

Pertanggungjawaban Hukum Developer atas Keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Green Cleosa Ciledug dalam Perspektif Perlindungan Konsumen

Alyndra Putri Aliva *, M Ilman Abidin

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

alivalym@gmail.com, Muhammadilmanabidin@unisba.ac.id

Abstract. The construction of apartments as vertical housing in urban areas often raises legal issues, particularly regarding delays in the handover of units by developers, as was the case with the Green Cleosa Apartment. These delays cause losses for consumers who have made payments based on the Sale and Purchase Agreement (PPJB), while the apartment units cannot be used as agreed. This study aims to analyze legal protection for consumers, the developer's responsibility for delays in handing over units, and the validity of standard clauses in PPJB based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection and Law Number 20 of 2011 concerning Flats. The research method used is normative legal research with a legislative and conceptual approach, using primary, secondary, and tertiary legal materials analyzed qualitatively. The results of the study show that the delay in the handover of Green Cleosa Apartment units constitutes a breach of contract by the developer and that the PPJB used contains standard clauses that potentially violate Article 18 of the Consumer Protection Law. Therefore, consumers are entitled to legal protection in the form of fulfillment of performance, compensation, or cancellation of the agreement in accordance with applicable legal provisions.

Keywords: *Consumer Protection, Standard Agreements, Default, Developers.*

Abstrak. Pembangunan apartemen sebagai hunian vertikal di kawasan perkotaan sering menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait keterlambatan serah terima unit oleh developer, sebagaimana terjadi pada Apartemen Green Cleosa. Keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian bagi konsumen yang telah melakukan pembayaran berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sementara unit apartemen tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana diperjanjikan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi konsumen, tanggung jawab developer atas keterlambatan serah terima unit, serta keabsahan klausul baku dalam PPJB berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keterlambatan serah terima unit Apartemen Green Cleosa merupakan bentuk wanprestasi developer dan PPJB yang digunakan mengandung klausul baku yang berpotensi melanggar Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Oleh karena itu, konsumen berhak memperoleh perlindungan hukum berupa pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kata Kunci: *Perlindungan Konsumen, Perjanjian Baku, Apartemen, Wanprestasi, Developer.*

A. Pendahuluan

Dalam kerangka hukum modern, hubungan antara konsumen dan pelaku usaha tidak lagi dipandang sebagai hubungan keperdataan semata, melainkan sebagai relasi yang mengandung dimensi sosial dan struktural. Negara dalam hal ini, bertanggung jawab menciptakan ruang transaksi yang menjamin keadilan melalui regulasi yang menjadi instrument penting dalam perlindungan konsumen di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. UUPK merupakan wujud komitmen negara dalam memberikan perlindungan menyeluruh terhadap hak-hak konsumen. Dalam Pasal 1 angka 1 UUPK menyatakan “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Tak hanya itu, dalam Pasal 4 UUPK, ditegaskan bahwa konsumen memiliki hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa, hak untuk memilih, memperoleh informasi yang benar dan jelas, serta hak untuk didengar pendapat dan keluhannya. Di sisi lain, Pasal 7 menetapkan kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik, memberikan informasi yang benar dan tidak menyesatkan, serta memberikan jaminan atas barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Peraturan Perundang-Undangan tersebut menempatkan konsumen dalam posisi subjek hukum yang harus dilindungi, dan bukan sekadar objek dari praktik ekonomi pasar bebas. Selain UUPK, terdapat pula peraturan perundang-undangan sektoral yang relevan dalam konteks pertanggungjawaban pengembang (developer) properti. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur kewajiban pelaku usaha dalam penyediaan hunian vertikal, termasuk hak dan kewajiban pemilik satuan rumah susun dan pihak pengembang.

Dalam Pasal 46 UU Rumah Susun, ditegaskan bahwa pelaku pembangunan rumah susun wajib menyerahkan dokumen perjanjian jual beli dan dokumen legalitas lainnya secara transparan kepada konsumen. Kehadiran Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019 menjadi penting dalam konteks wanprestasi karena peraturan ini mengatur tata cara perjanjian pendahuluan jual beli properti (PPJB), keabsahan dokumen, serta tahapan pembangunan sebelum unit dapat dipasarkan. Jika pengembang melakukan pemesanan sebelum memenuhi tahapan administratif dan konstruksi sesuai ketentuan, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran administratif sekaligus wanprestasi terhadap konsumen.

Kasus Apartemen Green Cleosa bermula dari promosi besar-besaran pada tahun 2016 hingga 2020 oleh pengembang yang menjanjikan pembangunan apartemen modern dengan berbagai fasilitas, serta skema pembayaran yang fleksibel. Konsumen dijanjikan dengan adanya perjanjian tertulis, bahwa unit akan diserahkan terimakan dalam kurun waktu 18 hingga 24 bulan sejak perjanjian ditandatangani. Namun, hingga bertahun-tahun kemudian, proyek tersebut tidak menunjukkan kemajuan signifikan. Proses pembangunan tidak berlanjut, sebagian unit belum memiliki IMB definitif, dan lokasi proyek dibiarkan dalam keadaan terbengkalai. Konsumen yang telah melakukan pembayaran, baik secara tunai maupun cicilan melalui skema Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), menghadapi ketidakpastian hukum karena unit yang dijanjikan tidak kunjung diserahkan. Berbagai pengaduan telah diajukan ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, hingga pengembang sendiri, namun tidak memperoleh solusi yang memadai. Berbagai pengaduan telah diajukan ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, hingga pengembang sendiri, namun tidak memperoleh solusi yang memadai. Sebagai konsumen bahkan telah melaporkan kasus ini ke kepolisian dengan dugaan penipuan atau penggelapan, namun proses hukum berjalan lambat dan menghadapi kendala pembuktian.

Dari sisi perjanjian, PPJB yang digunakan developer Green Cleosa diduga tidak memuat secara jelas klausul penyelesaian sengketa, batas waktu pembangunan yang rigid, serta hak konsumen untuk melakukan pembatalan jika terjadi keterlambatan pembangunan. Hal ini memperkuat posisi pengembang dan melemahkan posisi hukum konsumen. Hal ini memperkuat posisi pengembang dan melemahkan posisi hukum konsumen. Perjanjian jual beli apartemen yang digunakan dalam transaksi antara developer dan konsumen pada umumnya berbentuk perjanjian baku. Perjanjian baku atau standar kontrak merupakan perjanjian yang isinya telah ditentukan sepihak oleh salah satu pihak (biasanya pelaku usaha) tanpa memberikan kesempatan kepada pihak lainnya (konsumen) untuk melakukan negosiasi. UUPK secara tegas melarang klausul baku yang dapat merugikan konsumen sebagaimana tercantum dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a hingga h.

Dalam kasus Green Cleosa, klausul perjanjian baku diduga mengandung unsur yang

merugikan konsumen, seperti: penentuan sepihak mengenai waktu pembangunan, pembatasan hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, dan pengecualian tanggung jawab developer terhadap keterlambatan. Klausul-klausul tersebut bertentangan dengan semangat perlindungan konsumen dan patut diduga sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena memanfaatkan posisi lemah konsumen. Lebih jauh, karena konsumen tidak diberi ruang untuk menyusun atau menyesuaikan isi perjanjian, maka seluruh risiko pembangunan seakan-akan dibebankan sepenuhnya kepada konsumen, sedangkan developer tetap memperoleh keuntungan dari pembayaran di muka tanpa risiko tanggung jawab yang jelas.

Penelitian ini mengangkat isu keterlambatan serah terima unit apartemen oleh developer kepada konsumen, yang merupakan salah satu bentuk wanprestasi yang sering terjadi dalam transaksi jual beli properti. Meskipun berbagai penelitian sebelumnya telah membahas tanggung jawab hukum developer secara umum, studi ini memiliki keterbaruan karena secara spesifik meneliti kasus Apartemen Green Cleosa Ciledug, dengan menitik beratkan pada aspek perlindungan konsumen sebagai pijakan analisis hukum. Berbeda dari Penelitian wanprestasi dalam perjanjian pembangunan rumah bersubsidi atau kajian yang mengkaji posisi hukum konsumen dalam pembelian properti secara inden, atau penelitian yang memfokuskan pada tanggung jawab perdata developer dalam proyek apartemen, penelitian ini lebih mengarah pada evaluasi tanggung jawab hukum developer atas keterlambatan serah terima apartemen yang telah diperjanjikan secara spesifik, serta relevansinya dengan peraturan perundang-undangan perlindungan konsumen di Indonesia, seperti UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Celah ini menunjukkan pentingnya riset hukum yang mendalam guna memahami bagaimana seharusnya pengembang dipertanggungjawabkan secara hukum atas wanprestasi yang merugikan konsumen.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan yang memahami hukum sebagai sistem norma melalui pengkajian peraturan perundang-undangan dan doktrin ahli. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis untuk menguraikan fakta dan katakteristik tanggung jawab developer dari sudut perlindungan konsumen. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer (UUD 1945, KUHPerdata, UU NO.8 Tahun 1999, UU No. 20 Tahun 2011, dan peraturan Perundang undangan lainnya yang terkait), bahan hukum sekunder (buku, jurnal ilmiah, dan artikel hukum), dan bahan hukum tersier. Analisis data dilakukan secara metode kualitatif normatif, dengan sistematis untuk mendapat kesimpulan mengenai tanggung jawab developer terkait keterlambatan penyerahan unit apartemen.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perlindungan Hukum Konsumen Atas Keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Green Cleosa Ciledug Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Developer Green Cleosa telah melakukan promosi besar-besaran sejak tahun 2016 hingga 2020 dengan menjanjikan serah terima unit dalam kurun waktu 18-24 bulan, namun hingga kini proyek tersebut terbengkalai dan konsumen tidak menerima penyerahan unit apartemen seperti yang sudah dijanjikan. Jadi dapat disimpulkan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli apartemen disini adalah berupa hak-hak, yaitu: Hak menuntut pemenuhan perjanjian; Hak menuntut pemutusan perjanjian; Hak menuntut ganti rugi; Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi; Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Sedangkan dibentuknya UUPK bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada kosumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif. Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Seperti hal nya yang sudah ditetapkan pada

awal melakukan penandatanganan perjanjian antara developer dengan konsumen atas pembelian unit apartemen bahwa serah terima unit apartemen kepada konsumen harus dilakukan paling lambat akhir tahun 2021 dengan masa tenggang sampai Juni 2022.

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) Pasal 4 menyebutkan Hak konsumen adalah:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut Hak untuk mendapat pembinaan dan Pendidikan konsumen Hak untuk diperlukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
6. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
7. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan lainnya.

Hak-hak tersebut dapat merupakan suatu bentuk perlindungan terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli unit apartemen yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat, apabila Tergugat selaku pelaku usaha tidak melakukan prestasi yang telah disebutkan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Dalam hukum perdata terjadi hubungan hukum antara subjek hukum yang ditandai dengan adanya perjanjian diantara para pihak, dengan adanya perjanjian tersebut maka para pihak terikat oleh perjanjian tersebut untuk melaksanakan kewajiban dan haknya. Dalam salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban inilah yang mengakibatkan dilanggarnya hak pihak lain sehingga pihak yang dirugikan harus mendapat perlindungan hukum. Khusus untuk konsumen perumahan termasuk rumah susun (apartemen), terdapat perlindungan hukum yang telah diatur dalam UURS, serta PP UURS, beberapa ketentuan tersebut membebaskan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administrasi, perdata maupun pidana.

Hal ini berarti untuk pelanggaran yang terjadi berkaitan dengan UURS tidaklah memakai ketentuan UUPK yang bersifat umum melainkan menggunakan ketentuan yang bersifat khusus yaitu UURS, mengingat adanya asas *lex specialis derogat legi generalis* adalah salah satu asas hukum, yang mengandung makna bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum. Menurut Bagir Manan dalam bukunya yang berjudul *Hukum Positif Indonesia* ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan dalam asas *lex specialis derogat legi generalis*, yaitu:

1. Ketentuan-ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut;
2. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis* (undang-undang dengan undang-undang);
3. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum (rezim) yang sama dengan *lex generalis*. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama-sama termasuk lingkungan hukum keperdataan.

Perlindungan hukum preventif terhadap konsumen Apartemen Green Cleosa tidak berjalan secara efektif. Konsumen telah melakukan pembelian unit dan memenuhi kewajiban pembayaran berdasarkan janji developer mengenai waktu serah terima, namun developer tidak merealisasikan kewajibannya sesuai perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa mekanisme pencegahan terhadap kerugian konsumen tidak terlaksana dengan baik. Kegagalan perlindungan hukum preventif juga terlihat dari ketidakseimbangan posisi para pihak dalam perjanjian. Konsumen tidak memiliki kesempatan untuk merundingkan isi perjanjian, sehingga harus menerima seluruh ketentuan yang ditetapkan secara sepihak oleh developer. Kondisi ini melemahkan posisi hukum konsumen dan meningkatkan risiko terjadinya pelanggaran hak. Ketika perlindungan hukum preventif tidak memberikan kepastian dan perlindungan yang memadai, maka perlindungan hukum represif menjadi pilar utama bagi konsumen. Perlindungan hukum represif menyelesaikan sengketa yang telah terjadi dan memulihkan hak konsumen melalui mekanisme hukum. Keterlambatan serah terima unit

apartemen yang dilakukan oleh developer sehingga dapat konsumen menempuh perlindungan hukum represif dengan mengajukan pengaduan kepada lembaga perlindungan konsumen dan menuntut pertanggungjawaban developer atas keterlambatan serah terima unit. Upaya ini memperjuangkan hak konsumen untuk memperoleh keadilan setelah haknya dilanggar. Dalam perlindungan hukum represif juga mencakup hak konsumen untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, dan ganti rugi atas kerugian materiil maupun immateriil yang dialami. keterlambatan serah terima unit telah menimbulkan kerugian nyata bagi konsumen, sehingga tuntutan perlindungan hukum represif memiliki dasar hukum yang kuat.

Konsumen memiliki hak untuk mendapatkan kompensasi jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya, ini diatur dalam Pasal 4 huruf a. Selain itu, sesuai dengan Pasal 7 huruf a UUPK dalam menjalankan kegiatan usahanya pelaku usaha memiliki kewajiban untuk beritikad baik. Kenyataannya, ketentuan ini belum diterapkan dengan maksimal karena masih banyak pelaku usaha yang tidak beritikad baik dengan mencantumkan klausula eksonerasi untuk menghindar dari tanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen.

Pertanggungjawaban Hukum Developer Atas Keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Green Cleosa Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen

Pertanggungjawaban hukum merupakan suatu kewajiban untuk menanggung akibat atas perbuatan yang melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku. Hal ini berkaitan erat dengan hak dan kewajiban, karena seseorang yang melanggar hukum wajib bertanggung jawab dan menanggung segala konsekuensi dari perbuatannya. Pelaku usaha dalam melakukan kegiatan bisnisnya harus bertanggung jawab atas segala perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian kepada konsumen atas produk atau layanan jasa yang diberikannya. Tanggung jawab pelaku usaha dalam hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen yang merasa haknya dilanggar. Dengan adanya pengaturan mengenai perlindungan konsumen ini mendorong konsumen untuk menyadari hak-haknya dan dapat meningkatkan martabat konsumen sebagai pengguna produk atau jasa. Disamping itu, pelaku usaha secara tidak langsung menyelenggarakan dan mengembangkan kegiatan usahanya dengan penuh rasa tanggung jawab.

Dalam kasus keterlambatan serah terima unit apartemen Green Cleosa hubungan hukum antara konsumen dan developer Apartemen Green Cleosa, kewajiban hukum developer lahir dari perjanjian jual beli unit apartemen yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian tersebut menciptakan kewajiban utama bagi developer untuk menyelesaikan pembangunan serta bertanggungjawab menyerahkan unit apartemen kepada konsumen dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Developer Apartemen Green Cleosa telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, maka ia dibebankan tanggung jawab untuk memberikan ganti kerugian sebagaimana Pasal 19 Ayat (1) UUPK yang menyatakan:

“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.”

Pelaku usaha bertanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran, dan kerugian yang dialami konsumen. Ganti kerugian tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang yang sejenis dan setara nilainya, perawatan kesehatan hingga pemberian santunan yang dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Ayat (3) UUPK. Selain kerugian yang diatur di dalam UUPK, kerugian tersebut dapat berupa kerugian materiil dan immaterial, yaitu sebagai berikut:

a. Ganti rugi materiil, merupakan kompensasi yang dapat diukur secara finansial, mencakup biaya pengobatan dan perawatan yang diperlukan untuk mengembalikan kondisi kesehatan ke keadaan semula, serta kerugian materiil lainnya.

b. Sementara itu, ganti rugi imateriil merujuk pada kompensasi yang tidak dapat dihitung dalam bentuk finansial, yang meliputi rasa sakit, trauma psikologis, penderitaan, cacat permanen, dan juga kematian. Tanggung jawab pelaku usaha untuk mengganti kerugian yang dialami konsumen akibat penggunaan produk mereka adalah hak yang dimiliki oleh konsumen. Tujuan dari penggantian kerugian konsumen ini yaitu untuk memulihkan hak-hak konsumen yang telah dilanggar, mengembalikan kerugian yang dialami konsumen baik dalam aspek materiil maupun immaterial, dan

mengembalikan kondisi yang dirugikan ke keadaan semula.

Tanggung jawab pelaku usaha di dalam UUPK ini dikenal dengan tanggung jawab produk (product liability). Tanggung jawab produk (product liability) merupakan pertanggungjawaban pelaku usaha atas suatu produk yang diedarkannya yang mengakibatkan kerugian akibat adanya cacat yang melekat pada produk tersebut berdasarkan pada kelalaian yang dilakukan pelaku usaha. Tanggung jawab produk ini berfungsi untuk digunakan meminta pelaku usaha developer apartemen Green Cleosa yang dalam memberikan pelayanan jasanya menyebabkan kecacatan terhadap produk konsumen.

Berdasarkan pengertian prinsip pertanggungjawaban tanpa kesalahan diatas, dalam hal seseorang harus bertanggung jawab atas kerugian yang timbul bukan karena dirinya berarti pelaku usaha wajib bertanggung jawab sebagai bagian dari resiko usahanya walaupun kesalahan tersebut tidak dilakukan olehnya. Prinsip tanggung jawab ini dikenal dengan tanggung jawab resiko yang artinya seseorang wajib bertanggung jawab sebagai resiko dari tindakannya dan tanggung jawab mutlak yakni pelaku usaha harus bertanggung jawab secara langsung kepada pihak yang dirugikan tanpa harus adanya pembuktian.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (tort liability) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

1. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (intertional tort liability), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat mengakibatkan kerugian.
2. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (negligence tort liability), didasarkan pada konsep kesalahan (concept of fault) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (intermingled).
3. Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (strict liability), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Berdasarkan uraian diatas, pelaku usaha wajib untuk memberikan ganti rugi yang dapat berupa uang, barang yang sejenis dan setara, perawatan Kesehatan, dll. kepada konsumen yang dirugikan akibat menggunakan produk atau layanan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha. Adanya kerugian yang diderita oleh konsumen, maka peraturan perundang-undangan mengatur bahwa konsumen memiliki hak-hak pokok untuk menuntut kerugian yang disebabkan oleh pelaku usaha. UUPK ini mengatur ketentuan mengenai bentuk pertanggung jawaban pelaku usaha secara perdata serta cara yang dapat ditempuh oleh konsumen untuk menyelesaikan permasalahannya dengan pelaku usaha.

D. Kesimpulan

Perlindungan hukum bagi konsumen akibat terjadinya keterlambatan serah terima unit apartemen Green Cleosa oleh pelaku bahwa pada kenyataannya pelaku usaha tidak melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan unit kepada konsumen. Maka diharuskan memberikan hak-haknya kepada konsumen. Tanggung jawab dengan melakukan penyerahan unit sesuai dengan waktu yang telah dijanjikan serta memberikan kompensasi atau bentuk pertanggungjawaban lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ucapan Terimakasih

1. Puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, hidayah, dan karunia-Nya. Alhamdulillah, berkat rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung.
2. Terimakasih kepada Bapak M. Ilman Abidin, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing yang senantiasa memberikan arahan dan dukungan kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung.
3. Orang tua penulis, Ibu tercinta Rully Ratna Yulianti dan Ayah tersayang Hendra Suhendra,

yang selalu memberikan doa, dan dukungan yang sangat besar, sehingga penulis kuat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung.

4. Adik tersayang penulis, Zahran Muharram Syaafi, yang selalu menghibur penulis saat penulis sedang melalui kesulitan dalam menjalani studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung.

Daftar Pustaka

- Hana Nurhalimah, & Arif Firmansyah. (2022). Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 6–11. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i1.634>
- Mochamad Nur Arsyi Rivaldi, & Rimba Supriatna. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 117–122. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2999>
- Pasya, K., 1*, M., & Januarita, R. (2023). *Rencana Bergabungnya PT. Garuda Indonesia (Persero) di Bawah PT. Aviassi Pariwisata Indonesia (Persero) terhadap Potensi Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat Dihubungkan dengan Asas Demokrasi Ekonomi*. <https://journal.sbpubliher.com/index.php/LOL>
- Aditya, Rahmat. Perlindungan Hukum Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti oleh Developer Nakal. Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2021.
- Anshori, Abdul Ghofur. "Perjanjian Baku dalam Perspektif Perlindungan Konsumen." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, vol. 25, no. 3, 2018, pp. 445-463. DOI:10.20885/iustum.vol25.iss3.art4
- Hutagalung, Arie S. Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia. Jakarta: Kencana, 2020.
- Irmawati, Siti. "Analisis Wanprestasi Developer dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, vol. 50, no. 1, 2020, pp. 135-153.
- Nurhaliza, Fitri. Kedudukan Konsumen dalam Pembelian Properti Secara Inden. Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2021.
- Ramdani, Ahmad. "Tanggung Jawab Developer Terhadap Keterlambatan Penyerahan Unit Apartemen." *Jurnal Lex Privatum*, vol. 10, no. 2, 2022, pp. 96-110.
- Salzhabilla, Tiara, Yeti Sumiyati, and Rimba Supriatna. "Implementasi Penggantian Kerugian atas Wanprestasi yang Dilakukan Pengembang Apartemen Meikarta kepada Konsumen." *Bandung Conference Series: Law Studies* 4.1 (2024).
- Sulis, Shen Hilda, and Husni Syawali. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Yang Dilakukan Oleh Pelaku Usaha." *Bandung Conference Series: Law Studies* 3.1 (2023).
- UNIT, AKIBAT WANPRESTASI DALAM PENYERAHAN. "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli." (2019).
- Waluyo, Bambang. Penelitian Hukum dalam Praktek. 2008.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomo 12 Tahun 2021

M. Latief, “*Bhakti Agung Bakal Pakai Mayoritas Dana IPO untuk Modal Proyek*,” *Kompas.com*, 29 Juli 2019, diakses pada 18 desember 2025 <https://properti.kompas.com/read/2019/07/29/173336021/bhakti-agung-bakal-pakai-mayoritas-dana-ipo-untuk-modal-proyek>

Green Cleosa, KF Map, diakses pada 19 desember 2025, <https://kfmap.asia/apartment/green-cleosa-12857?utm>

Ganet Dirgantara, “*Pengembang Green Cleosa Rencanakan IPO pada Agustus 2019*,” *ANTARA News*, 29 Juli 2019, diakses pada 19 desember 2025, <https://www.antaranews.com/berita/982484/pengembang-green-cleosa-rencanakan-ipo-pada-agustus-2019>

Putri Salsabila, “*Serah Terima Apartemen Green Cleosa Tahap Pertama Mulai 2020*,” *Bisnis.com*, 29 Juli 2019, diakses pada 19 desember 2025, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190729/47/1129829/serah-terima-apartemen-green-cleosa-tahap-pertama-mulai-2020?utm>

Administrator, “*Sudah Finishing, BAPI Berharap Apartemen Green Cleosa Bisa Tingkatkan Kinerja*,” *FAC Sekuritas*, 8 Oktober 2020, diakses pada 19 desember 2025, <https://www.facsekuritas.co.id/news/corporate-action/sudah-finishing-bapi-berharap-apartemen-green-cleosa-bisa-tingkatkan-kinerja?utm>

Wahana News, *Serah Terima Unit Mangkrak, Konsumen Apartemen Green Cleosa Adukan Developer ke BPKN*, 1.4 yrs ago, diakses pada 19 desember 2025 <https://wahananews.co/ekuin/serah-terima-unit-mangkrak-konsumen-apartemen-green-cleosa-adukan-developer-ke-bpkn-dmoy0yO6u8>

Baha Sugara, “*Hak Konsumen Apartemen Green Cleosa Ciledug Terancam, Posko Pengaduan Resmi Dibuka*,” *Pikiran Rakyat Tangerang*, 18 Juli 2024, diakses pada 20 desember 2025, <https://tangerangkota.pikiran-rakyat.com/metropolitan/pr-3478340753/hak-konsumen-apartemen-green-cleosa-ciledug-terancam-posko-pengaduan-resmi-dibuka>

Abadikini.com, *LAK DKI Jakarta Adukan Developer Apartemen Green Cleosa ke BPKN*, 1 Agustus 2024, <https://www.abadikini.com/2024/08/01/lak-dki-jakarta-adukan-developer-apartemen-green-cleosa-ke-bpkn>

Piyarso Hadi, “*LAK Jakarta Buka Posko Pengaduan Konsumen Apartemen Green Cleosa Ciledug Tangerang*,” *Inilah Online*, 18 Juli 2024, diakses pada 20 desember 2025, <https://inilahonline.com/lak-jakarta-buka-posko-pengaduan-konsumen-apartemen-green-cleosa-ciledug-tangerang/?utm>

HukumID, “*Tak Ada Itikad Baik, LAK DKI Somasi PT Bhakti Agung Propertindo*,” *HukumID.co.id*, Juli 22, 2024, diakses pada 20 desember 2025 <https://hukumid.co.id/tak-ada-itikad-baik-lak-dki-somasi-pt-bhakti-agung-propertindo/?utm>

Teropong Istana, *Lembaga Advokasi Konsumen DKI Jakarta Adukan Developer Apartemen Green Cleosa Ke BPKN*, 01 Aug 2024, <https://teropongistana.com/daerah/225636/lembaga-advokasi-konsumen-dki-jakarta-adukan-developer-apartemen-green-cleosa-ke-bpkn>