

TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER DALAM TRANSAKSAKSI JUAL BELI SISTEM PPJB

¹Suwardi

¹Dosen Fakultas Hukum Universitas Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya
Email : suwardi@narotama.ad.id

Abstrak

Perkembangan dalam dunia usaha property sangat menarik minat palaku usaha sehingga dengan konsep market yang menjajikan maka developer selaku pengembang secara aspek hukum memiliki tanggungjawab hukum yang sangat penting untuk itu bagi para calon pembeli. Selaku konsumen harus jeli dan paham terhadap pemberlakukan aturan hukum dalam perjanjian yang dibuat agar memperoleh kepastian hukum agar tidak terjadi konflik dikemudian hari. Jual beli hunian atau rumah secara umum diawali dengan sebuah PPJB sebagai pengikat antara developer dan konsumen rendahnya kesadaran dan pengetahuan konsumen sehingga memiliki resiko yang lebih besar mengenai hak-hak konsumen. Bagaimana tanggung jawab developer terhadap konsumen atas perjanjian jual beli hunian rumah dengan mekanisme perjanjian perikatan jual beli (PPJB). Metode yang di gunakan Normatif yang mengacu pada undang - undang yang ada yaitu Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rusun. Tujuan penelitian guna memperoleh tanggungjawab hukum bagi pengembang pada para pembeli selaku konsumen sehingga ada kepastian hukum bagi masyarakat selaku pembeli dengan sistem PPJB yang diterapkan developer selaku pengembang harus bertanggungjawab kepada konsumen adalah menanggung kerugian yang dialami konsumen sebagai mana diatur didalam 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.

Kata Kunci : Tanggungjawab, Developer, Sistem PPJB

Abstract

Developments in the world of property business are very attractive to business people so that with a promising market concept, developers as developers from a legal aspect have a very important legal responsibility for that for prospective buyers. As consumers, they must be observant and understand the application of the rule of law in agreements made in order to obtain legal certainty so that conflicts do not occur in the future. Buying and selling housing or houses in general begins with a PPJB as a binder between the developer and the consumer. Low consumer awareness and knowledge results in a greater risk of consumer rights. What is the developer's responsibility to consumers for the sale and purchase agreement for residential houses with the sale and purchase agreement mechanism (PPJB). The method used is Normative which refers to existing laws, namely Law Number 20 of 2011 concerning Flats. The purpose of the research is to obtain legal responsibility for developers to buyers as consumers so that there is legal certainty for the community as buyers with the PPJB system implemented by developers as developers who must be responsible to consumers, namely to bear losses suffered by consumers as stipulated in Article 19 of Law Number 8 1999 concerning Consumer Protection. The developer is also responsible for the correct information and quality assurance of the building. The responsibility of the developer does not end there, during construction until

during the maintenance period the developer is also responsible for the quality of the building until the end of all binding sale and purchase agreements.

Keywords : PPJB System Developer Responsibilities

PENDAHULUAN

Tanggungjawab hukum selaku developer atau pengembang satuan unit condotel terhadap konsumen unit condotel yang diperjanjikan dilakukan antara Pengembang unit condotel dengan Konsumen merupakan konsekuensi hukum untuk memenuhi klausula yang dibuat dan sesuai janji yang disepakati. Aspek tanggungjawab hukum timbul sejak masa pratransaksi, masa transaksi, hingga masa purna-transaksi. Timbulnya tanggung jawab hukum bagi developer terhadap konsumen pada masa pra transaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan tanggungjawab pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen. Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa “¹ Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan / atau memiliki/ memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Dari bunyi pasal tersebut maka jelas bahwa perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan haruslah mencakup semua kriteria yang tertuang dalam pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman,² karena hal ini mutlak merupakan hak konsumen dan juga menjadi tanggungjawab pelaku usaha untuk menepatinya. Hak-hak konsumen akan melahirkan kewajiban bagi pelaku usaha, pasal 7 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha, yaitu “Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku”.

Kewajiban Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku dalam pembangunan perumahan adalah mutlak bagi pengembang perumahan sebagai

¹ Undang-Undang RI No. 1 Tahun 1022 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

² Shofie, Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya, Citra aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 74.

pelaku usaha yang membangun perumahan. Agar perumahan sesuai standar mutu barang, dalam penyelenggaraannya haruslah melewati berbagai tahapan. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penyelenggaraan perumahan harus meliputi :

1. Perencanaan perumahan
2. Pembangunan perumahan;
3. Pemanfaatan perumahan;
4. Pengendalian perumahan.

Bunyi pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jelas dikatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan hal pertama yang harus dilakukan dalam pembangunan perumahan adalah merencanakan perumahan tersebut terlebih dahulu. Pasal 24 Huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan “Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni” tegas dikatakan perencanaan harus dilakukan sebelum melakukan pembangunan karena hal ini dimaksudkan untuk membuat rumah yang layak untuk dihuni. Perencanaan dan perancangan menurut pasal 25 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “ Perencanaan dan perancangan dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” dan dalam pasal berikutnya yakni pasal 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

1. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.
2. Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan.
3. Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan perumahan dan/atau permukiman.

Perencanaan dan perancangan telah selesai dilakukan, sesuai dengan bunyi pasal 20 dilanjutkan dengan pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan merupakan hal yang paling penting dalam penyelenggaraan perumahan. Pembangunan perumahan menyangkut keselamatan bagi penghuni yang akan tinggal didalamnya.

Pembangunan perumahan diatur pasal 32 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pembangunan perumahan harus memenuhi dan sesuai :

1. Pembangunan perumahan meliputi:
 - a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
 - b. peningkatan kualitas perumahan.
2. Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
3. Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia. Rumah dapat dipasarkan sesuai pasal 42 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa :
 - a. Rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - 1) Status kepemilikan tanah;
 - 2) Hal yang diperjanjikan;
 - 3) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - 4) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - 5) Keterbangan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Bunyi pasal-pasal diatas jelas diatur bagaimana dan apa saja proses yang harus dilakukan oleh pengembang perumahan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan karena merupakan tanggung jawab pengembang dalam penyelenggaraan perumahan. Berbagai hal yang diatur dalam setiap pasal tersebut agar pembangunan perumahan sesuai standar mutu barang. Pembangunan perumahan sesuai dengan ketentuan tersebut diharapkan agar pembangunan rumah terdapat prasarana, sarana, dan utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun, serta yang paling

penting mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan rencana tata ruang wilayah. Semua hal tersebut adalah tanggungjawab dari pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan yang harus dipenuhi sebagai produsen terhadap konsumen.

Perumusan masalah berdasarkan latar belakang penelitian telah diuraikan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tanggung jawab developer terhadap konsumen atas perjanjian jual beli hunian rumah dengan mekanisme perjanjian perikatan jual beli (PPJB). ?

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis, yaitu penelitian berupa studi untuk menemukan teori - teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses kerja hukum sistem tanggungjawab hukum pembeli hunian rumah dengan system PPJB bagi konsumen. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian terdahulu dengan *tema Legal Protection for Apartemen Buyer Due to Action of The Default Developer pada Jurnal Prizren Social Science Journal. Public Police on Safety and Security Railroad System in Indonesia : Prizren Social Science Journal. Volume : 3 Issue : 2 May Agust 2019*

Hasil dan Pembahasan

Dengan prinsip perlindungan konsumen dalam pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggungjawab mutlak (*strict product liability*). Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dipertegas Prinsip ini adalah suatu jawaban atas konsep tanggungjawab pelaku usaha, dalam hal ini adalah pihak pengembang perumahan, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara produsen dan konsumen. Pemikiran utama yang mendasari prinsip tanggungjawab mutlak adalah bahwa pihak pelaku usaha atau produsen memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak konsumen untuk mengetahui dan mengawasi barang dan/atau jasa. Produsen atau pelaku usaha memiliki kemampuan yang lebih besar untuk mengawasi barang dan/atau yang cacat supaya tidak sampai kepada konsumen. Tanggung jawab yang harus

diemban oleh pelaku usaha atau pengembang perumahan jika barang dan / atau jasa yang cacat telah sampai pada konsumen dan mengakibatkan kerugian bagi konsumen adalah memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian konsumen akibat barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Tanggung Jawab Pengembang Perumahan terhadap Konsumen Perumahan dalam perjanjian jual beli condotelyang dilakukan antara Pengembang dengan Konsumen Perumahan. Perlindungan konsumen timbul sejak masa pratransaksi, masa transaksi, hingga masa purna-transaksi. Timbulnya perlindungan konsumen pada masa pratransaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan tanggung jawab pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen. Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/ memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Dari bunyi pasal tersebut maka jelas bahwa perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan haruslah mencakup semua kriteria yang tertuang dalam pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena hal ini mutlak merupakan hak konsumen dan juga menjadi tanggung jawab pelaku usaha untuk menepatinya Hak-hak konsumen akan melahirkan kewajiban bagi pelaku usaha, pasal 7 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha, yaitu “Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagang kan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku”.

Kewajiban Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/ atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku dalam pembangunan perumahan adalah mutlak bagi pengembang perumahan sebagai pelaku usaha yang membangun perumahan. Agar perumahan sesuai standar mutu barang, dalam penyelenggaraanya haruslah melewati berbagai tahapan. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penyelenggaraan perumahan harus meliputi :

1. Perencanaan perumahan;
2. Pembangunan perumahan;

3. Pemanfaatan perumahan;
4. Pengendalian perumahan.

Bunyi pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jelas dikatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan hal pertama yang harus dilakukan dalam pembangunan perumahan adalah merencanakan perumahan tersebut terlebih dahulu. Pasal 24 Huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan “Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni” tegas dikatakan perencanaan harus dilakukan sebelum melakukan pembangunan karena hal ini dimaksudkan untuk membuat rumah yang layak untuk dihuni. Perencanaan dan perancangan menurut pasal 25 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “ Perencanaan dan perancangan dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” dan dalam pasal berikutnya yakni pasal 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

1. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.
2. Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan.
3. Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan perumahan dan/atau permukiman.

Perencanaan dan perancangan telah selesai dilakukan, sesuai dengan bunyi pasal 20 dilanjutkan dengan pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan merupakan hal penting dalam penyelenggaraan perumahan. Pembangunan perumahan menyangkut keselamatan bagi penghuni yang tinggal didalamnya. Pembangunan perumahan diatur pasal 32 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pembangunan perumahan harus memenuhi dan sesuai :

Pembangunan perumahan meliputi:

- a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
- b. peningkatan kualitas perumahan.

2. Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
3. Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia. Rumah dapat dipasarkan sesuai pasal 42 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa :
 - a. Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
 - b. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - 1) Status kepemilikan tanah;
 - 2) Hal yang diperjanjikan;
 - 3) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - 4) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - 5) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Bunyi pasal-pasal diatas jelas diatur bagaimana dan apa saja proses yang harus di lakukan oleh pengembang perumahan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan karena merupakan tanggungjawab pengembang dalam penyeleng garaan perumahan. Berbagai hal yang diatur dalam setiap pasal tersebut agar pembangunan perumahan sesuai dengan standar mutu barang. Pembangu nan perumahan sesuai dengan ketentuan tersebut diharapkan agar pembangunan rumah terdapat prasarana, sarana, dan utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun, serta yang paling penting memper timbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan rencana tata ruang wilayah. Semua hal tersebut adalah tanggung jawab dari pengembang perumahan dalam pembangu nan perumahan yang harus dipenuhi sebagai produsen terhadap konsumen.

Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dipertegas dengan prinsip perlindungan konsumen dalam pasal

8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggungjawab mutlak (strict product liability). Prinsip ini adalah suatu jawaban atas konsep tanggung jawab pelaku usaha, dalam hal ini adalah pihak pengembang perumahan, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara produsen dan konsumen. Pemikiran utama yang mendasari prinsip tanggung jawab mutlak adalah bahwa pihak pelaku usaha atau produsen memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak konsumen untuk mengetahui dan mengawasi barang dan/atau jasa. Produsen atau pelaku usaha memiliki kemampuan yang lebih besar untuk mengawasi barang dan/atau yang cacat supaya tidak sampai kepada konsumen.

Tanggungjawab yang harus diemban oleh pelaku usaha atau pengembang perumahan jika barang dan/atau jasa yang cacat telah sampai pada konsumen dan mengakibatkan kerugian bagi konsumen adalah memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian konsumen akibat barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Tanggung jawab pelaku usaha selain tanggung jawab mutlak (strict product liability) juga terhadap contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian). Contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan. Contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) diatur dalam pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Karena banyak sekali sengketa yang timbul antara konsumen dan pelaku usaha dari tidak dipenuhinya ketentuan atau tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 134, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan. Serta

memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan

Konsumen sebagai pengguna barang dan/atau jasa dalam hal ini rumah atau hunian berhak atas tanggung jawab pengembang perumahan apabila perumahan yang dibelinya terdapat cacat, kerusakan yang mengakibatkan kerugian. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Konsumen Perumahan jika dirugikan oleh Pengembang Perumahan. Permasalahan yang timbul akibat perdagangan barang dan/atau jasa perlu mendapatkan perhatian serius, sebab berkaitan dengan apa yang disebut dengan konsumen. Konsumen sebagai salah satu pihak yang sering bertransaksi sering merasa dirugikan oleh tindakan pelaku usaha yang tidak memenuhi kewajibannya. Karena itu setiap konsumen yang nyata-nyata dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa. Seperti persoalan hukum pada umumnya, sengketa konsumen harus diselesaikan sehingga tercipta hubungan baik antara pelaku usaha dengan konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen adalah dimaksudkan untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tanpa ada yang merasa dirugikan

Penyelesaian sengketa konsumen tidak menutup kemungkinan dilakukan secara damai oleh para pihak yang bersengketa. Maksud penyelesaian secara damai adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (pelaku usaha dan konsumen) tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen. Disamping terkait dengan sengketa yang didamaikan, dalam penyelesaian sengketa terkadang membutuhkan objek tertentu untuk mencapai perdamaian, misalnya dalam hal pemberian ganti rugi (iwadh) sesuai dengan bentuk-bentuk dan jumlah kerugian yang dialami.³

Pasal 147 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mengamanatkan “Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat”. Apabila penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan musyawarah mufakat tidak mendapatkan hasil yang baik untuk kedua belah pihak yakni konsumen dan pelaku

³ Susanti Adi Nugroho, Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Setara Kendala Implementasinya, Jakarta, Kencana, 2008, hlm 126-127

usaha, pasal 148 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh konsumen perumahan, sebagai berikut :

1. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternative penyelesaian sengketa.
2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggungjawab pidana.

Konsumen yang merasa dirugikan dapat menggugat pihak pengembang perumahan, karena hal ini telah tertuang dalam pasal 149 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menerangkan, gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 148 ayat (1) atas pelanggaran dapat dilakukan oleh:

- a. orang perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. masyarakat; dan/atau
- d. pemerintah dan/atau instansi terkait.

Konsumen perumahan baik orang perseorangan, badan hukum, masyarakat dan/atau pemerintah dan/atau instansi apabila merasa dirugikan dapat menggugat pengembang perumahan baik melalui peradilan umum (litigasi) atau luar peradilan (non litigasi), apabila musyawarah yang telah dijalani atau dilakukan tidak menghasilkan sesuatu yang di hendaki. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) menurut pasal 148 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan hal ini dipertegas dengan pasal 3 huruf (a) Kepmenperindag No.350/MPP/Kep/12/2001 Penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang,

yaitu melalui BPSK dengan menggunakan mekanisme melalui konsolidasi, mediasi, atau arbitrase.

Konsumen perumahan yang dirugikan sesuai dengan pasal 15 ayat (1) Kepmen perindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 “Setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyele saian sengketa konsumen kepada BPSK baik secara tertulis maupun lisan melalui Sekretariat BPSK. Pengaduan konsumen dapat dilakukan di tempat BPSK yang terdekat dengan domisili konsumen. Sesuai pasal 15 ayat (3) Kepmen perindag No.350/MPP/Kep/12/2001 “Permohonan penyelesaian sengketa konsumen yang di ajukan oleh ahli waris atau kuasanya dilakukan apabila konsumen :

- a. Konsumen meninggal dunia;
- b. Konsumen sakit atau berusia lanjut, sehingga tidak dapat mengajukan pengaduan sendiri baik secara tertulis maupun lisan, sebagaimana dibuktikan dengan surat keterangan dokter dan bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- c. Konsumen belum dewasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- d. Konsumen Orang asing (warga negara asing).

Penyelesaian sengketa melalui luar pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 147 dan pasal 148 ayat (2) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman, tidak tercapai kesepakatan atau para pihak tidak mau lagi menempuh alternative perdamaian. Penyelesaian selanjutnya dapat ditempuh adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan umum (litigasi). Konsumen yang dirugikan dari perjanjian jual beli perumahan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Yakni melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum. Dengan memperhatikan pasal 48 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen melalui peradilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku. Jadi dengan demikian, proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri, di lakukan seperti halnya mengajukan gugatan sengketa perdata biasa, dengan mengajukan tuntutan ganti kerugian baik berdasarkan perbuatan

melawan hukum, gugatan ingkar janji/wanprestasi atau kelalain dari pelaku usaha/produsen yang menimbulkan cedera, kematian atau kerugian bagi konsumen.⁴

Pengajuan gugatan perdata sesuai ketentuan pasal 118 HIR melalui pengadilan negeri diajukan ditempat kedudukan pelaku usaha yang menjadi tergugat. Akan tetapi sesuai ketentuan pasal 148 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman dan dipertegas dalam pasal 23 jo. pasal 45 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka konsumen yang akan mengajukan gugatan kepada pelaku usaha, tidak lagi mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri ditempat kedudukan pelaku usaha yang menjadi tergugat, tetapi sengketa konsumen perumahan diajukan oleh konsumen kepada pengadilan negeri ditempat kedudukan konsumen sebagai penggugat. Jadi, dengan demikian bagi konsumen perumahan yang dirugikan dan ingin menggugat pihak pengembang perumahan melalui peradilan umum, dapat mengajukan gugatannya ditempat kedudukan konsumen sendiri sebagai penggugat.

Penyelesaian sengketa konsumen selain dapat ditempuh dengan gugatan perdata juga dapat ditempuh melalui jalur pidana. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui jalur pidana karena setiap peraturan pasti memiliki sanksi pidana. Sanksi pidana ini diharapkan membantu kepastian hukum terhadap perlindungan konsumen jika hukum yang lain sudah tidak lagi dapat melindungi konsumen. Hukum pidana dapat digunakan bersama-sama dengan instrumen-instrumen hukum lainnya (primus remidium). Hal ini diterapkan dalam pasal 61 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya yang kemudian dipertegas dengan sanksi pidana yang diatur dalam pasal 151 Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman.

Ketentuan Tanggung Jawab Developer Selaku Pelaku Usaha

Ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 3, memberikan pengertian pelaku usaha, yaitu : “Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan

⁴ Susanti Adi Nugroho, Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Seta Kendala Implementasinya, Jakarta, Kencana, 2008, hlm 126-127

badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Berdasarkan definisi atau pengertian di atas, developer dapat dimasukkan dalam kategori pelaku usaha sesuai pengertian tersebut. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, 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 areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.” Pelaku usaha memiliki hak dan kewajiban seperti tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Adapun hak-hak pelaku usaha adalah sebagai berikut:

- a. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah sebagai berikut :

- 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 mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- d. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- e. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan / atau jasa yang diperdagangkan; Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima dan di manfaat kan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi pelaku usaha selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata di kenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu ⁵ :

- 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.

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, yaitu⁶ :

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta

⁵ B.Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata* (Semarang: Unika, 2001), hal.38

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

pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;

- b. 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.
- c. 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.
- d. 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*.
- e. 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.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus dalam Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, memperhatikan substansi Pasal 19 ayat 1 Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi⁷ :

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2000), hal.125

Berdasarkan hal ini maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti, bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.⁸ Secara umum, tuntutan ganti kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai akibat penggunaan produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasari pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besarnya hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum.⁹

Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Condotel

Secara normatif tanggung jawab pelaku usaha (developer) diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :

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

⁸ *Ibid*, hal . 221

⁹ *Ibid*, hal.127

5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pelaku usaha (developer) bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen apabila konsumen menderita atau mengalami sesuatu yang tidak menyenangkan akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dibeli dari pelaku usaha. Ketentuan tersebut di atas sebenarnya merupakan ketentuan yang masih bersifat umum. Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 19 ayat (3) ditegaskan mengenai batas waktu pemberian ganti rugi kepada konsumen, yaitu hanya dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal transaksi. Apabila dikaitkan masalah perlindungan hukum terhadap konsumen di bidang perumahan, maka ketentuan tenggang waktu pemberian ganti rugi tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan.

Oleh karenanya perlu dipahami bahwa sebetulnya ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hanya berlaku bagi konsumen yang membeli barang dan/atau jasa konsumsi saja. Namun demikian mengenai tanggung jawab ganti rugi pelaku usaha (developer) dapat pula diterapkan bagi (developer) yang merugikan konsumennya. Tanggungjawab developer terpaku pada isi perjanjian pengikatan jual beli apartemen saja, tetapi secara umum tanggung jawab developer ada sejak developer ingin membangun apartemen.¹⁰ Developer bertanggung jawab untuk mengurus segala persyaratan dan perijinan yang diperlukan sebelum membangun condotel. Adapun ijin dan persyaratan yang diperlukan tersebut antara lain :

1. Surat ijin Penunjukkan penggunaan tanah (SIPPT yang sudah dikeluarkan instansi);
2. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sudah dikeluarkan dinas terkait;

¹⁰ Noorhaniah, Manajer Bagian Legal Apartemen Bellagio Residences Mega Kuningan, Wawancara di Jakarta tanggal 2 Februari 2010 hal. 49

3. Gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Dinas terkait;
4. Surat Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) Pendahuluan yang sudah dikeluarkan;

Berdasarkan persyaratan untuk membangun condotel penembang PT. x harus terlebih dahulu harus memiliki dan mengajukan gambar denah pertelaan sebelum membangun condotel. Hal tersebut wajib dilakukan agar dikemudian hari tidak menimbulkan masalah baik bagi konsumen khususnya ataupun masyarakat sekitar pada umumnya. Dalam kaitannya dengan perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, tanggung jawab developer dapat dilihat sejak dikeluarkannya brosur penawaran condotel oleh developer, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen pasca penyerahan rumah dari developer kepada konsumen.

Pada dasarnya muncul berbagai kasus yang merugikan konsumen secara kronologis dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu :

1. Masalah pada tahap pra transaksi :
Keraguan konsumen akan kebenaran klaim iklan/brosur perumahan.
 - a. Ketidaklengkapan dokumen administrasi pada apartemen yang ditawarkan.
2. Tahap pada transaksi :
 - a. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen.
 - b. Tidak adanya keseimbangan materi yang diatur secara detail. Tetapi materi hak konsumen sangat minim atau bahkan tidak diatur.
 - c. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi PPJB apartemen.
3. Masalah pada Tahap Purna Transaksi :
 - a. Keterlambatan penyerahan apartemen dari developer kepada konsumen.

- b. Keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan satuan rumah susun ketika konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah.
- c. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur tidak terealisasi.
- d. Mutu bangunan di bawah standar.

Dengan adanya berbagai persoalan atau kasus yang muncul dalam pembelian apartemen antara konsumen dengan developer, konsumen sebelum memutuskan untuk membeli apartemen perlu memperhatikan hal-hal berikut :

1. Pada tahap Pra Transaksi :

- a. Cari informasi sebanyak mungkin tentang apartemen yang akan dibeli.
- b. Bersikap aktif dalam menerima informasi dari iklan/brosur/pameran ataupun pada saat gathering apartemen. Artinya, gali informasi yang tidak dicantumkan dalam informasi tersebut. Jika perlu, buktikan kebenaran informasi tersebut.
- c. Simpan iklan/brosur apartemen tersebut. Apabila dikemudian hari developer ingkar janji, konsumen punya bukti untuk menuntut realisasi janji-janji developer tersebut.
- d. Periksa kelengkapan dokumen administrasi apartemen, seperti SIPPT (Surat Ijin Penunjukkan

Penggunaan Tanah), nomor sertifikat tanah, surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Ijin Penggunaan Bangunan (IPB). Menurut Erwin Untario, dokumen-dokumen tersebut penting karena :

- a. Adanya SIPPT memberi kepastian bagi konsumen bahwa lokasi yang dijanjikan developer sesuai dengan RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) Pemda setempat.
- b. Nomor sertifikat tanah memberi kepastian bagi konsumen, bahwa developer sudah menguasai tanah yang akan dibangun perumahan.
- c. Pastikan, bahwa sertifikat tersebut atas nama developer, bukan atas nama pribadi.

- d. Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) memberi kepastian bagi konsumen, bahwa pelaksanaan pembangunan condotel telah selesai dilaksanakan sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
 - e. Adanya IMB memberi kepastian bagi konsumen bahwa belum dibangunnya condotel, semata-mata karena alasan pendanaan, bukan karena aspek administratif perjanjian.
 - f. Jangan sekali-kali melakukan pembayaran uang muka atau cicilan sebelum menanda tangani perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen.
2. Pada Tahap Transaksi :
- a. Sebelum menandatangani perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen, yakinkan bahwa anda memahami betul materi perjanjian tersebut.
 - b. Bila materi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen kurang jelas, konsultasikan dengan ahli hukum.
3. Pada Tahap Purna Transaksi :
- a. Sebelum menandatangani berita acara serah terima satuan apartemen, periksa dengan teliti bahwa rumah yang akan Anda terima sesuai dengan apa yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen.
 - b. Apabila pembayaran/cicilan apartemen anda telah lunas, minta sertifikat pecahat satuan apartemen sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan rumah kepada developer.

Untuk perlu adanya kritis ketika berhadapan dengan iklan penjualan apartemen. Kritis ketika berhadapan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen. Dan kritis ketika apa yang dijanjikan developer tidak kunjung tiba. Tanggung jawab Developer selaku pengembang condotel dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen antara developer dengan konsumen biasanya meliputi penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh developer.

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability basic on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUH Perdata, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat

dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

Pasal 1365 KUHPerdara yang lazim dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya 4 (empat) unsur pokok, yaitu :

1. Adanya perbuatan
2. Adanya unsur kesalahan
3. Adanya kerugian yang diderita
4. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Yang dimaksud dengan kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

1. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Dengan demikian beban pembuktian ada pada tergugat. Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya.¹¹ Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tak bersalah yang lazim dikenal dalam hukum. Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan.

2. Prinsip untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas dan pembatasan demikian dapat di benarkan.

3. Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip ini sering diidentikkan dengan prinsip tanggungjawab absolut. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan

¹¹ Badruzaman Darus Mariam, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : PT.Alumni, 2005). hal. 217

untuk menjerat pelaku usaha khususnya produsen barang yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab tersebut dikenal dengan nama *product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen sebagai akibat penggunaan produk yang dipasarkannya.

4. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula tambahan dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya. Prinsip tanggung jawab ini sebenarnya sangat merugikan konsumen jika ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Berdasarkan prinsip-prinsip tanggung jawab tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen antara developer dengan konsumen, maka tanggung jawab developer merupakan prinsip tanggung jawab dengan pembatasan, seharusnya tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi lebih dari itu developer juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi pada produk apartemennya.¹² Hal ini sangat penting mengingat tanggung jawab pemeliharaan apartemen oleh developer sangat pendek jangka waktunya.

Konsumen tidak mungkin dapat mengetahui kondisi fisik dari apartemen yang telah dibangun oleh developer dalam jangka waktu 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan. Produk apartemen/tempat hunian tidaklah sama dengan produk barang lainnya yang mungkin dapat diketahui adanya cacat tersembunyi seketika pada saat barang tersebut dipergunakan. Lain halnya dengan produk bangunan seperti apartemen, untuk mengetahui kekuatan konstruksi bangunan apartemen perlu dilakukan pemeriksaan

¹² Andasasmita Komar, *Hukum Apartemen* Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jabar, 1983. hal. 39

oleh para pakar, sehingga bagi konsumen sangat mustahil dapat mengajukan klaim dalam jangka waktu tersebut.

Kualitas bangunan biasanya baru diketahui ketika terjadinya pergantian musim. Misalkan saja penyerahan dilakukan pada musim kemarau. Pada saat musim penghujan ternyata ada dinding yang retak dan rembes. Hal tersebut baru diketahui setelah jangka waktu pemeliharaan telah selesai, sebagai akibatnya konsumen tidak dapat melakukan klaim kepada developer dengan alasan sudah bukan menjadi tanggung jawab developer. Oleh karena itu dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan atas cacat tersembunyi. Konsumen juga dapat menggunakan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai pedoman untuk mengajukan gugatan. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa sebagian besar konsumen yang membeli apartemen, tidak merasa dirugikan atas isi perjanjian pengikatan jual beli apartemen maupun pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Menurut salah seorang konsumen yang tinggal di apartemen, developer telah melaksanakan kewajiban dan tanggung jawabnya sesuai dengan isi perjanjian pengikatan jual beli apartemen dan iklan atau brosur yang disebar. Konsumen tidak mengalami hambatan dengan fasilitas apartemen seperti PDAM dan PLN maupun fasilitas umum. Kondisi fisik apartemen pada saat diserahkan juga dalam keadaan baik sesuai janji.¹³

Kesimpulan

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan: Tanggungjawab hukum developer dengan system jual beli PPJB maka terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli hunian rumah yang dibuat maka developer dengan tidak terwujudnya bangunan sesuai yang dijanjikan terhadap konsumen yang membeli hunian sesuai yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan telah melakukan pelanggaran hukum. Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak konsumen, apabila pelaku / pihak developer tidak melakukan prestasinya (membangun hunian rumah), maka konsumen bisa mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar melanggar kesepakatan perjanjian yang dibuat

¹³ Prodjodikoro Wiryono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2000).hal. 96

bersama berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

DAFTAR PUSTAKA

- Asikin zainal, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Press, Jakarta, 2012 Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Bambang Sunggono, 2009, Metodologi Penelitian Hukum , Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Eman Ramelan, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- Erwin Kallo, Panduan Hukum untuk Pemilik / Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunawa. Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Hukum tentang Perlindungan Konsumen, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Henri S Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembaruan Perjanjian; berbagai Perkembangan Hukum di Belanda, Kanisius Yogyakarta, 1992
- Herlin Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang kenotariatan, Citra Aditya, Bandung, 2010.
- H. Salim, Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdara, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Mariam Darus Badruzaman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penejelasan, Alumni, Bandung, 2011.
- M. Solly Lubis, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Mandar Maju, Bandung, 1994 Oloan Sitorus dan balasan Sebayang, Kondminium dan Permasalahannya, Yogyakarta, 1998.
- Subekti, 2014, Aneka Perjanjian, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.