

## BAGAIMANA AKIBAT HUKUM GAGAL BANGUN APARTEMEN OLEH DEVELOPER

Muhammad Rizqon Wasian Susanto, Widhi Cahyo Nugroho

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

Fakultas Hukum, Prodi Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945

### 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 termaktub 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 apartement secara utuh kepada pihak konsumen yang telah melakukan pembayar 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 kawasan MERR JL Raya Gunung Anyar Tengah Surabaya. Dari pemaparan tersebut maka penulis ingin meninjau apsaia akibat hukum gagal bangun apartemen oleh developer, Penelitian ini ialah penelitian Hukum Normatif, Metode Pendekatan dalam penelitian ini yakni pendekatan perundang-udangan yang biasa disebut (*statute approach*) dan 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 inmateriil.

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

### 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 termaktub dalam pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” 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 dan kualitas hidup masyarakat. Oleh karena 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 tinggallah 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 yang dimana ialah merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dimana tujuan utamanya ialah sebagai tempat hunian. Ketentuan tentang pembangunan apartemen ini sendiri telah diatur dalam UU Nmoro 20 Tahun 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 kini telah menjadi salah satu opsi tempat tinggal. Disamping dari usaha tersebut, 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

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

oleh banyak kelompok konsumen. Khusunya 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 ialah setiap masyarakat pengguna barang atau jasa yang telah disediakan dalam masyarakat, baik untuk kepentingan dirinya, keluarga, maupun masyarakat lain. Maka pembeli apartemen dapat dimasukkan kedalam 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 berisi segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum kepada konsumen.

Perolehan kepemilikan apartemen lazimnya merupakan hasil transaksi penjualan antara developer atau pengembang dan pembeli berserta 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 terjadi antara pihak developer dan konsumen dilakukan sebelum apartemen tersebut berdiri sebab ini bertujuan untuk mendapatkan harga yang lebih terjangkau. Maka dari hal ini dibuatlah perjanjian jual beli yang bertujuan untuk mengikatkan diri hal ini diatur dalam Pasal 1457 Kitab UU Hukum Perdata ialah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli ialah suatu perjanjian dimana salah satu pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik sebuah

barang, sedang pihak lainnya bersedia akan melakukan pembayaran sejumlah uang sebagai harganya<sup>2</sup>.

Secara yuridis formal penjualan apartemen menggunakan sistem pemasaran seperti itu tidak dilarang. Di dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman telah diatur untuk terlaksananya marketing. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan menerangkan bahwa. “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumas susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Sebagai perjanjian dasarnya, 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 menyalah gunakan kedudukannya. Salah satu bukti ketidak sebandingnya kedudukan antara developer dengan konsumen hal ini dapat ditinjau pada saat proses PJB, banyak klausul yang tidak dibuatkan secara terbuka, contohnya ialah bagaimana jika terjadi keterlambatan penyerahan, pelanggaran hak konsumen oleh developer serta pelanggaran hak kolektif konsumen apartemen yang dilakukan oleh sisi developer,

Persoalan akan menjadi muncul pada saat ditengah-tengah pembangunan apartemen tersebut berhenti dan developer tidak bisa memberikan bangunan apartemen secara utuh kepada pihak konsumen yang telah melakukan pembayaran lunas. Seperti contoh kasus yang telah dihadapi oleh puluhan 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 dari dari total 1.300 hunian yang ditawarkan, sudah 80 persen

---

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

atau sebanyak 1000 unit telah laku dan dibayar oleh para konsumen apartemen. Selama ini konsumen hanya dijanjikan oleh manajemen yakni, pengembalian uang. Namun dari 2014 hingga saat ini belum direalisasikan. Akibatnya, banyak konsumen merugi 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 penilitian 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>.

<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.

Mengacu pada penelitian normatif maka bahan hukum yang menjadi sumber ialah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, Bahan Hukum Primer, yang digunakan adalah 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 30 Tahun 19999 Ttg Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, 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>.

## PEMBAHASAN

Sebelum memahas 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 sebagaihalnya 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 kewajibanya dengan baik, Dalam suatu perjanjian, apabila developer telah menyelesaikan kewajibanya dengan baik, maka pelaku usaha telah melakukan prestasi. Tetapi jika Developer lalai dan tidak melaksanakan kewajibanya dengan baik maka yang akan timbul adalah wanprestasi. Pengertian wanprestasi disini adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun dari UU.

---

<sup>6</sup> Peter.

## 1. Akibat Hukum bagi Developer berdasarkan Hukum Perdata

Hukum perdata telah mengatur tentang pelanggaran sebuah janji atau bermempunyai arti wanprestasi, dalam kasus ini pihak developer telah mengikatkan janji kepada konsumen untuk menyelesaikan pembangunan apartemen dalam jangka waktu yang telah dijanjikan atau disepakati, wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:

- 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>
- IV. Memenuhi sesuatu yang dilarang dalam perjanjian tersebut

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

### I. Pemberian Ganti Rugi

Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi memiliki hak untuk memohon ganti rugi. Ganti rugi bukan hanya kerugian materiil (Kerugian nyata yang timbul akibat kegagalan pembangunan) saja melainkan inmateriil (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.

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

## 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 dilakukan 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 disepakati dalam perjanjian 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) dana tau 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 dilakukan oleh instansi pemerintah atau lembaga yang memiliki kewenangan terhadap individu atau badan hukum yang telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal sanksi administrasi juga dapat dibebankan kepada pelaku pembangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 UURS bahwa “Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak

memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Palam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3),

Menurut Pasal 108 ayat (1) UURS sanksi administratif menurut yang termaktub dalam Pasal 107 dapat 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, kegagala developer dalam pembangunan apartemen juga dapat menilbulkan 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 praktik jual beli banyak sekali kita jumpai penawaran- penawaran yang dilakukan oleh pelaku usaha untuk menarik minat konsumen, tidak semua barang dan/atau jasa yang ditawarkan tersebut sesuai dengan iklan yang diinformasikan oleh pelaku usaha. Hal ini dapat dikategorikan sebagai bentuk iklan yang menyesatkan konsumen. Akibatnya banyak konsumen yang merasa dirugikan atas itikad buruk jasa pengembang dalam penawaran produk-produknya. Untuk itu dibutuhkan tanggungjawab dari pihak pengembang akan kerugian yang diderita oleh konsumen.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, sehingga bertanggungjawab didalam kamus ini diartikan sebagai keadaan dimana seseorang wajib menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya, dan memberikan jawab serta menanggung akibatnya Selanjutnya didalam kaitannya dengan tanggungjawab pelaku usaha didalam menjalankan usahanya, maka pelaku usaha harus berani menanggung resiko atas segala yang menjadi tanggungjawabnya karena perbuatan yang dilakukan, sehingga menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Secara garis besar prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau

- liability based on fault)*
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability principle*)
  - c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption of non liability*)
  - d. Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*)
  - e. Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan (*limitation of liability*)

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

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability atau liability based on fault*)

Merupakan prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana unsur kesalahan yang dilakukannya. Sebagaimana terdapat pada Pasal tersebut menyebutkan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar bukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Pasal tersebut menyatakan bahwa seseorang yang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, harus memenuhi 4 (empat) unsur pokok, yang antara lain adalah:

- 1. Adanya perbuatan melawan hukum
- 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. Ketentuan diatas juga sejalan dengan teori umum dalam hukum acara, yakni asas *audi et alterm partem* atau asas kedudukan yang sama antara semua pihak yang berperkara. Disini hakim harus memberi para Pihak beban yang seimbang dan patut sehingga masing- masing memiliki kesempatan yang sama untuk memenangkan perkara tersebut.

Prinsip tanggungjawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability atau liability based on fault*) ini diterapkan dalam prinsip tanggungjawab produk dengan harapan bahwa seseorang atau dalam hal ini adalah pelaku usaha yang berbuat kesalahan dan menimbulkan kerugian bagi konsumen harus memberikan ganti kerugian kepada konsumen yang dirugikan dan besar ganti-rugi yang diberikan harus sebanding atau senilai dengan nilai kerugian yang diderita oleh konsumen.

- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*)

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. 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. Jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada di pihak pelaku usaha (produsen) bukan konsumen.

- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of non liability*)

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 dibenarkan. Prinsip ini sering diidentikkan dengan prinsip tanggungjawab *absolut*. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan 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 atas penggunaan produk yang dipasarkannya. Perbedaan penerapan tanggung jawab mutlak terletak pada *risk liability*. Dalam *risk liability*, kewajiban mengganti rugi dibebankan kepada pihak yang menimbulkan risiko adanya kerugian itu. Namun, penggugat (konsumen) tetap diberikan beban pembuktian, walaupun tidak sebesar si tergugat. Dalam hal ini ia hanya membuktikan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan pelaku usaha (produsen) dan kerugian yang dideritanya.

- d. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*)

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 & Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausul yang merugikan konsumen, termasuk membatasi 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 inmateriil. 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, Hadisoerapto. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Miru Ahmadi. *Hukum Perjanjian*. 2nd ed. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020.