

# **Bagaimana Akibat Hukum Gagal Bangun Apartemen Oleh Developer**

**Muhammad Rizqon Wasian Susanto, Widhi Cahyo Nugroho**

**Fakultas Hukum, Prodi Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945**

[Muhammadrizqonwasian83@gmail.com](mailto:Muhammadrizqonwasian83@gmail.com) , [wcahyonugroho@gmail.com](mailto:wcahyonugroho@gmail.com)

## **Abstrak**

Seringkali transaksi jual beli yang terjalin antara pihak developer dan konsumen dilakukan sebelum apartemen itu telah berdiri hal ini dengan tujuan untuk mendapatkan harga yang lebih terjangkau. Maka dalam hal ini dibuatlah perjanjian jual beli yang bertujuan untuk mengikatkan diri hal ini telah terkandung dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Persoalan akan menjadi muncul pada saat ditengah-tengah pembangunan apartemen tersebut berhenti dimana developer tidak dapat menyerahkan apartemen secara utuh kepada pihak konsumen yang telah melakukan pembayaran dengan lunas. Sebagai contoh ialah seperti contoh kasus yang telah dihadapi oleh puluhan konsumen dari gagal bangunnya apartemen Puri City yang dimana berhenti dipertengahan proses pembangunan yang berada di wilayah MERR JL Raya Gunung Anyar Tengah Surabaya. Dari pemaparan tersebut maka penulis ingin meninjau apakah akibat hukum gagal bangun apartemen oleh developer, Penelitian ini ialah penelitian Hukum Normatif, Metode Pendekatan dalam penelitian ini yakni pendekatan perundang-undangan yang biasa disebut (*statue approach*) serta pendekatan konseptual atau (*conceptual approach*). Developer yang telah gagal dalam memenuhi kewajibannya (perstasinya) berdasarkan hukum perdata biasa disebut dengan wanprestasi. Bentuk wanprestasi sendiri meliputi tidak terpenuhinya prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak tepat dengan waktu yang ditentukan, memenuhi prestasi tetapi keliru atau salah, memenuhi sesuatu yang dilarang dalam perjanjian tersebut, akibat dari wanprestasi tersebut ialah gugatan perdata yang dimana akan diminta memberikan ganti rugi, baik materiil maupun immateriil.

**Kata Kunci : Developer, Konsumen, Wanprestasi**

## *Abstract*

*Often the sale and purchase transactions that occur between the developer and consumer are carried out before the apartment is built, this is with the aim of getting a more affordable price. So in this case a sale and purchase agreement is made which aims to bind oneself, this is regulated in Article 1457 of the Civil Code. The problem will arise when middle construction apartment it stops and the developer/seller cannot hand over the apartment building in its entirety to the buyer who has paid in full. An example is the case experienced by dozens of consumers of the Puri City apartment construction which was stalled in the middle of the road in the MERR area, JL Raya Gunung Anyar Tengah Surabaya. From this explanation, the author wants to review what are the legal consequences of the developer's failure to build an apartment. This research is a Normative Law research, the Approach Method in this research is the statutory approach which is usually called (statue approach) and the conceptual approach. (performance) based on civil law are usually referred to as default. The form of default itself includes not fulfilling the performance at all, fulfilling the performance but specified time, fulfilling the performance but wrongly or incorrectly, fulfilling something that is prohibited in the agreement, default civil lawsuit which will ask for compensation, both material and immaterial.*

***Keywords : Developer, Wanprestasi, Consumer***

## **PENDAHULUAN**

Tempat tinggal ialah kebutuhan primer dari manusia dimana kebutuhan tersebut merupakan salah satu yang terpenting selain daripada kebutuhan makan dan kebutuhan pakaian. Manusia membutuhkan sebuah tempat untuk tinggal dan menjadi tempat untuk hidup serta bersosialisasi. Rumah sendiri memiliki guna yang cukup esensial bagi manusia yakni sebagai tempat untuk beristirahat, serta sebagai ruang untuk menikmati nyamannya kehidupan, serta menjadi tempat sebagai berkumpulnya keluarga.

Tempat tinggal yang layak sendiri merupakan representatif dari perwujudan masyarakat yang adil dan sejahtera, hal ini telah terkandung pada pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Maka dari pasal tersebut tempat tinggal yang layak ialah

hak dasar yang harus dipunyai manusia serta harus dilindungi oleh negara. Fungsi dari rumah sendiri sangat penting bagi manusia oleh sebab itu setiap orang selalu mengusahakan terpenuhinya kebutuhan itu dengan menyesuaikan kemampuannya.

Tempat tinggal yang layak juga mempunyai tugas yang fundamental dalam meningkatnya kualitas hidup masyarakat. Dengan demikian memiliki tempat tinggal yang layak dapat menciptakan keadaan aman dan nyaman hal ini akan memiliki dampak dengan meningkatnya produktivitas serta kadar hidup masyarakat. Maka dari itu pemerintah wajib memprioritaskan pembangunan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat.

Pada era globalisasi saat ini, mayoritas aktivitas penduduk Indonesia terpusat pada beberapa kota-kota besar, dengan meningkatnya ekonomi pada kawasan perkotaan berdampak mayoritas penduduk lebih memilih untuk menetap serta banyak pula yang memilih untuk tinggal di wilayah perkotaan sebagai upaya untuk meningkatkan perekonomian mereka. Hasil dari terpusatnya aktivitas penduduk di beberapa kota besar maka keterbatasan tersedianya lahan untuk memenuhi tempat tinggal yang menjadi permasalahan utama yang timbul dari perkotaan ini. Semakin sulitnya lahan untuk membangun perumahan atau rumah hunian biasa, pembangunan rumah hunian susun atau apartemen dapat menjadi jawaban atas pengurangan masalah terkait dengan lahan tanah serta membuat ruang terbuka yang lebih lega menjadi alternatifnya.<sup>1</sup>

Pembangunan rumah susun pada awalnya ialah untuk kepentingan masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah, namun seiring dengan perkembangan rumah susun dibangun untuk kepentingan masyarakat menengah ke atas yang sering disebut dengan apartemen

Pengertian apartemen sendiri memiliki kesamaan dengan rumah susun dimana ialah merupakan bangunan atapungedung bertingkat yang terbangun pada sebuah lingkungan dimana terpisah dalam beberapa bagian yang didesain secara fungsinya, bisa dalam arah horizontal maupun vertikal serta merupakan satuan yang masing-masing bisa dipunyai serta dipergunakan secara tidak bergandengan, yang dimana tujuan utamanya ialah sebagai tempat hunian. Ketentuan tentang pembangunan apartemen ini sendiri telah diatur dalam UU Nmor0 20 Tahun

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenda Media, 2010).

2011 tentang Rumah Susun sebagaimana perubahan atas UU No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Apartemen bukanlah sebuah objek baru di Indonesia khususnya di beberapa kota besar, karena merupakan salah satu solusi dari kebutuhan atas terbatasnya lahan atau ruang yang hendak digunakan sebagai rumah atau daerah pemukiman dimana menjadi kebutuhan primer bagi manusia. Apartemen saat ini menjadi salah satu pilihan tempat tinggal. Disamping dari usaha itu, dibangunnya apartemen juga memiliki tujuan agar terpenuhinya kebutuhan perumahan dengan meningkatkan penggunaan dan produktivitas lahan beberapa kawasan padat penduduk yang disertai lahan yang terbatas. Membangun apartemen tentunya membutuhkan biaya yang tidak sedikit, Apartemen kadang diklasifikasikan sebagai bangunan mewah, namun sangat diminati oleh banyak kelompok konsumen. Khususnya bagi kelompok menengah keatas, dimana mereka memilih apartemen sebagai rumah kedua,

Pihak pengembang (*developer*) saat ini telah berlomba-lomba dalam melakukan pembangunan hunian apartemen dengan berbagai promo penawaran dan berbagai strategi guna untuk memasarkan produk kepada para konsumennya, dalam hal ini produk yang ditawarkan ialah apartemen sendiri. Konsumen merupakan seluruh masyarakat pengguna barang atau jasa yang telah disediakan kepada masyarakat, baik untuk kepentingan dirinya, keluarga, maupun masyarakat lainnya. Maka pembeli apartemen dapat dimasukkan ke dalam kategori konsumen, sehingga konsumen yang telah membeli apartemen harus diberikan perlindungan. Perlindungan konsumen sendiri diatur dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mana berisi seluruh usaha yang memastikan terdapatnya kejelasan hukum terhadap konsumen.

Perolehan kepemilikan apartemen lazimnya merupakan hasil transaksi penjualan antara developer atau pengembang dan pembeli beserta konsumen. Saat ini kebiasaan jual beli apartemen dalam tahap pembangunan, bahkan apartemen yang belum dibangun. Tidak jarang juga developer hanya menunjukkan model atau gambar atau denah apartemen tersebut tanpa adanya tanda yang nyata akan persiapan lahan pembangunan.

Seringkali transaksi jual beli yang hendak berlangsung antara pihak developer beserta konsumen dilakukan sebelum apartemen yang diperjanjikan berdiri sebab ini bertujuan untuk mendapatkan harga yang lebih terjangkau. Maka dari hal ini dibuatlah PJB yang tujuan utamanya

untuk mengikat diri, tentang ini diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata ialah sebuah perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. PJB ialah suatu perjanjian dimana salah satu pihak yang satu menjanjikan akan memberikan hak milik atas sebuah barang, sedang pihaklainnya bersedia akan melakukan pembayaran dalam jumlah uang sebagai harganya<sup>2</sup>.

Secara yuridis formal penjualan apartemen menggunakan sistem pemasaran seperti itu tidak melanggar hukum. Di dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman telah diatur agar terlaksananya marketing. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan menerangkan. “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 perundang- undangan.”

Sebagai perikatan yang menjadi inti, umumnya PJB tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat bagi konsumen apartemen hal ini dikarenakan PJB tersebut dirancang oleh developer. Dalam hal ini kedudukan konsumen dengan developer tidaklah sebanding. Posisi developer yang menguasai ini memberikan peluang menyalahgunakan posisinya. Terdapat satu bukti ketidaksebandingannya posisi antara developer dan konsumen hal ini ditinjau saat tahap PJB, terdapat beberapa klausul yang enggan dibuatkan secara transparan, contohnya ialah upaya apa jika timbul terlambatnya penyerahan, dilanggarnya hak konsumen terhadap developer serta penyalahgunaan hak kolektif konsumen yang diperbuat dari sisi developer,

Persoalan akan menjadi muncul pada saat ditengah-tengah pembangunan apartemen tersebut berhenti dan developer tidak bisa memberikan bangunan apartement secara utuh kepada pihak konsumen yang telah melakukan pembayaran lunas. Seperti contoh kasus yang telah dihadapi oleh beberapa konsumen dari gagal bangunnya apartemen Puri City yang dimana berhenti dipertengahan proses pembangunan yang berada di kawasan MERR JL Raya Gunung Anyar Tengah Surabaya. Diketahui total 1.300 tempat kediaman yang dipromosikan, telah 80 persen atau sebanyak 1000unit telah laku dan dibayarkan oleh para konsumen. Sepanjang ini konsumen hanya diberikan janji oleh manajemen yakni, pengembalian dana. Namun dari 2014 hingga saat

---

<sup>2</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cetak 27 (Intermasa, 1995).

ini belum direalisasikan. Dampak dari hal tersebut, banyak konsumen menderita kerugian sebanyak ratusan juta hingga 5 miliar rupiah.<sup>3</sup>

Contoh kasus tersebut nampak bahwa terjadi beberapa developer yang tidak melaksanakan tanggung jawabnya sesuai dengan kewajibannya sebagai pelaku usaha yang membangun apartemen sesuai dengan apa yang telah ditawarkan kepada pembeli. Pembangunan apartemen oleh developer pada saat ini semakin banyak yang tidak memenuhi perjanjian yang telah mereka perjanjikan pada awal, Seharusnya para pembeli mempunyai hak untuk memperoleh pembangunan atas apartemen sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kepada pembeli yang mana merupakan kewajiban dari developer.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini ialah penelitian Hukum Normatif dimana penelitian ini mengacu pada peraturan perundang-undangan. Metode Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan dua jenis pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan yang biasa disebut (*statue approach*) Pendekatan yang memiliki fungsi mempelajari dasar hukum pada isuhukum yang diteliti, yang dimana dilakukan dengan mempelajari seluruh peraturan perundang-undangan<sup>4</sup>. Serta pendekatan konseptual atau (*conceptual approach*) Pendekatan konseptual bertujuan untuk memberikan pemahaman yang dapat menjadi sandaran bagi peneliti, dengan cara menelaah kasus hukum yang sedang diangkat, dan dikaitkan dengan konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya dengan merujuk pada pandangan dan doktrin-doktrin<sup>5</sup>. Mengacu pada penelitian normatif maka bahan hukum menjadi sumber ialah bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder, Bahan Hukum Primer, yang digunakan ialah peraturan perundang-undangan yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wet Boek* (BW), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Ttg Rumah Susun. Dan juga bahan hukum sekunder yang digunakan ialah buku-buku ilmiah, dan juga artikel<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Ardliyanto Arif, "Apartemen Puri City Bermasalah, Pembangunan Tak Kunjung Selesai, Pembeli Protes Keras!" I News Surabaya, 2023, <https://surabaya.inews.id/read/271321/apartemen-puri-city-bermasalah-pembangunan-tak-kunjung-selesai-pembeli-protes-keras>.

<sup>4</sup> Marzuki Mahmud Peter, *Penelitian Hukum*, Cetak 1 (Jakarta: Kencana Prenda Media, 2005).

<sup>5</sup> Peter.

<sup>6</sup> Peter.

## **PEMBAHASAN**

Sebelum membahas mengenai akibat hukum gagal bangun maka penulis terlebih dahulu akan menjelaskan mengenai apa itu gagal bangun dapat diartikan sebagai kondisi dimana sebuah struktur bangunan tidak dapat memenuhi tujuan fungsinya dengan aman dan efisien. Secara yuridis, *gagal bangun bangunan* dapat diartikan sebagai ketidakmampuan pihak pengembang (developer) untuk memenuhi kewajiban sebagaimana telah disetujui dalam perjanjian jual beli atau kontrak pembangunan, baik dalam hal waktu penyelesaian, spesifikasi teknis, kualitas bangunan, maupun kelengkapan dokumen hukum.

Akibat hukum yang akan terjadi apabila developer tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik, Dalam suatu perjanjian, apabila developer telah membereskan kewajibannya dengan benar, maka pelaku usaha tersebut sudah menunaikan prestasi. Tetapi jika Developer abai dan tidak mengerjakan sesuatu yang tekah semestinya dari sebuah perjanjian tersebut dengan benar konsekuensi yang akan muncul adalah wanprestasi. Pengertian wanprestasi disini ialah tidak terpenuhinya kewajiban yang sudah disepakati pada sebuah perikatan, baik perikatan yang timbul dari sebuah perikatan ataupun dari UU.

### **1. Akibat Hukum bagi Developer berdasarkan Hukum Perdata**

Hukum perdata telah mengatur tentang pelanggaran sebuah janji atau mempunyai arti wanprestasi, dalam kasus diatas pihak developer telah mengikat janji kepada konsumen untuk menyelesaikan pembangunan apartemen dalam jangka waktu yang telah dijanjikan atau disepakati, wanprestasi memiliki konsekuensi hukum bagi pihak yang melaksanakannya serta memikul konsekuensi atas munculnya kerugian bagi pihak lainnya. Adapun beberapa bentuk dari wanprestasi itu sendiri adalah:

- I. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
- II. Terpenuhinya prestasi namun tidak pada waktu yang telah diperjanjikan.
- III. Terpenuhinya prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru .<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> J Satrio, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1999).

#### IV. Memenuhi sesuatu yang dilarang dalam perjanjian tersebut

Dari pengertian diatas maka konsekuensi hukum yang akan muncul dari tidak terpenuhinya sama sekali prestasinya ialah sebagai berikut:

##### I. Pemberian Ganti Rugi

Kubu yang merasa telah rugi akibat wanprestasi memiliki hak untuk memohon ganti rugi. Ganti rugi bukan hanya kerugian materiil (Kerugian nyata yang timbul akibat kegagalan pembangunan) saja melainkan immateriil (kerugian yang secara tidak langsung, seperti waktu dll) dalam hal ini konsumen dapat menuntut pengembalian uang yang telah mereka bayarkan serta biaya-biaya tambahan yang telah dikeluarkan akibat keterlambatan atau kegagalan pembangunan.

##### II. Pembatalan Perjanjian

Jika kegagalan developer dalam pembangunan apartemen sangat substansial, sebagai konsumen memiliki hak untuk membatalkan perjanjian hal ini tertuang pada pasal 1226 KUH Perdata. Pembatalan yang dilakkan ini memungkinkan konsumen untuk mendapat kembali seluruh pembayaran uang yang telah dilakukan, termasuk uang muka, ataupun pembayaran penuh, yang telah diterima oleh developer

##### III. Denda atau Penalti

Dalam perjanjian biasanya terdapat klausul yang dimana mengatur tentang denda atau penalti atas keterlambatan dari pembangunan apartemen, keterlambatan pembangun sendiri biasanya merupakan cikal bakal terjadinya gagal bangun itu sendiri, maka tiap keterlambatan tersebut developer diwajibkan membayar denda yang telah tertuang dalam perikatan tersebut.

## **2. Akibat Hukum bagi Developer gagal bangun berdasarkan Administratif**

Setiap pembangunan apartemen harus dilaksanakan berdasarkan dengan pertauran perizinan yang berlaku di Indonesia, seperti izin mendirikan bangunan (IMB) dan atau Rencana Tata Ruang Wilayah. Jika developer terbukti gagal dalam melaksanakan

pembangunan sesuai dengan jadwal atau malah melanggar ketentuan perizinan maka akan timbul sanksi administratif. Sanksi administrasi ialah sebuah tindakan yang hanya dapat dilaksanakan oleh instansi pemerintah atau organisasi yang memiliki kewenangan terhadap individu atau badan hukum yang telah menentang peraturan perundang-undangan. Dalam hal sanksi administrasi pula bisa dibebankan pada developer sesuai dengan yang telah termaktub pada pasal 107 UURS.

Menurut Pasal 108 ayat (1) UURS sanksi administrasi menurut yang termaktub dalam Pasal 107 bisa berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- c. Penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
- e. Pengenaan denda administrative;
- f. Pencabutan IMB;
- g. Pencabutan sertifikat laik fungsi;
- h. Pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
- i. Perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
- j. Pencabutan izin usaha

### **3. Akibat Hukum bagi Developer gagal bangun berdasarkan Hukum Pidana**

Dalam situasi tertentu selain sanksi administrasi dan juga sanksi perdata, kegagalan developer dalam pembangunan apartemen juga dapat menimbulkan akibat hukum pada pidana terutama apabila terdapat unsur penipuan atau kelalaian yang menyebabkan kerugian besar bagi para konsumen ataupun masyarakat setempat.

1. Penipuan hal ini duatur dalam pasal (378 KUH Pidana)

Jika developer dengan kesadarannya menipu konsumennya dengan menawarkan apartemen yang tidak akan mungkin ia bangun atau tidak sesuai dengan yang telah dijanjikan, maka developer tersebut telah melanggar pasal 378 KUH Pidana. Selain itu apabila developer menyampaikan informasi yang salah kepada konsumen yang dimana memiliki tujuan untuk memperoleh pembayaran padahal proyek pembangunan tersebut tidak akan terlaksana.

## 2. Kelalaian yang menyebabkan kerugian (359 KUH Pidana)

Dalam hal developer keliru atau lalai dalam menjalankan kewajibannya, yang dimana menyebabkan kerugian fisik ataupun materiil yang sangat signifikan dengan contoh apabila kegagalan pembangunan tersebut berujung pada kerusakan bangunan ataupun kecelakaan.

### 4. Tanggung Jawab Developer

Dalam praktek bisnis banyak sekali kita jumpai penawaran-penawaran yang dilaksanakan oleh marketing developer untuk memikat minat konsumen, tidak semua barang atau jasa yang ditawarkan tersebut setara dengan sponsor yang diinformasikan oleh developer. Hal ini bisa dianggap sebagai bentuk iklan menipu konsumen. Sebagai dampaknya banyak konsumen yang menganggap dirugikan terhadap itikad tidak baik jasa developer dalam penawaran produk-produknya. Untuk itu dibutuhkan tanggungjawab dari pihak pengembang akan kerugian yang diderita oleh konsumen.

Sesuai dengan KamusBBI, tanggung jawab ialah sebuah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, maka bertanggungjawab didalam KBBI ini mempunyai arti keadaan dimana seseorang memiliki kewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung seluruh, serta memberikan jawaban dan memikul akibatnya Selanjutnya didalam yang berkaitan dengan tanggungjawab developer didalam menjalankan usahanya, maka developer harus berani memikul kemungkinan atas segala yang menjadi tanggungjawabnya atas seluruh tindakan yang dikerjakan, sehingga tidak memunculkan kerugian bagi konsumen.

Secara garis besar prinsip-prinsip tanggung jawab hukum bisa dibedakan:

- I. Prinsip tanggungjawab bersumber pada unsur kesalahan (*fault liability atau liability based on fault*)
- II. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability principle*)
- III. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption of non liability*)
- IV. Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*)
- V. Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan (*limitation of liability*)

Berikut akan dipaparkan mengenai masing-masing prinsip tanggung jawab diatas:

a. Prinsip tanggungjawab bersumber pada unsur kesalahan

Prinsip ini cukup sering berlaku dalam hukum perdata. Prinsip ini mempunyai pengertian bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika terdapat, ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dimana komponen kesalahan yang dilakukannya. Sebagaimana terdapat pada pasal diatas menyebutkan maka Tiap perbuatan yang menentang hukum serta menimbulkan kerugian kepada masyarakat lain, diwajibkan orang yang telah mengakibatkan kerugian itu karena perbuatan salahannya supaya mengganti kerugian yang telah diterima. Pasal tersebut memaparkan bahwa seseorang yang dinyatakan telah berbuat perbuatan menentang hukum, harus memenuhi 4 (empat) unsur pokok, yang antara lain ialah:

1. Terdapat perbuatan melawan hukum
2. Terdapat unsur kesalahan
3. Terdapat kerugian yang diderita
4. Terdapat hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Adapun dimaknai dengan kesalahan ialah sebuah unsur yang berkonflik dengan hukum. Hukum dalam arti bukan sekedar bertentangan dengan UU, melainkan bisa juga bertentangan pada kelayakan dan adab dalam masyarakat. Aturan tersebut juga laras pada teori umum dalam hukum acara, yakni asas *audi et alterm partem* atau asas kedudukan yang setara antara seluruh pihak yang bersengketa. Dalam hal ini hakim diwajibkan menyetarakan seluruh pihak, agar sesuai dengan tujuannya yakni memberikan kesempatan yang setara untuk menyelesaikan perkara.

Prinsip tanggungjawab bersumber dari unsur kesalahan ini diimplementasikan pada prinsip tanggungjawab produk dengan harapan bahwa seseorang atau dalam hal ini adalah developer yang berbuat kesalahan serta memunculkan kerugian bagi konsumen harus memberikan ganti rugi kepada konsumen yang sudah dirugi dan besar ganti yang diberikan harus tetap sepadan atau mempunyai nilai yang sama atas nilai rugi yang telah diterima oleh konsumen.

b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip dimana mengatakan tergugat akan terus dianggap bertanggungjawab hingga tergugat tersebut bisa membuktikan tindakannya bahwasanya ia tidak bersalah. Maka pembuktiannya akan terbeban pada tergugat. Validitas ide dari teori pembalikan beban pembuktian ialah apabila seseorang akan diduga salah hingga yang berhubungan bisa membuktikan realitanya telah berbanding terbalik. Dalam hal tersebut bertolak belakang dengan asas hukum praduga tak bersalah yang umumnya telah diketahui dalam hukum. Apabila asas tersebut diimplementasikan dalam masalah konsumen asas tersebut akan cukup tepat. Maka apabila teori ini diaplikasikan seharusnya yang memiliki kewajiban untuk membuktikan kesalahannya ialah para pelaku konsumen.

c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini merupakan lawan dari prinsip selalu bertanggung jawab. Hal ini akan dikenali dalam jangkauan transaksi konsumen dimana memiliki keterbatasan dan pembatasan demikian dapat dibenarkan. Prinsip ini hampir serupa dengan prinsip tanggungjawab mutlak. Prinsip tersebut yang termaktub pada perlindungan konsumen pada dasarnya digunakan untuk menangkap para pelaku usaha khususnya produsen barang yang dimana menjual produknya yang dapat memberikan kerugian pada konsumen. Asas tanggung jawab tersebut diketahui dengan nama *productliability*. Sesuai dengan asas ini, pihak pelaku usaha diwajibkan bertanggung jawab sehubungan dengan kerugian yang ditimpa oleh konsumen terhadap implementasi dari produknya yang telah dipasarkan. Perbedaan implementasi dari tanggungjawab mutlak ialah berada di resiko tanggung-gugat. Dalam resiko tanggung-gugat, berkewajiban memberikan ganti rugi diperuntukkan pada pihak yang mengakibatkan risiko munculnya kerugian tersebut. Dalam hal ini penggugat (konsumen) tetap saja mempunyai tanggung jawab pembuktian, akan tetapi tidak besar seperti si tergugat.

d. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Prinsip ini merupakan yang disukai para pelaku usaha untuk termuat dalam klausula tambahan dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Hal ini biasanya digabungkan pada beberapa prinsip tanggungjawab lainnya. Prinsip ini seharusnya sangat tidak

menguntungkan bagi konsumen jika ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam UU No Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebaiknya parapelaku usaha tidak diperbolehkan membuat klausul sepihak sesuai keinginan ia sendiri, yang nantinya akan menimbulkan kerugian bagi konsumen, serta memberikan batas maksimal tanggung jawabnya.

## **KESIMPULAN**

Developer yang telah gagal dalam memenuhi kewajibannya (perstasinya) berdasarkan hukum perdata biasa disebut dengan wanprestasi. Bentuk wanprestasi sendiri meliputi tidak terpenuhinya prestasi sama sekali, memenuhi prestasi namun tidak sesuai dengan waktu yang ditentukan, memenuhi prestasi namun keliru atau salah, memenuhi sesuatu yang dilarang dalam perjanjian tersebut, akibat dari wanprestasi tersebut ialah gugatan perdata yang dimana akan diminta memberikan ganti rugi, baik materiil maupun immateriil. Kegagalan bangun pembangunan apartemen akan mendapat konsekuensi baik dari hukum perdata, administratif, dan pidana, hal ini bergantung dari pada pelanggaran apa yang telah dilakukan. Konsumen mempunyai hak untuk menggugat termasuk ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau penalti, sementara pemerintah dapat menjatuhkan sanksi administratif dan pidana jika terdapat unsur perbuatan melawan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arif, Ardliyanto. "Apartemen Puri City Bermasalah, Pembangunan Tak Kunjung Selesai, Pembeli Protes Keras!" I News Surabaya, 2023.  
<https://surabaya.inews.id/read/271321/apartemen-puri-city-bermasalah-pembangunan-tak-kunjung-selesai-pembeli-protes-keras>.
- Peter, Marzuki Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cetak 1. Jakarta: Kencana Prenda Media, 2005.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenda Media, 2010.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetak 27. Intermasa, 1995.
- Gunawan, Wijaya, and Kartini Mulyadi. *Jual Beli*. Cetak 2. Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2004.
- Hartono, Hadisoeparto. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Miru Ahmadi. *Hukum Perjanjian*. 2nd ed. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020.