

ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI OLEH DEVELOPER TERHADAP KONSUMEN PROPERTY

Yehuda Revival Liardons Kacaribu¹, Aartje Tehupeior², I Dewa Ayu Widyani³

¹ Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia.

² Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia.

³ Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia.

Abstract: *Housing construction is increasingly common, with developers promoting properties before completion. However, many developers engage in bad faith, misleading consumers by selling land that is not a freehold title (Tanah Girik), but claiming it is. This unethical practice arises from developers prioritizing quick profits over long-term consequences. This thesis addresses the responsibilities of developers who default on property agreements and the legal remedies available to consumers. The research method used is normative legal research with a case approach, relying on secondary data such as primary legal materials (legislation and judicial decisions), secondary materials (expert opinions), and tertiary materials (legal dictionaries, journals, and encyclopedias). The study reveals that developers who fail to meet the promises made during property promotion can be criminally charged under Article 8, paragraph (1) letter f of Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection. Additionally, developers who violate agreed-upon housing specifications can face penalties under Article 134 in conjunction with Article 151 of Law No. 1 of 2011 on Housing and Residential Areas, which imposes fines up to IDR 5 billion.*

Keywords: *Default act. Developer, Property Consumers*

How to Site: Yehuda Revival Liardons Kacaribu, Aartje Tehupeior, I Dewa Ayu Widyani (2023). Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property. Jurnal hukum *to-ra*, 9 (Special Issue), pp 365-376. DOI.10.55809

Introduction

Berdasarkan Pasal 1 Paragraf 2 UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Real Estate, perumahan yaitu kumpulan rumah sebagai perumahan, baik pedesaan maupun perkotaan, yang dibangun berdasarkan infrastruktur, fasilitas dan lembaga publik sebagian hasil dari upaya mengimplementasikan perumahan yang terjangkau. Perumahan atau kompleks adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil dari upaya pemenuhan rumah layak huni. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.¹

¹ Urip Santoso, *Hukum perumahan*, Kencana Prenadamedia group, Jakarta, 2014, hlm 1

Saat ini pembangunan perumahan sering terjadi dan pengembang sudah mulai mempromosikan bangunan tersebut sebelum bangunan tersebut selesai dibangun oleh developer. Developer atau pengembang dalam bidang teknologi informasi merupakan seseorang yang membantu dan membuat perangkat lunak dan aplikasi. Menurut Collins Dictionary, developer diartikan sebagai seseorang yang mengembangkan sesuatu seperti ide, desain, atau produk, termasuk di dalamnya adalah pengembang perangkat lunak.

Pada saat konsumen dipertemukan dengan pelaku usaha dalam waktu yang disepakati membuat PPJB (perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli) . Dibuatlah surat hak kepemilikan bagi konsumen, dan surat hak milik tersebut kalau memang konsumen properti tersebut melakukan perjanjian dengan developer maka pihak akan ikut serta dalam perjanjian tersebut bertujuan untuk mencapai prestasi yang diinginkan kedua belah pihak. Namun permasalahan yang sering muncul adalah developer memiliki niat buruk dengan berbagai hal yang merugikan konsumen. Dalam hal ini pihak pengembang beritikad buruk dengan menjual tanah yang bukan surat hak milik (Tanah Girik), tapi mengaku bahwa properti tersebut sebagai Surat hak milik .Karena di era sekarang ini banyak developer yang ingin instan melakukan perputaran uang mereka sendiri tanpa memikirkan konsekuensi yang akan di hadapi ke depannya.

Perlindungan terhadap konsumen dipandang secara material maupun formal makin terasa sangat penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktivitas dan efisiensi produsen atas barang atau jasa yang dihasilkan dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut, akhirnya baik langsung atau tidak langsung, konsumenlah yang pada akhirnya merasakan dampaknya.² Dampak yang dialami oleh konsumen tersebut dapat timbul sebagai akibat dari adanya hubungan hukum perjanjian antara produsen dan konsumen, maupun akibat dari adanya perbuatan melanggar hukum yang di lakukan oleh Pelaku usaha.

Apabila pembeli, yang dalam hal ini konsumen, tidak menerima barang atau jasa sesuai dengan yang di perjanjikan, maka pelaku usaha telah melakukan wanprestasi, sehingga konsumen mengalami kerugian.³ Maka dari hal tersebut Indonesia memberikan perlindungan konsumen dengan cara, salah satu di antaranya yaitu membentuk Undang-undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Perlindungan konsumen di Indonesia sangat penting, dapat dilihat pada UUPK (undang-undang perlindungan konsumen).

Pasal 1234 KUHPerdara menentukan macam prestasi yaitu bahwa *“tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”*. Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melakukan kewajibannya maka dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Akibat dari wanprestasi tersebut tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Wanprestasi berarti

² Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Volume 5 No.2, Maret 2015 hlm 72

³Ahmadi Miru , *Prinsip-prinsip Perlindungan hukum bagi Konsumen Indonesia* Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm 1

kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seseorang tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.⁴

Kasus wanprestasi yang berujung pada penipuan oleh pengembang perumahan sebagaimana tercantum dalam Putusan MA Nomor XXX/XXXX/XXXX/XXXX menjadi contoh konkret bagaimana konsumen dapat dirugikan secara serius akibat tindakan curang yang dilakukan oleh oknum developer. Dalam kasus ini, terdakwa X mengaku sebagai pengembang perumahan X dan menawarkan sebidang tanah beserta bangunan berupa rumah cluster kepada konsumen melalui media online. Dengan berbagai cara, termasuk menunjukkan lokasi fisik lahan dan membuat perjanjian jual beli tertulis yang dicatatkan di hadapan notaris, terdakwa berhasil meyakinkan korban, untuk melakukan pembayaran awal senilai Rp288.000.000 dari total harga Rp735.000.000. Terdakwa bahkan menjanjikan akan segera mengurus dokumen legal seperti IMB dan sertifikat tanah setelah pembayaran dilakukan.

Namun, fakta hukum menunjukkan bahwa lahan yang ditawarkan oleh terdakwa ternyata bukan milik pribadinya, melainkan milik Pemerintah Provinsi X, berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. X/XXX/XXXX. Tindakan terdakwa yang dengan sengaja memberikan informasi palsu dan menjual tanah yang bukan miliknya merupakan bentuk penipuan yang memenuhi unsur Pasal 378 KUHP. Ini menunjukkan bahwa kasus wanprestasi dalam konteks transaksi properti dapat berkembang menjadi ranah pidana apabila disertai dengan niat jahat dan tindakan penyesatan yang disengaja terhadap konsumen.

Kasus ini menggaris bawahi pentingnya perlindungan hukum bagi konsumen di sektor properti, serta perlunya sikap hati-hati dan teliti dari masyarakat sebelum melakukan transaksi jual beli rumah atau tanah. Konsumen harus memastikan legalitas dan status kepemilikan lahan melalui penelusuran sertifikat resmi dan dokumen pendukung lainnya. Di sisi lain, perlu adanya pengawasan yang lebih ketat dari pemerintah terhadap praktik developer, serta pemberian sanksi tegas terhadap pelaku usaha yang melanggar hukum. Dengan demikian, perlindungan konsumen dapat berjalan lebih efektif, dan kepercayaan masyarakat terhadap sektor properti dapat terus terjaga.

Dari pengamatan awal penulis, ditemukan bahwa beberapa developer ada yang nakal, tapi tidak semua mengakui bahwa ia melakukan wanprestasi terhadap konsumen mereka. Berkaitan dengan uraian tersebut, terdapat 2 (dua) rumusan masalah yang terdiri dari tanggungjawab developer akibat wanprestasi terhadap konsumen property dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan oleh developer. Yang mana dalam penelitian ini menggunakan teori sebagai pisau analisis yakni teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian yuridis normatif.

Discussion

Tanggung Jawab Developer Akibat Wanprestasi Terhadap Konsumen Properti

⁴ Russel Butarbutar dan Robert, *Hukum Perdata di Indonesia "Kompilasi, Penerapan, dan, Tantangan Hukum Kedepannya*, Gramata Publishing, Bekasi, 2021, hlm 147

Kasus penipuan oleh X bermula ketika ia mengaku sebagai pengembang perumahan "X" yang berlokasi di Jalan X RT X, Kelurahan X, Kecamatan X, X. Ia memasarkan sebidang tanah dan bangunan rumah cluster melalui media online. Iklan tersebut menarik perhatian korban, yang kemudian menghubungi X. Setelah bertemu dan ditunjukkan lokasi lahan, korban percaya pada penawaran tersebut dan menyetujui pembelian tanah seluas 110 m² dengan harga Rp735.000.000. X meminta pembayaran awal sebesar Rp288.000.000 secara bertahap, yang ditransfer korban ke rekening pribadinya di BCA sebanyak sepuluh kali sejak September 2013 hingga Februari 2015. Terdakwa juga membuat surat perjanjian jual beli tertanggal 28 September 2013 yang dicatatkan di hadapan notaris pada 26 Maret 2014. Ia berjanji akan mengurus IMB dan sertifikat tanah setelah pembayaran dilakukan.

Namun, pembangunan rumah hanya terealisasi sekitar 50% sebelum disegel oleh pihak Kelurahan karena status tanah tersebut merupakan milik Pemerintah Provinsi X berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. X/XXX/XXXX. Di lokasi bahkan dipasang papan plang bertuliskan "Tanah Milik Pemprov X", dan hingga saat ini, X tidak pernah menyerahkan tanah atau bangunan kepada korban. Sejumlah saksi dihadirkan dalam proses persidangan dan memperkuat dakwaan. X dan suaminya, X, membenarkan kronologi dan bukti pembayaran. Mereka menyatakan bahwa X membuat perjanjian resmi dan memberikan bukti transfer serta kuitansi, tetapi tidak menepati janjinya. Saksi X dan X menjelaskan bahwa X belum pernah membeli tanah tersebut secara sah dari pemilik sebelumnya, hanya ada perikatan jual beli di bawah tangan. Saksi X, Lurah X, menyatakan bahwa tanah tersebut adalah aset milik Pemprov X dan tidak pernah ada penerbitan dokumen kepemilikan atas nama X. Saksi dari BPAD X serta petugas BPN X juga menegaskan bahwa tanah tersebut sejak 1984 merupakan aset pemerintah yang dibebaskan pada tahun 1978 dari Letkol X dan tidak pernah disengketakan oleh pihak manapun.

Dari seluruh bukti dan kesaksian, dapat disimpulkan bahwa X secara sadar telah menjual tanah yang bukan miliknya dan melakukan penipuan dengan berpura-pura menjadi pengembang. Tindakannya memenuhi unsur pidana dalam Pasal 378 KUHP tentang penipuan, karena dilakukan dengan itikad buruk, menyampaikan keterangan palsu, dan menyebabkan kerugian finansial serta psikologis kepada korban. Kasus ini menunjukkan betapa pentingnya verifikasi legalitas lahan dan kehati-hatian dalam transaksi properti.

Ab`dulkadir Muhammad berpendapat tentang teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dapat dibagi menjadi beberapa teori yaitu :⁵

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*). Tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*). Didasarkan pada konsep

⁵ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm 503.

kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*)

- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*). Didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja yang artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Konsumen atau masyarakat yang ingin membeli rumah ke pengembang haruslah jeli dalam memilih rumah yang di bangun oleh pengembang. Seiring pengembang yang tidak melakukan kewajibannya yang telah di tuangkan ke dalam perjanjian yang telah di tanda tangani bersama oleh kedua belah pihak. Namun untuk dapat mengetahui Pengembang dikatakan Wanprestasi terhadap konsumennya karena disengaja ataupun tidak disengaja. Wanprestasi itu berupa :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Melanggar yang dilanggar pada perjanjian.

Menurut hukum, Wanprestasi baru bisa mendapatkan justifikasi apabila perbuatan ingkar janji tersebut disebabkan adanya keadaan terpaksa (*Overmacht*). Alasannya, bahwa keadaan memaksa adalah peristiwa di luar kemampuan orang atau pihak yang mengalaminya. Dalam keadaan seperti ini, orang atau pihak yang mengalami *Overmacht* harus dapat membuktikan kebenaran adanya *Overmacht* tersebut yang menjadi penghalang pelaksanaan janji. Peristiwa-peristiwa yang sering dikategorikan sebagai *Overmacht/force majeure* sebagai keadaan memaksa memiliki dua akibat, yaitu permanen (atau sering disebut dengan absolut) dan sementara (atau sering disebut dengan relatif).

Dalam hal *Overmacht/force majeure* yang absolut oleh karena akibat dari peristiwa ini permanen maka perikatan menjadi batal. Artinya, pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan. Sementara *Overmacht/force majeure* yang relatif, karena sifatnya sementara maka prestasi hanya ditanggung jawabkan. Artinya prestasi menjadi hidup kembali apabila keadaan memaksa tidak pernah lagi atau berakhir. Secara umum, resiko berarti bahaya. Dalam perspektif hukum perikatan, resiko lebih diarahkan kepada tanggung-gugat dalam hal terjadi kerugian. Tanggung-gugat ini merupakan kewajiban hukum yang mengikat para pihak untuk memikul kerugian akibat wanprestasi. Pembuatan kontrak selayaknya mampu meminimalisir resiko melalui kontrak yang lengkap.

Berdasarkan Putusan MA yang sudah diuraikan diatas, selaku Developer dalam Perjanjian yang di lakukan dengan X masih tanah Girik atau Tidak terdaftar Sebagai Surat Hak Milik Di pemerintahan. Tanah girik merupakan istilah populer dari tanah adat atau tanah -tanah lain yang belum di konversi menjadi salah satu tanah hak tertentu (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak guna usaha) serta belum di daftarkan atau disertifikatkan pada kantor pertanahan setempat. Sebutannya bisa bermacam-macam

antara lain tanah girik, Petok D, rincik, ketitir, dan lain sebagainya.⁶ Girik aslinya bukan merupakan alat bukti sebagaimana sertifikat tanah, melainkan hanya sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Isi dalam girik meliputi nomor, luas tanah, dan hak kepemilikan atas tanah. Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan kantor pajak, tetapi tidak terdaftar pada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Alat bukti kepemilikan tanah dengan surat girik tidak kuat.

Agar girik mempunyai kekuatan hukum harus ditunjang dengan bukti yang lain seperti akta jual beli, Surat waris, wakaf, dan lainnya.⁷ Maka dari itu Adapun syarat dan prosedur pengurusan yang harus dilakukan untuk Mengubah surat Tanah Girik Menjadi Surat Hak Milik yang terdaftar di Pemerintahan adalah, Langkah pertama adalah pengurusan surat di Kantor Kelurahan atau Kantor Desa. Beberapa surat yang harus di urus jika tanah tersebut belum Terdaftar yaitu:⁸

- a. Surat Keterangan Tidak Sengketa, surat ini ditandatangani oleh Lurah atau Kepala Desa setempat dan dihadiri oleh saksi-saksi yang biasanya adalah pejabat RT (Rukan Tetangga) dan RW (Rukan Warga) setempat, atau pada daerah yang tidak ada RT/RW akan dihadiri oleh tokoh adat setempat.
- b. Surat Keterangan Riwayat Tanah, yang menceritakan riwayat penguasaan tanah dari masa awal hingga saat ini.
- c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Secara Sporadik yang berguna untuk memastikan bahwa pemohon menguasai bidang tanah tersebut. Surat ini dibuat oleh pemohon dan diketahui oleh lurah atau kepala desa.

Dalam praktiknya, pelaksanaan pemesanan rumah oleh pengembang perumahan tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Banyak kasus menunjukkan bahwa pengembang kerap kali tidak memenuhi janji-janji yang telah disepakati dengan konsumen. Permasalahan utama terletak pada bentuk perjanjian jual beli rumah yang biasanya berbentuk perjanjian baku, yaitu perjanjian sepihak yang disusun oleh pihak pengembang. Klausul-klausul dalam perjanjian tersebut sering kali hanya melindungi kepentingan pengembang dan tidak memberikan perlindungan yang adil bagi konsumen. Hal ini sangat merugikan konsumen, karena apabila terjadi wanprestasi, konsumen memiliki ruang yang sangat terbatas untuk menuntut haknya. Padahal, dalam penyusunan perjanjian, seharusnya pengembang tetap mengacu pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), yang secara jelas mengatur hak dan kewajiban para pihak serta ketentuan perjanjian baku.

Secara pidana, tindakan pengembang yang tidak memenuhi janji sebagaimana disampaikan saat promosi dapat dijerat dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK. Pasal ini menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang untuk memberikan informasi atau pernyataan yang tidak benar, menyesatkan, atau seolah-olah benar mengenai suatu

⁶ Yanuar arifin, *Paduan lengkap Mengurus Dokumen properti tanah dan rumah*, Diva press, 2013, hlm 59

⁷ Mudakir Iskandar Syah, *Paduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*. Buana ilmu Populer, Jakarta, 2019, hlm 52

⁸ Kina Goenawan, *Paduan mengurus sertifikat tanah dan Properti*, Best Publisher, 2010 hlm 31

produk atau jasa. Jika dilanggar, pengembang dapat dikenai sanksi pidana berupa penjara paling lama lima tahun atau denda maksimal sebesar Rp2 miliar, sebagaimana diatur dalam Pasal 62 ayat (1) UUPK. Selain itu, pengembang juga dapat dikenai Pasal 16 UUPK jika tidak menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan waktu atau spesifikasi yang telah disepakati. Ketentuan ini melarang pelaku usaha untuk tidak menepati pesanan dan/atau waktu penyelesaian yang dijanjikan serta tidak menepati janji atas suatu pelayanan. Pelanggaran terhadap pasal ini diancam pidana penjara paling lama dua tahun atau denda maksimal Rp500 juta, sebagaimana tercantum dalam Pasal 62 ayat (2) UUPK.

Tidak hanya itu, pengembang yang membangun perumahan tidak sesuai dengan spesifikasi, kriteria, atau persyaratan yang diperjanjikan juga dapat dikenai sanksi berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 134 jo Pasal 151 UU tersebut menetapkan ancaman pidana berupa denda maksimal sebesar Rp5 miliar bagi pelaku usaha yang melanggar ketentuan pembangunan perumahan. Selain sanksi pidana dan denda, pengembang juga dapat dijatuhi sanksi administratif yang diatur dalam Pasal 150 UU Perumahan, mulai dari teguran tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi proyek. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah dan konsumen untuk mendorong pengembang mematuhi aturan hukum yang berlaku serta memperkuat pengawasan dan penegakan hukum guna melindungi konsumen dari praktik bisnis yang merugikan dan tidak bertanggung jawab.

Upaya Hukum Konsumen Terhadap Developer Wanprestasi

Wanprestasi merupakan perbuatan di mana suatu perbuatan tersebut tidak melakukan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama, dapat berupa tidak melakukan suatu hal yang sebenarnya dapat disanggupinya, tidak melakukan apa yang telah di perjanjikan, terlambat melaksanakan prestasi ataupun melakukan suatu hal yang telah dilarang di dalam perjanjian.

Wanprestasi dapat diajukan gugatannya apabila salah satu pihak yang mengadakan perjanjian tersebut tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kewajiban yang disepakati oleh para pihak, dilihat dari hal wanprestasi tentu saja developer melanggar perjanjian dan tidak melaksanakan perjanjian jual beli dengan benar dan terjadinya wanprestasi.

Dalam praktik jual beli rumah, pengembang atau developer seringkali mengabaikan janji-janji yang mereka buat kepada konsumen. Hal ini diperparah dengan penggunaan perjanjian baku yang disusun sepihak oleh pengembang, di mana isi perjanjian cenderung hanya melindungi kepentingan pelaku usaha dan tidak memberikan ruang perlindungan yang memadai bagi konsumen. Salah satu kasus nyata yang mencerminkan hal tersebut adalah Putusan MA yang sudah diuraikan sebelumnya, terbukti secara sah melakukan penipuan terhadap konsumen dalam transaksi jual beli rumah yang tidak memiliki status kepemilikan sah, yakni rumah yang berdiri di atas tanah milik Pemprov X.

Berdasarkan keterangan berbagai saksi, diketahui bahwa terdakwa melakukan promosi melalui media online dan berhasil meyakinkan konsumen, untuk membeli tanah dan bangunan dengan iming-iming kepemilikan legal dan janji pengurusan IMB. Namun dalam kenyataannya, tidak ada dokumen sah yang menyatakan kepemilikan tanah oleh X. Bahkan, pembangunan rumah dihentikan karena tanah tersebut adalah milik pemerintah dan tidak dapat diperjualbelikan secara sah.

Dalam aspek hukum, tindakan yang dilakukan X termasuk dalam perbuatan pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP. Ia dijatuhi hukuman penjara selama satu tahun dan diperintahkan membayar biaya perkara. Meskipun begitu, vonis tersebut dirasa kurang memberi efek jera mengingat dampak kerugian yang ditimbulkan cukup besar, serta potensi kemunculan kasus serupa yang dilakukan oleh developer lain dengan modus serupa.

Dalam perspektif hukum perlindungan konsumen, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 memberikan dasar hukum yang kuat bagi konsumen untuk mempertahankan haknya. Undang-undang ini memuat prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) yang mewajibkan pelaku usaha untuk bertanggung jawab atas kerugian konsumen, tanpa perlu konsumen membuktikan unsur kesalahan terlebih dahulu. Prinsip ini memperkuat posisi tawar konsumen yang sebelumnya berada di posisi lemah dalam proses pembuktian, terutama dalam sengketa perdata.

Undang-undang Perlindungan Konsumen juga memberikan keleluasaan kepada pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan masalah secara litigasi maupun non-litigasi. Jalur non-litigasi seperti mediasi, konsiliasi, dan arbitrase di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) lebih efisien secara waktu dan biaya. Mediasi, sebagai bentuk penyelesaian yang disarankan oleh undang-undang, memungkinkan para pihak mencapai kesepakatan secara damai, mengurangi beban prosedural di pengadilan. Konsiliasi dan arbitrase juga merupakan opsi penyelesaian yang mengedepankan efisiensi dan kerahasiaan proses.

Namun, jika kerugian yang dialami konsumen sangat besar dan mengandung unsur pidana, seperti penipuan, maka jalur litigasi pidana merupakan upaya yang efektif. Hal ini terbukti dalam putusan MA terhadap X, di mana meskipun hanya dijatuhi hukuman satu tahun, proses hukum tetap berjalan dan menghasilkan vonis pidana. Hukuman pidana seperti ini memberikan efek preventif terhadap pelaku usaha lain agar tidak bertindak curang terhadap konsumen.

Sayangnya, vonis ringan yang dijatuhkan terhadap X justru berpotensi menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap penegakan hukum. Hukuman tersebut dianggap tidak sebanding dengan kerugian yang dialami konsumen. Apabila hukuman tidak

memberikan efek jera, maka akan terus bermunculan developer nakal yang hanya mengandalkan teknik pemasaran tanpa memenuhi aspek legalitas dan perlindungan konsumen.

Oleh karena itu, selain penguatan aspek hukum, dibutuhkan penegakan hukum yang konsisten dan tegas terhadap pelaku usaha yang menyalahgunakan kepercayaan konsumen. Pemerintah, melalui pengawasan dan regulasi yang lebih ketat terhadap aktivitas developer, harus memastikan bahwa setiap transaksi jual beli rumah dilakukan secara sah, transparan, dan adil. Penegakan sanksi administratif seperti pencabutan izin usaha dan penutupan lokasi pengembangan juga perlu dioptimalkan sebagaimana diatur dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dengan adanya payung hukum yang jelas dan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, diharapkan konsumen di Indonesia bisa mendapatkan hak-haknya secara maksimal dan tidak lagi menjadi korban praktik curang oleh pelaku usaha. Dalam kasus ini, terdakwa dinyatakan bersalah karena melakukan penipuan terhadap konsumen, dengan menjual unit rumah yang ternyata dibangun di atas tanah yang bukan miliknya, melainkan milik Pemerintah Provinsi X. Putusan ini menguatkan bahwa X telah melanggar Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), dan dijatuhi hukuman delapan bulan penjara. Namun demikian, dari perspektif hukum perlindungan konsumen, penulis menilai bahwa putusan ini belum sepenuhnya mencerminkan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Padahal, kasus ini jelas menyentuh ranah perlindungan konsumen, terutama dalam aspek periklanan dan pemenuhan hak-hak konsumen terhadap informasi yang benar, jaminan kepastian hukum, serta ganti rugi yang adil.

X terbukti mengiklankan produk properti kepada masyarakat secara menyesatkan. Berdasarkan Pasal 9 UUPK, pelaku usaha dilarang menawarkan barang dan/atau jasa dengan cara yang tidak benar atau menyesatkan melalui berbagai media. Dalam Pasal 62 UUPK juga diatur bahwa pelanggaran terhadap pasal ini dapat dikenakan pidana penjara paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp 2 miliar. Sayangnya, dalam putusan tersebut tidak ditemukan penerapan pasal-pasal dalam UUPK tersebut. Fokus hakim lebih tertuju pada unsur pidana umum (penipuan) dibanding pada perlindungan konsumen secara menyeluruh. Tidak hanya itu, UUPK juga memuat prinsip *strict liability* atau tanggung jawab mutlak, yaitu prinsip di mana pelaku usaha dianggap bertanggung jawab tanpa harus dibuktikan kesalahannya. Dalam konteks ini, X seharusnya otomatis bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh X, baik secara perdata maupun pidana. Namun, proses pembuktian dalam perkara ini masih menggunakan sistem konvensional yang menyulitkan posisi konsumen. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip-prinsip dalam UUPK belum optimal dalam praktik peradilan.

Selain sanksi pidana pokok, Pasal 63 UUPK memberikan ruang bagi hakim untuk menjatuhkan sanksi tambahan, seperti perampasan barang tertentu, perintah penghentian kegiatan usaha, kewajiban menarik produk dari peredaran, pengumuman putusan pengadilan, hingga pencabutan izin usaha. Namun lagi-lagi, tidak satu pun dari sanksi tambahan ini dijatuhkan kepada X, padahal kerugian yang diderita konsumen tidak hanya materiil, tetapi juga immateril, yaitu hilangnya kepercayaan terhadap dunia usaha properti. Dalam kasus ini, penulis juga menyoroti pentingnya memperhatikan Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa pembangunan perumahan wajib memenuhi kriteria, spesifikasi, sarana, prasarana, dan utilitas yang telah dijanjikan. Tidak terpenuhinya elemen-elemen ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, dan menjadi dasar untuk pertanggungjawaban pidana maupun perdata oleh pengembang.

Penulis berpendapat bahwa hukuman penjara selama delapan bulan terhadap X tidak mencerminkan keadilan substantif. Hukuman ini terlalu ringan mengingat kerugian yang ditimbulkan serta potensi dampaknya terhadap masyarakat luas. Dalam konteks perlindungan konsumen, penjatuhan pidana yang terlalu ringan justru membuka celah bagi pelaku usaha nakal untuk kembali melakukan tindakan serupa. Maka dari itu, akan lebih efektif jika vonis yang dijatuhkan memadukan antara KUHP, UUPK, dan UU Perumahan, sehingga tidak hanya memberi efek jera, tetapi juga menjadi preseden hukum yang kuat untuk melindungi konsumen. Lebih lanjut, dalam era digital saat ini, promosi dan iklan melalui media sosial memiliki dampak yang sangat luas. Seandainya iklan palsu yang dilakukan X dipublikasikan melalui kanal digital, maka besar kemungkinan ada lebih banyak korban selain X. Oleh karena itu, pendekatan hukum yang hanya mengandalkan KUHP tidaklah cukup. UUPK seharusnya berperan aktif sebagai dasar hukum utama dalam kasus seperti ini, mengingat tujuan utamanya adalah melindungi konsumen dari praktik usaha yang tidak jujur dan merugikan.

Kasus ini menjadi pembelajaran penting bahwa konsumen masih berada dalam posisi yang lemah dalam relasi hukum dengan pelaku usaha. Untuk itu, peran Undang-Undang Perlindungan Konsumen harus lebih diutamakan dalam setiap proses penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Hakim diharapkan tidak hanya berpijak pada KUHP, tetapi juga memasukkan unsur-unsur pelanggaran berdasarkan UUPK dan UU Perumahan. Penulis menyarankan agar dalam kasus-kasus serupa di masa mendatang, hakim menggunakan pendekatan hukum progresif yang memperhatikan prinsip keadilan konsumen, dengan vonis yang lebih tegas, misalnya minimal 3 tahun penjara untuk kasus serupa. Hal ini akan memberikan efek jera dan mencegah munculnya pengembang-pengembang nakal lainnya. Selain itu, pemerintah dan aparat penegak hukum harus aktif mengawasi periklanan properti digital yang berpotensi menyesatkan masyarakat.

Conclusion

Apabila konsumen merasa dirugikan oleh pihak developer yang melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati, maka konsumen berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata, yang menyatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi perjanjian dapat dipaksa untuk memenuhi perjanjian atau membatalkan perjanjian tersebut dengan tuntutan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Selain itu, developer dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) huruf f UUPK dan Pasal 16 UUPK, jika terbukti melanggar kewajiban waktu penyelesaian atau janji yang telah dibuat dalam promosi mereka. Developer yang tidak memenuhi janji tersebut dapat dikenakan pidana penjara hingga dua tahun atau denda maksimal sebesar Rp 500 juta. Di sisi lain, konsumen properti memiliki dua jalur untuk menyelesaikan sengketa, yaitu jalur litigasi melalui pengadilan dan jalur nonlitigasi yang dilakukan di luar pengadilan. Meskipun jalur yang dipilih, baik litigasi maupun nonlitigasi, tidak menghilangkan tanggung jawab pidana pelaku usaha. Penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi diatur dalam UUPK, sementara jalur litigasi diatur dalam UUPK dan Hukum Acara Perdata.

References

- Ahmadi Miru, 2013, Prinsip-prinsip Perlindungan hukum bagi Konsumen Indonesia
Rajawali Pers, Jakarta
- Abdulkadir Muhammad, 2010, Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti,
Bandung
- Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Volume 5
No.2, Maret 2015
- Kina Goenawan, Paduan mengurus sertifikat tanah dan Properti, Best Publisher
- Mudakir Iskandar Syah, 2019, Paduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa
Tanah. Buana ilmu Populer, Jakarta
- Russel Butarbutar dan Robert, 2021, Hukum Perdata di Indonesia “Kompilasi,
Penerapan, dan, Tantangan Hukum Kedepannya, Gramata Publishing, Bekasi
- Urip Santoso, 2014, Hukum perumahan, Kencana Prenadamedia group, Jakarta
- Yanuar arifin, Paduan lengkap Mengurus Dokumen properti tanah dan rumah, Diva
press, 2013