



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i1>

Received: 9 September 2024, Revised: 10 September 2024, Publish: 25 September 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Tindakan Sewenang-Wenang Developer Perumahan

Stefany Meylin Kurniasari<sup>1</sup>, Nathaniel Elbert Gunawan<sup>2</sup>, Calvin Manuel Hutomo<sup>3</sup>, James Santoso<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: [stefany.meylin.kurniasari-2023@fh.unair.ac.id](mailto:stefany.meylin.kurniasari-2023@fh.unair.ac.id)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: [nathaniel.elbert.gunawan-2023@fh.unair.ac.id](mailto:nathaniel.elbert.gunawan-2023@fh.unair.ac.id)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: [calvin.manuel.hutomo-2023@fh.unair.ac.id](mailto:calvin.manuel.hutomo-2023@fh.unair.ac.id)

<sup>4</sup>Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: [james.santoso-2023@fh.unair.ac.id](mailto:james.santoso-2023@fh.unair.ac.id)

Corresponding Author: [stefany.meylin.kurniasari-2023@fh.unair.ac.id](mailto:stefany.meylin.kurniasari-2023@fh.unair.ac.id)<sup>1</sup>

**Abstract:** *This research addresses the legal protection for consumers against arbitrary actions by housing developers. The background of this issue is the primary human need for adequate and safe housing. Developers, as business actors in the housing sector, have the responsibility to fulfill consumer rights, as regulated in Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas and Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. However, in practice, developers often take actions that hinder the construction of houses by consumers, thereby harming them. This research uses a normative juridical method, by collecting secondary data from books, laws, and other literature sources. The results of the research show that the actions of developers that obstruct house construction are a violation of consumer rights that require legal protection. This protection can take the form of administrative sanctions against developers, such as compensation costs and interest. Therefore, developers must be accountable for the rights granted by law to ensure consumers can build adequate and safe homes.*

**Keyword:** *Legal protection, Housing developers, Accountability*

**Abstrak:** Penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi konsumen terhadap tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh *developer* perumahan. Latar belakang masalah ini adalah kebutuhan primer manusia akan tempat tinggal yang layak dan aman. Developer sebagai pelaku usaha dalam bidang perumahan memiliki tanggung jawab untuk memenuhi hak konsumen, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun, dalam praktiknya, sering kali *developer* melakukan tindakan yang menghambat pembangunan rumah oleh konsumen, sehingga merugikan konsumen. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu dengan

mengumpulkan data sekunder dari buku-buku, undang-undang, dan sumber kepustakaan lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan *developer* yang menghambat pembangunan rumah merupakan pelanggaran hak konsumen yang memerlukan perlindungan hukum. Perlindungan ini dapat berupa sanksi administratif kepada *developer* berupa biaya ganti rugi dan bunga. Dengan demikian, *developer* harus bertanggung jawab atas hak yang diberikan oleh undang-undang untuk memastikan konsumen dapat membangun rumah yang layak dan aman.

**Kata Kunci:** Perlindungan hukum, Developer Perumahan, pertanggungjawaban

---

## PENDAHULUAN

Manusia memiliki gairah untuk bertahan hidup, yang mana untuk mempertahankan hidupnya manusia memiliki beragam kebutuhan hidup yang harus dipenuhi, mulai dari kebutuhan primer, sekunder, hingga tersier. Diantara 3 (tiga) kebutuhan itu, kebutuhan primer menjadi kebutuhan paling dasar yang harus dipenuhi oleh manusia terlebih dahulu. Dalam hal ini, salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Peran tempat tinggal dalam kehidupan manusia sangat penting dalam melangsungkan hidup. Selain menjadi tempat untuk bernaung, tempat tinggal juga menjadi tempat perlindungan diri dari keadaan alam yang tidak baik (Suparno & Marlina, 2006). Oleh karena, tempat tinggal merupakan kebutuhan yang esensial bagi manusia, maka dibutuhkan jaminan hak akan tempat tinggal yang dapat ditemukan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945). Pada pasal tersebut ditegaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada dalam penguasaan negara yang digunakan secara maksimal untuk memajukan kemakmuran rakyat. Pasal tersebut mencerminkan suatu amanah bahwa negara dalam hal ini Pemerintah selaku pemegang kuasa atas sumber daya alam yang terkandung dalam suatu negara harus mengatur sedemikian rupa guna pemanfaatan sumber daya alam tersebut dapat digunakan untuk memajukan kesejahteraan umum dan menyediakan kebutuhan dasar bagi masyarakat Indonesia, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal.

Pada hakikatnya, perwujudan akan tempat tinggal dapat berupa pembangunan perumahan. Pasal 1 angka 2 (selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) mendefinisikan perumahan sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Secara umum, perumahan diartikan sebagai gabungan dari sejumlah rumah yang dikembangkan secara formal dengan izin yang jelas oleh pemerintah maupun swasta yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian. Kemudian diatur lebih lanjut mengenai definisi dari rumah itu sendiri pada Pasal 1 angka 7 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya. Menurut Budiharjo (Budiharjo & Sujarto, 1998) Adanya penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang (orang perseorangan atau badan hukum).

Pada umumnya, pembangunan perumahan dilakukan oleh pengembang atau yang kerap disapa sebagai *developer* perumahan (*real estate developer*). Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 menyatakan bahwa perusahaan pembangunan perumahan atau yang juga disebut sebagai *real estate developer* 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 permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.

Dalam hal ini, *developer* dapat dikategorikan sebagai pelaku usaha yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut dengan UU Perlindungan Konsumen). Pasal 1 angka 3 UU Perlindungan Konsumen menjelaskan makna dari pelaku usaha yakni setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Berkaitan dengan definisi tersebut, maka hak dan kewajiban *developer* pun dapat didasarkan pada UU Perlindungan Konsumen. Pasal 4 dan 5 UU Perlindungan Konsumen mengatur lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban konsumen yang diikuti dengan penjabaran hak dan kewajiban pelaku usaha pada Pasal 6 dan 7 UU Perlindungan Konsumen. Namun di dalam praktek yang terjadi saat ini, seringkali timbul adanya benturan kepentingan antara hak dan kewajiban konsumen dengan hak dan kewajiban pelaku usaha. Adapun kewajiban *developer* yang sering disimpangi adalah pada Pasal 7 huruf b dan g UU Perlindungan Konsumen yakni *developer* seringkali tidak memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi kurang memberi penjelasan mengenai penggunaan, perbaikan dan, dan pemeliharaan. Selain itu, *developer* juga seringkali tidak memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai perjanjian.

Sejatinya, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang sudah diperjanjikan maka tentu akan menimbulkan kerugian bagi pihak yang lainnya. Hal ini terjadi karena tidak dilaksanakannya prestasi dalam perjanjian tersebut. Sama halnya dengan *developer* yang tidak memenuhi kewajibannya maka akan menimbulkan kerugian bagi konsumen. Salah satu bentuk kerugian yang seringkali terjadi yakni disaat konsumen / pembeli tanah merasa dirugikan oleh *developer* yang menghambat konsumen dalam membangun rumah. Sehubungan dengan kegiatan pembangunan rumah di suatu perumahan, hak konsumen juga diatur dalam ketentuan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Adapun hak konsumen tersebut diatas diatur secara tersirat dalam ketentuan Pasal 38 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menentukan bahwa penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim. Berdasar pada ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa Indonesia sebagai negara *welfare state* telah berupaya dalam hal mengupayakan kesejahteraan masyarakatnya yang dalam hal ini berkaitan dengan pembangunan rumah dengan memberikan perlindungan hukum bagi konsumen yang

membeli rumah di perumahan. Secara umum mengenai perlindungan konsumen yang diwujudkan pemerintah melalui peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan berguna untuk membantu kebutuhan perlindungan hukum bagi konsumen, dengan mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha. Sehingga dapat menciptakan lingkungan dunia bisnis yang sehat khususnya dalam bisnis perumahan.

Berdasar pada beberapa kasus yang merugikan konsumen terutama dalam bidang pembangunan perumahan, sangatlah penting untuk mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban *developer* sebagai upaya perlindungan konsumen. Adapun bentuk tanggungjawab yang dapat dilakukan *developer* perumahan atas perbuatannya yang menciderai hak konsumen dapat meliputi 2 (dua) hal yakni pertanggungjawaban secara publik dan pertanggungjawaban secara privat. Dimana kedua pertanggungjawaban yang dapat dibebankan kepada *developer* perumahan tersebut juga harus memperhatikan beberapa hal yang dapat dijadikan dasar dalam melakukan gugatan kepada *developer* perumahan.

## **METODE**

Metodologi yang penulis gunakan adalah metodologi hukum yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum dengan menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Dalam penelitian hukum normatif ini, penulis mengumpulkan data berupa data-data sekunder yang diperoleh dari buku-buku, Undang- Undang serta sumber kepustakaan lainnya.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pemenuhan Hak Dan Kewajiban *Developer* Kepada Konsumen Atas Pembangunan Perumahan**

Penyediaan rumah sebagai tempat tinggal dalam rangka pemenuhan hak warga negara yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dapat dilakukan oleh pemerintah, swasta, ataupun pembangunan secara mandiri oleh masyarakat. Dalam hal pembangunan perumahan yang dilakukan oleh swasta, pembangunan dapat dilakukan oleh *developer* perumahan. *Developer* perumahan merupakan entitas yang memiliki peran signifikan dalam pembangunan rumah dalam suatu wilayah tertentu. Mereka berperan sebagai agen utama dalam merencanakan, membangun, dan mengelola kompleks perumahan serta fasilitas yang terkait. Keberadaan *developer* perumahan sangat penting karena mereka tidak hanya memfasilitasi pertumbuhan ekonomi melalui pembangunan perumahan, melainkan juga menjalankan peran sosial dengan menciptakan lingkungan yang layak huni bagi masyarakat. Bahkan masyarakat lebih condong membeli dari *developer* perumahan karena mereka dapat memperoleh rumah dengan lebih cepat, lebih terjangkau, tidak repot, dapat memilih bangunan sesuai dengan keinginan, dan mendapatkan fasilitas umum maupun fasilitas sosial. Sebagai subjek hukum yang terlibat dalam pembangunan rumah, *developer* perumahan memiliki tanggung jawab hukum yang penting dalam proses pembangunan rumah.

Dalam menjalankan pekerjaannya yakni pembangunan perumahan, *developer* perumahan tidak hanya membangun rumah yang banyak, melainkan *developer* perumahan wajib untuk memperhatikan mutu bangunan. *Developer* perumahan harus dapat mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pembangunan rumah, bukannya

justru hanya memikirkan keuntungan semata yang justru akan berbalik merugikan banyak orang. Mereka harus membantu memperlancar akses masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Hal ini dapat dikaitkan dengan kewajiban dan tanggung jawab *developer* perumahan yang mengacu pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut Bagir Manan, dimensi sosial ekonomi dari negara yang berlandaskan hukum ialah berupa kewajiban negara untuk mewujudkan dan juga menjamin kesejahteraan umum menurut asas keadilan sosial bagi seluruh rakyat (Manan, 2008). Tercantum dan ditegaskan di dalam Alinea ke-4 (keempat) Pembukaan UUD NRI 1945 dimana negara memiliki tujuan untuk memajukan kesejahteraan umum. Hal ini menandakan bahwa Indonesia merupakan *welfare state*. Maka dari itu, *developer* perumahan yang diberi wewenang yang sama dengan pemerintah dan pemerintah daerah, diwajibkan untuk dapat melaksanakan penyelenggaraan rumah dan perumahan memiliki kewajiban untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat dengan memastikan terpenuhinya kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Tujuan yang hendak dicapai adalah untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Sebagai subjek hukum yang terlibat dalam pembangunan perumahan, *developer* perumahan memiliki kewajiban untuk mematuhi regulasi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan, mulai dari regulasi dalam aspek perencanaan, konstruksi, hingga pemasaran perumahan. *Developer* perumahan harus dapat menjunjung nilai-nilai kepatuhan terhadap hukum dan etika dalam menjalankan aktivitasnya. Hal ini mengingat hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subjek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat menjalankan dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, untuk itu hukum memang harus dilaksanakan dan dijalankan. Dalam UU Perlindungan Konsumen, *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha, dimana *developer* perumahan memiliki kewajiban serta tanggung jawab terhadap konsumen. Pasal 1 angka 3 UU Perlindungan Konsumen mendefinisikan pelaku usaha sebagai setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan 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 tersebut, dapat dipahami pula bahwa *developer* perumahan juga harus mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian bersama dengan pihak yang bersangkutan guna menjaga keadilan dan kepatuhan hukum dalam proses pembangunan perumahan. *Developer* perumahan harus memastikan bahwa setiap transaksi jual beli yang dilakukan dengan konsumen harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang adil dan tidak merugikan konsumen. Keberadaan *developer* perumahan sebagai pelaku usaha tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis pembangunan, melainkan juga meliputi dimensi hukum yang mengatur hubungan antara *developer*, konsumen, dan pihak terkait lainnya dalam industri properti.

Hubungan antara *developer* perumahan dengan konsumen dapat diklasifikasikan sebagai sebuah hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat mengacu pada Pasal 6 dan 7

UU Perlindungan Konsumen. Adapun mengenai hak *developer* selaku pelaku usaha diuraikan sebagai berikut:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen menguraikan mengenai kewajiban *developer* yakni:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan, penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif. Dalam hal ini, pelaku usaha dilarang membedakan konsumen dalam memberikan pelayanan. Hal ini juga bermakna bahwa pelaku usaha dilarang membedakan mutu pelayanan kepada konsumen.
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
5. 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.
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dengan demikian, kedudukan *developer* perumahan sebagai pelaku usaha dalam kerangka UU Perlindungan Konsumen menegaskan pentingnya perlindungan terhadap hak dan kepentingan konsumen dalam setiap transaksi jual beli. Untuk menjamin dilaksanakannya hak dan kewajiban para pihak, UU Perlindungan Konsumen mengatur lebih lanjut mengenai perbuatan yang dilarang bagi *developer*. Hal ini diatur di dalam Pasal 9 UU Perlindungan Konsumen yang menjelaskan bahwa *developer* dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:

1. Barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu.
2. Barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru.
3. Barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu.
4. Barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan, atau afiliasi.

5. Barang dan/atau jasa tersebut tersedia.
6. Barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi.
7. Barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu.
8. Barang tersebut berasal dari daerah tertentu.
9. Secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain.
10. Menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek samping tampak keterangan yang lengkap.
11. Menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

Apabila suatu barang dan/atau jasa yang telah disebutkan diatas terpenuhi salah satu atau seluruhnya maka barang dan/atau jasa tersebut dilarang untuk diperdagangkan. Ketika *developer* melakukan pelanggaran, maka *developer* dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut. Maka dari itu, *developer* harus dapat mempertanggungjawabkan hak yang telah diberikan oleh Undang-Undang yakni untuk melaksanakan penyelenggaraan rumah dan perumahan. Dalam hal ini, *developer* harus dapat memenuhi tujuan yang telah dicita-citakan oleh Undang-Undang yakni untuk mencapai kesejahteraan masyarakat agar dalam penyelenggaraan tersebut dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan-perundangan agar tidak mencederai hak yang seharusnya diterima oleh masyarakat.

### **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Tidak Dipenuhinya Kewajiban Developer Pembangunan Perumahan**

Merujuk pada ketentuan Pasal 1366 BW ditentukan bahwa setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kecerobohnya. Apabila dikaitkan dengan kasus pelanggaran terhadap hak-hak konsumen yang dilakukan oleh pengembang perumahan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Pelanggaran ini tentu menimbulkan kerugian bagi konsumen. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen, hak konsumen yang seharusnya diterima konsumen dalam hal membangun rumah adalah hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta memperoleh barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan syarat dan jaminan yang dijanjikan. Konsumen juga berhak menerima ganti rugi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Hak-hak konsumen yang tidak dipenuhi oleh pengembang perumahan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf b dan h UU Perlindungan Konsumen menjadi dasar bagi pengembang perumahan untuk memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 BW yang meliputi:

1. Ada suatu tindakan
2. Tindakan ini melanggar hukum
3. Adanya kesalahan pada pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban
5. Terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian (Khairandy & Indonesia, 2013)

Sejak terjadinya kasus Lindenbaum vs Cohen pada tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum dalam bidang hukum perdata dapat dikaitkan dengan 4 hal, yaitu bahwa perbuatan itu harus:

1. Melanggar hak orang lain
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
3. Bertentangan dengan kesopanan yang baik
4. Bertentangan dengan kesusilaan dan ketelitian yang terdapat pada masyarakat, diri sendiri, atau barang orang lain. (Fuady, 2005)

Berdasarkan perbuatan pengembang perumahan yang menghambat dan membebani pembangunan rumah konsumen sehingga mengakibatkan kerugian konsumen, maka pengembang perumahan dapat dimintai pertanggungjawaban baik kepada pemerintah maupun swasta. Akuntabilitas publik yang dapat dilakukan oleh pengembang perumahan dalam konteks ini terkait dengan ketentuan Pasal 7 huruf a UU Perlindungan Konsumen yang mengatur tentang kewajiban badan usaha untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Dengan melaksanakan tugas tersebut dan senantiasa beritikad baik, pengembang perumahan menunjukkan tanggung jawab dalam menciptakan lingkungan usaha yang sehat, sehingga berkontribusi terhadap pembangunan nasional untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mewujudkan masyarakat yang maju, adil, makmur, dan mandiri (Rajagukguk, 2000).

Bentuk akuntabilitas kedua yang dapat dilakukan oleh pengembang perumahan adalah akuntabilitas privat, yang didasarkan pada hubungan hukum antara pengembang perumahan dan konsumen. Dalam hal ini hubungan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum yang harus ditanggung apabila pengembang perumahan melanggar hak-hak konsumen. Bentuk pertanggungjawaban ini dikenal dengan bentuk pertanggungjawaban kontraktual. Mengingat ketentuan Pasal 4 huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur hak konsumen untuk memperoleh kenyamanan, keselamatan, dan keamanan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa, maka tindakan pengembang perumahan yang menghalangi dan membebani pembangunan rumah tersebut. rumah konsumen yang mengakibatkan kerugian jelas melanggar ketentuan ini. Melalui bentuk pertanggungjawaban yang hakikatnya timbul dari suatu perjanjian, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli rumah dari pengembang perumahan juga mengandung hak-hak lain yang tidak disebutkan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Hak-hak ini meliputi:

1. Hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian
2. Hak untuk menuntut pengakhiran perjanjian
3. Hak untuk menuntut kompensasi
4. Hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian dengan imbalan
5. Hak untuk menuntut pengakhiran atau pembatalan perjanjian dengan imbalan. (Badruzaman, 1983)

Pertama, pengertian melanggar hak orang lain di sini mempunyai arti denotasi yang luas, mengacu pada asas hukum acara perdata yaitu *point d'interet point d'action*, dalam hal ini yang berkepentingan adalah orang yang dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Kedua,

pengertian pertentangan dengan kewajiban hukum pelaku adalah kewajiban menurut undang-undang. Pengertian perbuatan melawan hukum menurut undang-undang ini berarti termasuk perbuatan pidana dan tidak menutup kemungkinan juga karena kerugiannya dapat dituntut secara perdata. Ketiga, bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan yang baik dapat dianggap sebagai perluasan penafsiran terhadap perbuatan melawan hukum (Agustina, 2003).

Keempat, dalam setiap perjanjian atau perbuatan hukum terkandung beberapa asas, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, dan asas kepatutan. Menurut Setiawan, perbuatan yang disebut dengan “Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan” adalah apabila perbuatan itu sangat merugikan orang lain tanpa ada kepentingan yang patut, perbuatan itu tidak ada gunanya atau membahayakan orang lain, dan terdapat kekeliruan. (Setiawan, 1987)

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen yang mengatur bahwa badan usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan. Pada ayat (2) dijabarkan bahwa kompensasi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau kompensasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dikaitkan dengan perkara pengembang perumahan menghambat dan membebani pembangunan rumah konsumen sehingga mengakibatkan kerugian bagi konsumen, maka pengembang perumahan wajib bertanggung jawab kepada konsumen berdasarkan asas tanggung jawab tegas. Sebagaimana diketahui, *strict liability* merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum, suatu prinsip pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan pada kesalahan. Sebaliknya, prinsip ini mengamanatkan tanggung jawab langsung atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Dalam asas pertanggungjawaban ketat, Roszkowski menyatakan: “Seseorang dikatakan bertanggung jawab secara ketat apabila tanggung jawab hukum dibebankan meskipun ia tidak bertindak dengan sengaja dan telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencegah terjadinya kerugian.” (Roszkowski, 1989)

Penerapan prinsip pertanggungjawaban yang ketat pada hakekatnya tidak menekankan unsur kesalahan tetapi memberikan tanggung jawab langsung kepada badan usaha atas kerugian yang diakibatkan oleh cacat produknya (akibat kelalaian atau kegagalan dalam mencegah kerugian). Upaya memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, dalam hal ini pembeli rumah, tidak hanya sebatas pada rendahnya kesadaran konsumen itu sendiri, namun juga terdapat kesalahpahaman terhadap badan usaha khususnya *developer* perumahan. Kesalahpahaman tersebut menimbulkan pemahaman bahwa memberikan perlindungan kepada konsumen akan mengakibatkan kerugian bagi badan usaha (Kristiyanti, 2022). Perspektif tersebut kurang tepat mengingat konsumen merupakan kelompok rentan yang mudah dieksploitasi oleh badan usaha. Oleh karena itu, ketentuan hukum yang dapat memberikan perlindungan terhadap konsumen sangat diperlukan. Mengingat kedudukan badan usaha mempunyai peluang lebih besar untuk berpotensi melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). (Panggabean & Keadaan, 1992)

## KESIMPULAN

Kebutuhan akan tempat tinggal menjadi kebutuhan primer dalam kehidupan manusia, yang mana pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh *developer*. Dalam melaksanakan tugasnya, selain berorientasi pada keuntungan, *developer* juga memikul tanggungjawab untuk memastikan pembeli tanah ataupun rumah dalam kawasannya dapat membangun rumah sebagai tempat tinggal yang layak. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Jo. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Akan tetapi, pada praktiknya sering kali *developer* perumahan melakukan perbuatan yang menghambat dan membebani proses pembangunan rumah. Perbuatan *developer* perumahan seperti inilah yang cenderung melanggar hak yang seharusnya diperoleh konsumen. Dalam hal ini, seharusnya konsumen mendapatkan perlindungan hukum berupa adanya pembebanan sanksi administratif kepada *developer* berupa biaya ganti rugi dan bunga. Maka dari itu, *developer* harus dapat mempertanggungjawabkan hak yang telah diberikan oleh Undang-Undang yakni untuk melaksanakan penyelenggaraan rumah dan perumahan.

## REFERENSI

- Agustina, R. (2003). *Perbuatan melawan hukum*. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana.
- Badrulzaman, M. D. (1983). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: buku III, tentang hukum perikatan dengan penjelasan*. Alumni.
- Budiharjo, E., & Sujarto, D. (1998). Kota yang Berkelanjutan. *Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan*.
- Fuady, M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*.
- Khairandy, R., & Indonesia, H. K. (2013). *dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. FH UII Press, Yogyakarta.
- Kristiyanti, C. T. S. (2022). *Hukum perlindungan konsumen*. Sinar Grafika.
- Panggabean, H. P., & Keadaan, P. (1992). sebagai alasan (baru) untuk Pembatalan Perjanjian (berbagai Perkembangan Hukum di Belanda). *Yogyakarta, Liberty*.
- Rajagukguk, E. (2000). Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen dalam Era Perdagangan Bebas, dalam Husni dan Neni Sri Imaniyati. *Hukum Perlindungan Konsumen, Bandung: Mandar Maju*.
- Roszkowski, M. E. (1989). *Business Law: Principles, Cases, and Policy. (No Title)*.
- Setiawan, R. (1987). Empat kriteria perbuatan melawan hukum dan perkembangan dalam yurisprudensi. *Varia Peradilan, 16(2)*, 176.
- Suparno, S. M., & Marlina, E. (2006). Perencanaan dan pengembangan perumahan. *Penerbit, Andi, Yogyakarta*.