua, melalui Perjanjian khusus dibuat oleh Para Pihak seperti Pihak Developer dan Pihak Konsumen yang isinya antara lain mengenai ketentuan tentang, objek yang diperjanjikan, jangka waktu pengajuan klaim, pembayaran, ganti rugi hingga penyelesaian sengketa yang disepakati oleh Para Pihak.

Dengan berlakunya UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 1 butir 1 menjadi landasan perlindungan konsumen, yang menekankan pentingnya jaminan kepastian hukum dalam memberikan perlindungan hukum kepada pelanggan. Perlindungan terhadap konsumen mencakup tahap sebelum, selama, dan sesudah transaksi yang melibatkan pelaku usaha sebagai produsen dan konsumen sebagai subjek hukum, serta barang/jasa sebagai objek

⁸ DR. Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi* (Jakarta: Media Grup, 2013) hlm. 92.

⁹ Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, Op. Cit, hlm. 133.

hukum. Undang-Undang Perlindungan Konsumen disahkan sebagai instrumen preventif untuk menjamin pemenuhan hak-hak konsumen yang juga merupakan bagian dari hak asasi manusia. Meski konsumen sebagai subjek hukum telah ditegaskan, dinamika hak dan kewajiban para pihak dapat menimbulkan persoalan baru dalam pelaksanaan perlindungan hukum.

Perlindungan konsumen dibentuk untuk menciptakan keseimbangan antara pelaku usaha dan konsumen. Prinsip keseimbangan ini secara eksplisit tercantum dalam perjanjian. Meskipun sejumlah regulasi tampak mengatur perlindungan di bidang perumahan dan permukiman, dalam praktiknya masih terdapat kendala yang merugikan konsumen. Undang-undang Perlindungan Konsumen hadir untuk melindungi ketiga kepentingan utama konsumen tersebut.

Berdasarkan kasus posisi tersebut terdapat beberapa bentuk perlindungan hukum secara preventif yaitu:

- a. Memastikan lokasi unit rumah;
- b. Melihat latar belakang dan reputasi dari Pihak Developer apakah menjadi Developer bermasalah secara hukum atau tidak;
- c. Melakukan perbandingan harga berdasarkan luas tanah dan lokasi tanah;
- d. Memastikan status tanah apakah masih letter C. petok D dan/atau sudah bersertifikat seperti SHM (Sertifikat Hak Milik) atau SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan);
- e. Memahami aspek Peraturan Perundang-undangan terkait seperti syarat sahnya Perjanjian yang ditata pada KUHPdt, UU Perlindungan Konsumen dan Regulasi lainnya;
- f. Meminta penjelasan dan informasi terkait realisasi pembangunan unit rumah tersebut kepada Pihak Developer.

Developer sering menjanjikan berbagai keunggulan perumahan lewat brosur atau promosi, seperti kenyamanan dan kemegahan. Sayangnya, tidak semua orang sadar jika janji itu bisa dibilang selaku pernyataan hukum yang sah. Atau bagi mereka yang tahu, lebih baik memanfaatkan ketidaktahuan pihak lainnya. Upaya represif yang dapat dilakukan oleh Pihak konsumen terhadap Developer yang tidak melaksanakan kewajiban atau memenuhi prestasinya sebaga berikut:

- a. Memberikan surat peringatan dan/atau somasi secara langsung atau melalui kuasa hukum;
- b. Menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan;
- c. Menyelesaikan permasalahan tersebut melalui jalur litigasi; dan

d. Melaporkan permasalahan tersebut melalui proses pidana.

Penyelesaian sengketa konsumen dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu: Pertama, Konsiliasi merupakan upaya penyelesaian sengketa yang dimulai atas inisiatif salah satu pihak atau kedua belah pihak, dengan Majelis BPSK berfungsi secara pasif sebagai penghubung.¹⁰ Dalam proses ini, konsiliator mengklarifikasi dan mendengarkan masalah, tanpa menawarkan pilihan penyelesaian secara langsung. Sebaliknya, mediator lebih aktif dalam mengusulkan solusi. Konsiliasi bertujuan untuk mendekatkan kepentingan kedua belah pihak dan mencapai kesepakatan yang saling memuaskan. Kedua, Mediasi dilaksanakan atas inisiatif salah satu pihak atau kedua belah pihak, dengan Majelis BPSK berperan aktif sebagai penghubung dan penasihat.¹¹ Proses ini melibatkan mediator yang netral untuk mengajak para pihak mencapai kesepakatan penyelesaian sengketa secara sukarela, tanpa adanya paksaan. Mediator tidak memihak dan berfokus pada menciptakan komunikasi yang baik antara para pihak, yang akhirnya menghasilkan pemahaman bersama dan kesepakatan tanpa merugikan pihak manapun, serta terciptanya hubungan yang lebih harmonis. Ketiga, Arbitrase merupakan proses penyelesaian sengketa di mana kedua belah pihak menyerahkan penyelesaian sengketa mereka kepada Majelis BPSK untuk diputuskan. Metode ini berlaku untuk sengketa perdata yang mengikat dan dapat ditegakkan. Para pihak diwajibkan untuk mengikuti arbitrase sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian penyelesaian sengketa. Sebelum proses dimulai, hasil keputusan arbitrase harus diterima dan disetujui oleh kedua belah pihak.

B. Tanggung Jawab Developer Atas Kelalaian Yang Telah Dilakukan Kepada Konsumen

Sebagai konsekuensi hukum dari pelarangan yang diberikan oleh UU Perlindungan Konsumen, dan sifat perdata dari relasi hukum antara pelaku usaha dan konsumen, maka demi hukum setiap pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha yang merugikan pelanggan memberikan hak kepada konsumen yang dirugikan untuk meminta pertanggungjawaban dari pelaku usaha dalam hal ini Developer yang merugikannya, serta menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pelanggan tersebut. Perbuatan yang merugikan tersebut dapat lahir karena:

- a. Wanprestasi;
- b. Perbuatan melawan hukum

¹⁰ Celine Tri Siwi Kristiyanti, (2017), Aturan keamanan konsumen, Jakarta; Sinar Grafika, hlm 187

¹¹ Anton Suharmiko dan Martin Roestamy, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Real Estate Berbasis Brosur, Jurnal Living Law, Vol. 8, No. 2 2016 Hlm, 103- 114

Tanggung jawab Developer atas kerugian konsumen dalam UU perlindungan konsumen ditata khusus dalam satu bab, yakni bab VI mulai Pasal 19 – 28.¹²

1. Tujuh Pasal yakni Pasal 17, 20, 21, 24, 25, 26 dan 27 menentukan perihal pertanggungjawaban pelaku usaha;
2. Dua Pasal, yaitu Pasal 22 dan 28 menentukan tentang pembuktian;
3. Satu Pasal, yaitu Pasal 23 menentukan tentang perampungan sengketa dalam hal pelaku usaha tidak mencukupi kewajibannya untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen.

Dari tujuh Pasal yang mengatur pertanggungjawaban bagi pelaku usaha dalam hal ini Developer, secara prinsip dapat dibedakan kedalam :

1. Pasal-pasal yang secara tegas menentukan pertanggungjawaban pelaku usaha atas kerugian yang diderita oleh pelanggan, yakni Pasal 19, 20 dan 21;
2. Pasal 24 menentukan mengenai peralihan tanggung jawab dari satu pelaku usaha kepada pelaku usaha lainnya;
3. Pasal 25 dan 26 berelasi dengan layanan purna jual oleh pelaku usaha atas barang dan/atau jasa yang diperjualkan;
4. Pasal 27 merupakan Pasal penolong bagi pelaku usaha yang melepaskannya tanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen.

Pasal 22 dan 28 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menetapkan bahwa pembuktian kesalahan pelaku usaha, baik dalam aspek pidana maupun perdata, merupakan tanggung jawab penuh pihak pelaku usaha, yakni developer. Aturan ini merupakan ketentuan khusus (*lex specialis*) yang berlaku lebih dahulu dikomparasikan ketentuan umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Pada prinsipnya hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen ada hubungan hukum keperdataan. Akan tetapi, sanksi pidana juga dapat diberikan bagi pelanggar UUPK. Hal ini bisa nampak dari ketentuan Pasal 45 ayat (3). Sanksi-sanksi yang bisa diberikan bagi pelaku usaha yang menyalahi ketentuan UUPK bisa dijumpai pada Bab XII dari mulai Pasal 60 – 63, yang terdiri dari:

a. Sanksi Administratif

BPSK mempunyai suatu hak khusus yang dibagikan oleh UUPK yakni kewenangan untuk merampungkan persengketaan pelanggan di luar pengadilan. Adapun sanksi yang

¹² Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

dapat dijatuhkan BPSK adalah berupa penerapan ganti rugi terhadap pelaku usaha yang menjalankan pelanggaran pada UUPK salah satunya yaitu:

Pasal 134:

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

b. Sanksi Pidana

Berdasarkan ketentuan UUPK, pelaku usaha dan/atau pengurusnya dapat dikenai penuntutan secara pidana, di mana sanksi pidana pokok dapat dijatuhkan oleh Pengadilan atas dasar tuntutan dari Jaksa Penuntut Umum atas pelanggaran yang dilakukan.

Rumusan Pasal 62 UUPK memutuskan jika pelaku usaha dan/atau pengurusnya yang menjalankan kelalaian pada:

1. Pasal 8, perihal barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi standar yang telah ditetapkan;
2. Pasal 9 dan 10, perihal keterangan yang tidak benar;
3. Pasal 18, perihal pencantuman klausula baku.

Kesemuanya itu bisa dikenai sanksi pidana penjara paling lama lima tahun atau pidana denda sebanyak-banyaknya Rp 2.000.000.000 (Dua Miliar Rupiah).

c. Sanksi Pidana Tambahan

Ketentuan Pasal 63 UUPK memungkinkan diberikannya sanksi pidana tambahan di luar sanksi pidana pokok yang dapat dijatuhkan berdasarkan ketentuan Pasal 62 UUPK. Sanksi-sanksi pidana tambahan yang bisa dijatuhkan berupa perampasan barang khusus, pengumuman keputusan Pengadilan, pembayaran ganti rugi, perintah penghentian kegiatan usaha tertentu yang mengakibatkan kerugian pelanggan, kewajiban penarikan barang dari peredaran dan pencabutan izin usaha.

Dengan demikian, akibat yang ditimbulkan oleh Pihak Developer terhadap konsumen dapat berdampak secara hukum disisi lain terjadi hubungan secara keperdataan dapat berdampak terhadap ketentuan sanksi pidana yang diatur oleh UUPK.

KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum bagi konsumen bisa dijalankan dengan upaya preventif yakni upaya pencegahan agar tidak berdampak pada permasalahan hukum seperti memastikan lokasi tanah dan/atau rumah yang akan dibeli, memastikan legalitas, reputasi dan latar belakang dari pihak Developer, memastikan status hak atas tanah, dst. Selain itu, untuk upaya represif dalam bentuk perlindungan hukum adalah melakukan somasi atau surat peringatan kepada Developer agar dapat beritikad baik dalam memenuhi kewajibannya, menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan dan/atau secara litigasi.
2. Tanggung Jawab dari Pihak Developer atas kelalaiannya yang dilakukan terhadap konsumen dalam hal pembangunan perumahan adalah pihak Developer berkewajiban untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh Pihak konsumen, selain itu atas kelalaian dari Developer dapat dilakukan penuntutan dan dijatuhi sanksi pidana penjara dan denda berdasarkan ketentuan Pasal 62 dan Pasal 63 UU Perlindungan Konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Miru, Sutarman Yodo. *Aturan Keamanan Konsumen*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015.
- Anton Suharmiko dan Martin Roestamy, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Real Estate Berbasis Brosur, Jurnal Living Law, Vol. 8, No. 2 2016
- Celine Tri Siwi Kristiyanti, Aturan keamanan konsumen, Jakarta; Sinar Grafika, 2017
- DR. Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*. Jakarta: Media Grup, 2013.
- Peraturan Menteri PUPR No. 16 Tahun 2021
- Peraturan Perundang-Undangan No.1 Tahun 2011
- R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1978.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
- Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia, 2014.