

SKRIPSI

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM DEVELOPER ATAS CACAT
TERSEMBUNYI PADA OBJEK PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH**



**MUHAMMAD ROCHIB MUSTAQIM
NIM. 147420122015**

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM ILMU SOSIAL DAN POLITIK
UNIVERSITAS PENDIDIKAN MUHAMMADIYAH SORONG**

2026

HALAMAN PERSETUJUAN

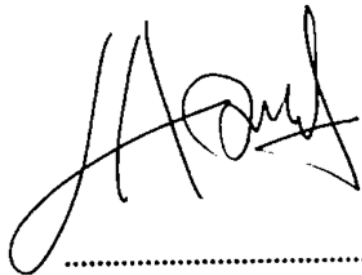
**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM DEVELOPER ATAS CACAT
TERSEMBUNYI PADA OBJEK PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH**

**NAMA : MUHAMMAD ROCHIB MUSATQIM
NIM : 147420122015**

**Telah Disetujui oleh TIM Pembimbing
Pada : 19 Mei 2026**

Pembimbing 1

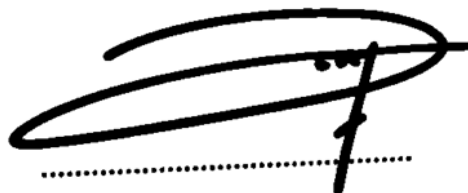
**Adirandi M Rajab, M.H.
NIDN. 1422029701**



.....

Pembimbing 2

**Dr. Ahmad Ali Muddin, S.H., M.Kn.
NIDN. 0919087504**



.....

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah disahkan oleh Dekan Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik
Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong.

Pada:

Dekan FHISIPOL



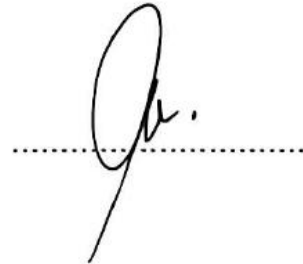
Anggajuma Cinda Pamungkas, M.H.I
NIDN 1420089201

Tim Penguji Skripsi

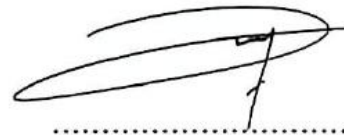
1. Mariya Azis, M.H.
NIDN.1401059601



2. Moh. Ery Kusimiadi, S.H., M.H.
NIDN. 1428049401



3. Dr. Ahmad Ali Muddin, S.H., M.Kn.
NIDN. 0919087504



PERSEMBAHAN

Puji Tuhan Bapak Kami di Surga yang telah memberikan kenikmatan yang tak ternilai, yaitu nikmat kesehatan dan juga nikmat kesempatan kepada penulis, atas ijin dan petunjuk-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **Pertanggungjawaban Hukum Developer Atas Cacat Tersembunyi Pada Objek Perjanjian Jual Beli Rumah**, dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini mendapat bantuan baik moril maupun materil dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Rustamadj, M.Si. selaku Rektor Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong.
2. Ibu Agfajrina Cindra Pamungkas, M.H.I. selaku Dekan FHISIPOL.
3. Bapak Adirandi M Rajab, M.H. dan Dr. Ahmad Ali Muddin, S.H.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, petunjuk, motivasi, bimbingan serta inspirasi yang sangat berarti dalam penulisan Skripsi ini.
4. Ibu Mariya Azis, M.H., dan Bapak Moh. Ery Kusmiadi, M.H. selaku penguji.
5. Terima kasih yang tak terhingga untuk Ayahku tercinta Bapak Mustary, yang susah untuk terbuka ke anak laki - lakinya, terima kasih untuk semua doa, dukungan, selalu memberikan semangat untuk pantang menyerah dan cinta tak terbatas yang engkau curahkan padaku.

6. Untuk mamaku yang paling kusayang seluruh dunia Ibu Bunga waty, terima kasih atas setiap doa, semangat, ridho, dan kasih sayang yang begitu tulus , terima kasih mamaku atas berkat dan ridhomu ternyata anak perempuan pertama yang selama ini bahunya harus setegar karang di lautan dan menjadi harapan terbesar, saat ini telah mampu mendapat gelar Sarjana Hukum
7. Terimakasih kepada Wa Endang Larasati yang selalu sabar dan selalu mendukung semua yang saya lakukan dari rencana hingga sampai dititik ini.
8. Kakak tersayang Ayu Rhyma Melati yang sangat baik hati, terima kasih untuk semua pembiayaan kuliah ini.
9. Terimakasih kepada Ibu Supriatin yang membantu dalam mencari tempat penelitian.
10. Dengan penuh rasa hormat dan terima kasih yang tulus, penulis persembahkan skripsi ini kepada seluruh dosen di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan politik, Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong yang telah membimbing, mengajar, dan memberikan ilmu serta wawasan yang berharga sepanjang perjalanan akademik penulis. Semoga segala ilmu dan bimbingan yang diberikan menjadi ladang amal dan terus menginspirasi generasi penerus.
11. Terima kasih untuk angkatan Paraduta Muda (22 Hukum Unimuda) yang menjadi awal penulis untuk memulai kehidupan di bangku perkuliahan, penulis harap bisa sama-sama sukses dimasa yang akan datang

12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini

13. Untuk diri sendiri yang sudah mampu dan mau bertahan hingga detik ini melewati berbagai macam badai namun tetap memilih tegak dan kuat. Terima kasih, kamu hebat bisa menyusun skripsi ini dengan baik, tetap sehat dan hidup lebih lama untuk kedua orang tua, keluarga, serta orang-orang yang penulis sayangi

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun sehingga akhirnya Skripsi ini dapat memberi manfaat bagi bidang pendidikan serta bekal pengalaman bagi penulis untuk menjadi lebih baik dari sebelumnya dimasa yang akan datang.

Sorong, 7 Mei 2026

MUHAMMAD ROCHIB MUSTAQIM

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum developer atas cacat tersembunyi pada objek perjanjian jual beli rumah serta upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen akibat adanya cacat tersembunyi tersebut. Permasalahan dalam penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih ditemukannya kerusakan bangunan rumah setelah serah terima yang menimbulkan kerugian bagi konsumen, seperti kebocoran, keretakan dinding, dan kerusakan instalasi bangunan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, serta studi kepustakaan yang kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa developer memiliki tanggung jawab hukum untuk menjamin kualitas bangunan rumah yang diperjualbelikan kepada konsumen sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Bentuk pertanggungjawaban developer dapat berupa perbaikan bangunan, pemberian ganti rugi, maupun penyelesaian sengketa secara musyawarah. Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat hambatan, seperti developer yang tidak mengakui adanya cacat tersembunyi, sulitnya pembuktian kerusakan bangunan, serta proses penyelesaian sengketa yang membutuhkan waktu dan biaya.

Upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen dilakukan melalui jalur non-litigasi maupun litigasi, seperti negosiasi, mediasi, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), dan pengajuan gugatan ke pengadilan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan tanggung jawab developer dan pengawasan pemerintah guna memberikan perlindungan hukum yang lebih efektif bagi konsumen dalam perjanjian jual beli rumah.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban Hukum, Developer, Cacat Tersembunyi

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, karunia, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Pertanggungjawaban Hukum Developer Atas Cacat Tersembunyi Pada Objek Perjanjian Jual Beli Rumah”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di, Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik, Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai hambatan dan tantangan yang dihadapi oleh penulis. Namun, berkat doa, usaha, serta dukungan dari berbagai pihak, skripsi ini akhirnya dapat terselesaikan. Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong, baik atas nama Rektor hingga dengan dosen-dosen, serta secara khusus kepada tim penyusun Buku Pedoman Penulisan Skripsi bagi mahasiswa Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong, yang telah menuntun saya hingga terselesainya naskah Skripsi.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan tangan terbuka menerima kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, khususnya bagi mahasiswa, akademisi, serta pihak-pihak yang memiliki ketertarikan terhadap bidang kajian ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga segala ilmu yang telah diperoleh dan dituangkan dalam skripsi ini dapat menjadi amal jariyah yang bermanfaat bagi diri sendiri maupun orang lain. Terima kasih.

DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined.
PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Definisi Operasiona Variabel	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Kajian Teori	9
2.2. Kerangka Berpikir	17
BAB III METODE PENELITIAN	19
3.1 Jenis Penelitian	19
3.2 Waktu Dan Tempat Penelitian	19
3.3 Teknik Pengumpulan Data	20
3.4 Teknik Analisa Data	21
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	22
BAB V PENUTUP	46
A. KESIMPULAN.....	46
B. SARAN	46
DAFTAR PUSTAKA.....	48
Lampiran Lampiran	51

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Dalam kehidupan modern, rumah juga dipandang sebagai simbol status sosial dan bentuk investasi jangka panjang. Banyak masyarakat berusaha memiliki rumah dengan berbagai cara, baik melalui pembelian secara tunai maupun kredit perumahan. Tingginya kebutuhan masyarakat terhadap rumah mendorong berkembangnya sektor pembangunan perumahan yang dilakukan oleh developer atau perusahaan pengembang. Developer berperan menyediakan berbagai jenis hunian yang disesuaikan dengan kemampuan ekonomi dan kebutuhan masyarakat. Namun, dalam praktiknya, hubungan antara developer dan konsumen tidak selalu berjalan dengan baik karena sering muncul permasalahan yang merugikan konsumen. Manusia sebagai makhluk yang hidup sendiri dan juga hidup bersama, memiliki berbagai kebutuhan hidup, yaitu kebutuhan pokok atau kebutuhan primer seperti pakaian, makanan, dan tempat tinggal, serta kebutuhan tambahan atau sekunder. Tempat tinggal, atau yang sering disebut rumah, adalah salah satu kebutuhan pokok selain pakaian dan makanan. Manusia menganggap kebutuhan akan rumah sangat penting dan perlu dipenuhi dengan baik. Kebutuhan akan rumah sangat penting bagi setiap keluarga, bahkan seringkali dianggap bahwa kehidupan belum lengkap jika belum memiliki rumah sendiri, meskipun ukurannya tidak terlalu besar atau mewah.

Hal ini dikarenakan rumah memiliki beberapa fungsi penting seperti tempat tinggal, tempat untuk membangun keluarga, dan tempat melindungi keluarga.

Selain itu, orang juga membeli rumah sebagai bentuk investasi. Secara sosial, rumah juga berfungsi sebagai simbol status seseorang dalam masyarakat. Penyelenggaraan perumahan adalah tanggung jawab pemerintah. Hal ini dijelaskan dalam konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No. 1 Tahun 2011), yang menyatakan bahwa "Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia."

Ketentuan tersebut merupakan amanat dari Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945), yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Kebutuhan akan rumah yang semakin meningkat terus dimanfaatkan oleh para pengusaha untuk bersaing dalam membangun perumahan. Tidak heran banyak masyarakat yang tertarik untuk membeli rumah. Kondisi tersebut menjadi faktor pendorong bukan hanya bagi pemerintah, tetapi juga bagi pihak swasta dalam melakukan pembangunan di bidang perumahan karena memiliki peluang bisnis yang sangat menguntungkan.

Melalui Perusahaan – perusahaan developer yang ada di kota sorong maupun kabupaten sorong yang dikenal dapat membangun rumah dalam suatu kompleks, kemudian dipasarkan secara bersamaan kepada para konsumen konsumen. Seiring

berjalannya waktu, istilah “rumah subsidi, rumah KPR” membuat Masyarakat penasaran dan mencoba mencari tahu dan merasa dimudahkan akan adanya bantuan dari Pemerintah terkait subsidi akan memiliki rumah.

Keunggulan lain yang umumnya ditawarkan oleh perusahaan *developer* pada iklan-iklan jual beli rumah adalah transaksi yang cepat, konsep bangunan modern, tersedia beberapa ukuran dan model bangunan yang dapat dipilih sesuai dengan keinginan untuk perumahan tertentu, serta mendapatkan fasilitas umum di wilayah kompleks perumahan. Sebagai konsumen, masyarakat tentu menginginkan rumah yang bagus sesuai dengan apa yang ditawarkan oleh *marketing* perusahaan *developer* pada saat menjelaskan atau memperkenalkan unit perumahan yang tersedia. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan mengenai hak konsumen yang diatur dalam Pasal 4 huruf b dan huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) bahwa:

“Hak konsumen adalah hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; serta hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.”

Atas ketentuan hak konsumen sebagaimana di atas, maka demi menjamin terpenuhinya hak konsumen tersebut, pelaku usaha memiliki kewajiban untuk melakukan berbagai hal sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 7 huruf a, b, c UUPK sebagai berikut :

- a. “beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.”

Selain melaksanakan kewajiban sebagaimana di atas, pelaku usaha juga dilarang melakukan beberapa perbuatan yang berpotensi merugikan konsumen sebagaimana yang diatur dalam ketentuan UUPK yakni sebagai berikut:

1. Pasal 8 ayat (1) huruf d dan huruf f UUPK bahwa:

“Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang: tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut; serta tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.”

2. Pasal 9 ayat (1) huruf k UUPK bahwa:

menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

3. Pasal 10 UUPK bahwa:

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Meskipun ketentuan terkait hak dan kewajiban pelaku usaha (perusahaan *developer* dan konsumen perumahan) serta larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pelaku usaha telah diatur secara terang dan jelas dalam UUPK, namun pelaku usaha masih sering melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan UUPK. Hal tersebut terbukti dari seringnya penyalahgunaan kepercayaan konsumen oleh perusahaan *developer* yang berujung pada sengketa pembelian rumah oleh perusahaan *developer* dengan konsumen perumahan.

Berdasarkan dari data Badan Perlindungan Konsumen Nasional yang selanjutnya akan disebut dalam singkatan BPKN. BPKN menerima 3.143 pengaduan konsumen terhitung sejak tahun 2023 - 10 Juni 2025. Dari keseluruhan aduan dapat dipilah khusus untuk pengaduan Perumahan ialah 484 aduan, dengan status selesai 359 aduan, dan proses 125 aduan. Permasalahan konsumen perumahan sebagai permasalahan terbesar dalam perlindungan konsumen yang diadukan kepada BPKN menjadi indikasi bahwa masih lemahnya perlindungan konsumen terhadap transaksi dalam bidang perumahan (BPKN; 2021)

Berbagai permasalahan yang dialami oleh konsumen perumahan semakin banyak meresahkan masyarakat termasuk dalam hal serah terima rumah baik secara fisik maupun serah terima sertifikat. Seperti salah satu kasus dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2186 K/Pdt/1999. Kasus ini melibatkan gugatan seorang pembeli terhadap developer atas dasar adanya cacat tersembunyi pada rumah yang baru saja dibelinya. Adapun pihak terlibat Pembeli dan PT Jondul Jaya Sakti selaku developer. Dengan putusan akhir MA memutuskan bahwa

pengembangan harus bertanggung jawab atas cacat tersembunyi yang ada pada rumah tersebut meskipun akta jual beli telah ditandatangani. Putusan ini didasar oleh ketentuan Pasal 1504 KUHPdata yang menyatakan bahwa :

Penjual wajib menanggung cacat tersembunyi pada barang yang dijual yang membuatnya tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksudkan atau jika penggunaannya menjadi sangat berkurang.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis akan melakukan penelitian terkait perlindungan konsumen dalam pembelian rumah pada perusahaan developer. Adapun judul yang akan diteliti oleh penulis adalah **“Pertanggungjawaban Hukum Developer Atas Cacat Tersembunyi Pada Objek Perjanjian Jual Beli Rumah”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, adapun rumusan masalah yang dalam penelitian skripsi ini antara lain:

1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum developer atas cacat tersembunyi pada objek perjanjian jual beli rumah?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen atas barang cacat tersembunyi pada objek perjanjian jual beli rumah?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, ialah :

1. Untuk mengetahui dan mengidentifikasi pertanggungjawaban hukum developer terhadap cacat tersembunyi pada objek perjanjian jual beli rumah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen atas barang cacat tersembunyi pada objek perjanjian beli rumah.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Kegunaan teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah acuan bagi pengembangan penelitian terkait hukum perdata, khususnya perlindungan hukum konsumen terhadap dalam transaksi perumahan.

2. Manfaat Praktis

Kegunaan praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi para pihak yang terkait perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan.

1.5. Definisi Operasional Variabel

Variabel	Definisi Operasional
Pertanggungjawaban Hukum	Kewajiban developer memberi ganti rugi, perbaikan, atau kompensasi atas cacat tersembunyi yang merugikan konsumen (UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 19; KUHPerdata Pasal 1504; Harsono, 2008; Sutedi, 2008).
Developer	Pelaku usaha yang membangun, memasarkan, dan

(Pengembang)	menyerahkan rumah kepada konsumen (UU No. 1 Tahun 2011; Santoso, 2014; Supriadi, 2010).
Cacat Tersembunyi	Kerusakan atau kekurangan pada rumah yang tidak tampak saat serah terima dan baru muncul setelah dihuni (KUHPerdara Pasal 1504; Chomzah, 2003; Harsono, 2008).
Objek Perjanjian Jual Beli Rumah	Rumah beserta spesifikasi teknis dan kualitas bangunan yang dijanjikan dalam PJB (KUHPerdara Pasal 1320; UU No. 1 Tahun 2011; Santoso, 2014; Winoto, 2007).
Perjanjian Jual Beli Rumah (PJB)	Kesepakatan tertulis antara developer dan konsumen terkait hak dan kewajiban dalam jual beli rumah (KUHPerdara Pasal 1313; Chomzah, 2003; Harun, 2017; Harsono, 2008).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kajian Teori

2.1.1. Perumahan

2.1.1.1. Pengertian Perumahan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) , yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Ketentuan Pasal 3 Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

1. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

3. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan.
4. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
6. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

2.1.1.2. Asas Penyelenggaraan Perumahan

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

1. Kesejahteraan;
2. Keadilan dan pemerataan;
3. Kenasionalan;
4. Keefisienan dan kemanfaatan;
5. Keterjangkauan dan kemudahan;
6. Kemandirian dan kebersamaan;
7. Kemitraan;
8. Keserasian dan keseimbangan;
9. Keterpaduan;
10. Kesehatan;

11. Kelestarian dan keberlanjutan;
12. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

2.1.1.3. Penyelenggaraan Perumahan

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman secara garis besar penyelenggaraan rumah dan perumahan dapat dilakukan oleh:

- a. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah misalnya berupa Perumahan yang diselenggarakan oleh Perum PERUMNAS, Perumahan Khusus Pegawai Negeri dan lain sebagainya.
- b. Pihak swasta/Pengembang perumahan(developer residence) perseorangan maupun perusahaan berbadan hukum.
- c. Swadaya masyarakat

2.1.2. Perjanjian Jual Beli

2.1.2.1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut (Salim H.S. 2003) Sedangkan menurut Pasal 1457 *Burgerlijk Weetboek*, pengertian jual

beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

2.1.2.2. Syarat – syarat Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 *Burgerlijk Weetboek*, yaitu:

1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

2. Cakap untk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam pasal 433 BW:

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Selain itu dalam pasal 1330 BW diatur bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- 1) Anak yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas (Ahmadi Miru, 2007) :

1. Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
2. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
3. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
4. Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

2.1.2.3. Asas Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 *Burgerlijk Weetboek* yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah

berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya (Sudikno Mertokusumo, 2001). Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang sentral dalam hukum kontrak, meskipun tidak di tuangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki pengaruh yang sangat kuat didalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III *Burgerlijk Weetboek* (Ridwan Khirandy, 2013).

b. Asas Konsensualisme (Persetujuan Kehendak)

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat

- (1) *Burgerlijk Weetboek*. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak (Sutan Remy, 1993) Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persetujuan antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian'

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) *Burgerlijk Weetboek* dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 *Burgerlijk Weetboek*. Pada pasal 1315 *Burgerlijk Weetboek* berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

2.1.3. Dasar Hukum Cacat Tersembunyi Dalam Jual Beli Properti

Cacat tersembunyi adalah kondisi di mana suatu barang mengalami kerusakan atau penurunan fungsi yang tidak terlihat secara langsung, tetapi memerlukan pemeriksaan lebih teliti untuk mendeteksinya. Cacat ini tidak tampak pada pengamatan sekilas dan hanya bisa diketahui melalui analisis yang mendalam. Artinya, barang tersebut terlihat normal secara kasat mata, namun sebenarnya memiliki kerusakan atau kekurangan yang tersembunyi dan hanya terungkap dengan pemeriksaan lebih mendetail.

Secara spesifik, Pasal 1491 KUH Perdata mengatur bahwa penjual memiliki kewajiban untuk menjamin 2 (dua) hal kepada pembeli, yaitu:

- i. Pengalihan barang yang dijual itu dilakukan secara aman dan tentram (tidak ada gangguan dari pihak ketiga); dan
- ii. **tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut**, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Dari pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa penjual memiliki dua kewajiban utama, yaitu **menyerahkan dan menanggung barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi**. Kewajiban menanggung cacat tersembunyi berarti bahwa developer harus bertanggung jawab atas cacat pada barang yang dijual yang membuat barang tersebut tidak dapat digunakan sesuai tujuan atau mengurangi fungsinya. Jika pembeli mengetahui adanya cacat, mereka mungkin tidak akan membeli barang tersebut, atau hanya bersedia membelinya dengan harga lebih rendah.

Jika dilihat lebih lanjut, Pasal 1506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penjual wajib menanggung cacat tersembunyi, baik ia mengetahui atau tidak mengetahui adanya cacat tersebut. Namun, pengecualian berlaku jika ada perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak yang menyatakan bahwa developer tidak bertanggung jawab atas cacat apapun. Hal ini menunjukkan bahwa cacat tersembunyi adalah tanggung jawab penjual kepada pembeli, kecuali ada kesepakatan untuk melepaskan tanggung jawab tersebut.

Jika ditemukan cacat pada barang yang sudah dibeli, pembeli memiliki beberapa pilihan sebagaimana diatur dalam Pasal 1507 KUH Perdata, antara lain :

- i. mengembalikan barangnya sambil menuntut kembali uang harga pembelian; atau
- ii. tetap memiliki barang itu sambil menuntut kembali sebagian dari uang harga pembelian sebagaimana ditentukan oleh hakim setelah mendengar ahli tentang itu.

Maka, kewajiban penjual adalah:

- i. Jika penjual mengetahui adanya cacat pada barang, maka penjual berkewajiban mengembalikan uang pembelian yang telah diterima serta mengganti segala kerugian, termasuk biaya dan bunga yang timbul.
- ii. Jika penjual tidak mengetahui adanya cacat pada barang, mereka tetap berkewajiban untuk mengembalikan uang pembelian dan mengganti biaya yang dikeluarkan pembeli untuk pembelian dan penyerahan barang, sejauh biaya tersebut sudah dibayarkan oleh pembeli.

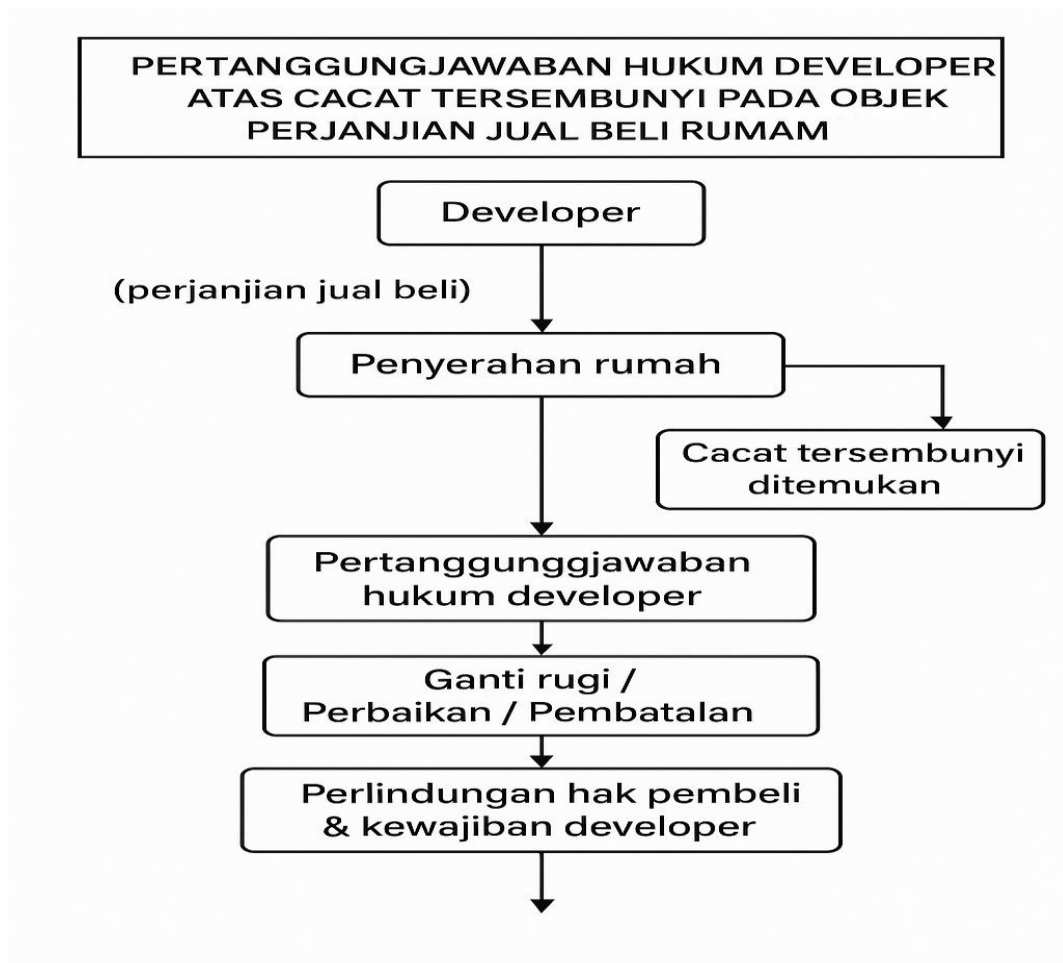
Dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK) juga diatur mengenai cacat tersembunyi. Pasal 9 ayat (1) huruf f menjelaskan bahwa Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi.

Selanjutnya, dalam Pasal 11 huruf b juga disebutkan bahwa Pelaku usaha dalam hal penjualan yang dilakukan melalui cara obral atau lelang, dilarang mengelabui konsumen dengan menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi. (<https://blog.lekslawyer.com/cacat-tersembunyi-dalam-jual-beli-properti-tinjauan-yurisprudensi-dan-kajian-hukum-dalam-kuhperdata/>)

2.2. Kerangka Berpikir

Pertanggungjawaban hukum developer ketika pembeli menemukan **cacat tersembunyi** pada rumah yang sudah dibeli. Proses dimulai dari **developer** yang membuat perjanjian jual beli dengan pembeli dan kemudian

melakukan **penyerahan rumah**. Setelah rumah ditempati, pembeli dapat



menemukan cacat yang sebelumnya tidak terlihat. Jika cacat tersembunyi ditemukan, developer bertanggung jawab secara hukum. Bentuk tanggung jawab tersebut dapat berupa **ganti rugi**, **perbaikan**, atau **pembatalan perjanjian**, sesuai tingkat kerusakan. Semua proses ini bertujuan untuk melindungi **hak pembeli** dan memastikan developer memenuhi kewajibannya sebagai penjual.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Kualitatif, dengan pendekatan penelitian yang diterapkan oleh penulis dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian ialah pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan ialah deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan ialah data primer dan data sekunder dengan sumber data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, serta melalui wawancara dengan orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan penelitian ini.

3.2 Waktu Dan Tempat Penelitian

3.2.1. Waktu Penelitian

Menurut Sugiyono (2010:24) tidak ada cara untuk menentukan waktu yang cukup dalam sebuah penelitian. Tetapi penelitian akan tergantung pada keberadaan sumber data dan tujuan penelitian. Selain itu juga akan tergantung pada cakupan penelitian. Adapun waktu yang digunakan untuk peneliti sejak dikeluarkannya ijin penelitian dalam kurun waktu 1 (satu) bulan yang merupakan pengumpulan data dan pengolahan data yang meliputi penyajian dalam bentuk skripsi.

3.2.2. Tempat Penelitian

Tempat penelitian ialah tempat dilaksanakannya penelitian dengan tujuan yang telah ditetapkan sehingga mempermudah penulis dalam memperoleh data-data yang diperlukan. Dalam penulisan ini, penulis melakukan penelitian di Kantor Developer Kabupaten Sorong.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dapat dilakukan dengan observasi, dokumentasi, dan wawancara. Data yang dikumpulkan harus memiliki sifat atau syarat tertentu. Sehingga tidak menyimpang dari permasalahan yang ada.

1. Observasi merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan penelitian secara teliti serta pencatatan secara sistematis (Arikunto, 2002). Sehingga memungkinkan peneliti dalam hal ini melihat dan mengamati sendiri kemudian mencatat perilaku dan kejadian sebagaimana yang sebenarnya, kemudian memungkinkan peneliti mencatat peristiwa yang berkaitan dengan pengetahuan yang relevan maupun pengetahuan yang diperoleh dari data.

2. Wawancara adapun wawancara yang digunakan adalah dengan teknik wawancara tidak terstruktur artinya teknik wawancara yang dilakukan bersifat lebih luwes dan terbuka. Wawancara tidak terstruktur dalam pelaksanaannya lebih bebas dibandingkan dengan wawancara terstruktur karena dalam melakukan wawancara dilakukan secara alamiah untuk menggali ide dan gagasan informan secara terbuka dan tidak menggunakan pedoman wawancara (Sugiyono, 2006).

3. Dokumentasi, dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu yang berbentuk tulisan, gambar, atau karya monumental dari seseorang (Sugiyono, 2007). Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Bahkan kredibilitas hasil penelitian kualitatif ini akan semakin tinggi jika melibatkan dan menggunakan studi dokumen. Kajian dokumen merupakan sarana pembantu peneliti dalam mengumpulkan data informasi dengan cara membaca surat-surat, pengumuman, pernyataan kebijakan tertentu, dan bahan-bahan tulis lainnya.

3.4 Teknik Analisa Data

Teknik yang digunakan adalah teknik Triangulasi, teknik Triangulasi adalah cara menguji informasi dengan mengumpulkan data melalui metode berbeda, oleh kelompok berbeda, dan dalam informan yang berbeda, penemuan mungkin memperlihatkan bukti penetapan lintas data, mengurangi dampaknya dari penyimpangan potensial yang bisa terjadi dalam satu penelitian tunggal (Bachri B. S., 2010). Jadi setelah data itu didapatkan dan dikumpulkan, kemudian dijabarkan, setelah dijabarkan kemudian diambil data-data yang paling sesuai, setelah itu dianalisis, kemudian disimpulkan. Untuk mendapatkan hasil yang sesuai. sehingga dapat ditarik benang merahnya

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kabupaten Sorong berada di Papua Barat Daya, Indonesia. Kabupaten ini memiliki ibu kota Aimas. Kabupaten ini terkenal sebagai salah satu penghasil minyak terbesar di Indonesia. Habitat penyu belimbing (*Dermochelys coriacea vandelli*) adalah tempatnya.

Kabupaten Sorong seluas 13.075,28 km² dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Raja Ampat di sebelah Utara dan Barat. Kabupaten Sorong Selatan berada di sebelah Selatan, dan Kabupaten Manokwari berada di sebelah Timur. Pada tahun 2022, Kabupaten Sorong memiliki populasi 125.949 jiwa, dengan 30 distrik, 26 kelurahan, dan 226 desa atau kampung.

Di masa lalu, Kabupaten Sorong mencakup seluruh wilayah Papua Barat Daya. Artinya, dari Kabupaten Sorong berasal semua kabupaten dan kota yang sekarang membentuk Papua Barat Daya, yang terdiri dari Kota Sorong, Kabupaten Sorong Selatan, Maybrat, Tambrau, Raja Ampat, dan Kabupaten Sorong. Sebelumnya, Kota Sorong juga merupakan ibu kota Kabupaten Sorong sebelum berpindah ke Aimas. Oleh karena itu, Papua Barat Daya juga sering disebut sebagai Sorong Raya.

Batas administratif Kabupaten Sorong adalah sebagai berikut: Samudera Pasifik dan Selat Dampir berada di sebelah utara, Kabupaten Tambrau dan Kabupaten Sorong Selatan berada di sebelah timur, dan Laut Seram berada di

sebelah selatan. Kota Sorong, Kabupaten Raja Ampat, dan Laut Seram berada di sebelah barat.

Sejarah menunjukkan bahwa para pedagang Tionghoa, Maluku, Sangir, Talaud, dan misionaris Eropa menggunakan kata Soren, yang berasal dari bahasa Biak Soren, yang artinya laut yang dalam dan bergelombang. Pemerintah tradisional di wilayah Kabupaten Sorong pertama kali dibentuk oleh Sultan Tidore untuk memperluas wilayah kesultanannya. Dia memilih 4 (empat) raja yang disebut Kalano Muraha atau Raja Ampat, dan mereka diangkat berdasarkan empat pulau besar yang tersebar dari kelompok pulau yang memiliki wilayah kekuasaan yang sama:

- Raja Fan Gering memerintah Pulau Waigeo
- Raja Fan Malaba memerintah Pulau Salawati
- Raja Mastarai memerintah Pulau Waigama, dan
- Raja Fan Malanso memerintah Lilinta Pulau Misool.

Setelah Belanda menyerahkan Irian Barat kepada penguasa sementara PBB/UNTEA (United Nations Temporary Executive) pada tanggal 1 Oktober 1962 hingga 1 Mei 1963, Sorong masuk ke Indonesia.

Ditinjau dari sumber pendapatan Masyarakat Kabupaten Sorong sangat bervariasi, dari petani, nelayan ASN, Karyawan Swasta hingga para pengembang perumahan yang masuk dalam Kabupaten sorong sehingga berpopulasi dan tumbuh berkembang hingga saat ini.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) per April 2026, tercatat sebanyak 8.627 rumah tangga yang menghuni perumahan di Kabupaten Sorong Papua Barat Daya. Data ini mencakup sebaran perumahan di 16 Distrik, 5 Kelurahan, dan 105 Kampung di wilayah Kabupaten Sorong. Pemerintah setempat bersama dengan para pengembang terus berupaya meningkatkan pembangunan perumahan, termasuk melalui program seperti APERNAS yang mendukung “satu juta rumah” untuk masyarakat. Adapun pengembang yang tergabung dalam asosiasi seperti REI atau APERSI yang mengerjakan rumah subsidi FLPP di wilayah tersebut. pembangunan perumahan baru kerap berlokasi di area pengembangan kota, termasuk wilayah administratif Kabupaten Sorong yang berbatasan langsung dengan Kota Sorong.

Salah satu pengembang perumahan yang ada di Kabupaten Sorong ialah PT Baliem Multi Konstruksi. Perusahaan tersebut merupakan lokasi penelitian dari penulis. PT Baliem Multi Konstruksi merupakan perusahaan pengembang yang bergerak dalam bidang property dan kontraktor sejak tahun 2017 dengan peningkatan jumlah unit yang sangat pesat. PT Baliem Multi Konstruksi terletak di jalan Jambu, Malawili Kabupaten Sorong, dengan jumlah karyawan dan Tukang sekitar 200 orang kurang lebih.

B. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Pertanggungjawaban Hukum Developer Atas Cacat Tersembunyi Pada Objek Perjanjian Jual Beli Rumah

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis bagaimana pertanggungjawaban hukum developer atas cacat tersembunyi pada objek perjanjian jual beli rumah.

Cacat tersembunyi merupakan salah satu permasalahan yang sering muncul dalam praktik jual beli rumah, khususnya yang dilakukan oleh developer kepada konsumen. Dalam konteks hukum perdata, cacat tersembunyi diartikan sebagai suatu keadaan dimana objek yang diperjualbelikan memiliki kekurangan atau kerusakan yang tidak diketahui oleh pembeli pada saat transaksi berlangsung, namun kemudian diketahui setelah barang tersebut digunakan.

Lokasi penelitian adalah bertempat di PT. Baliem Multi Konstruksi, yang dimana hubungan antara developer dan konsumen lahir dari adanya perjanjian jual beli rumah yang umumnya diawali dengan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan diakhiri dengan Akta Jual Beli (AJB).

Dalam hubungan hukum tersebut, developer berkedudukan sebagai pelaku usaha yang memiliki kewajiban untuk menyerahkan rumah sesuai dengan spesifikasi yang telah diperjanjikan, baik dari segi kualitas bangunan, kelayakan fungsi, maupun aspek teknis lainnya.

Namun demikian, dalam praktik perjanjian jual beli rumah, tidak semua developer menjalankan tanggungjawabnya secara optimal terhadap konsumen. Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara lapangan, ditemukan adanya perusahaan developer yang tidak bisa disebutkan namanya, salah satunya dengan inisial PT RF yang menyerahkan rumah kepada konsumen dalam kondisi mengandung berbagai cacat tersembunyi. Cacat tersembunyi tersebut antara lain berupa kebocoran atap, retakan pada dinding, instalasi listrik yang tidak sesuai standar, saluran air yang tidak berfungsi dengan baik, hingga kualitas pondasi bangunan yang mengalami penurunan dalam waktu singkat setelah rumah

ditempati. Kondisi ini menunjukkan bahwa pembangunan dilakukan tanpa pengawasan mutuyang maksimal sehingga merugikan pihak konsumen sebagai pembeli rumah.

Dalam beberapa kasus, konsumen menyampaikan bahwa pihak developer cenderung menghindari tanggungjawab dengan alasan kerusakan terjadi akibat kelalaian penghuni, bahkan terdapat developer yang lambat merespon keluhan konsumen dan tidak memberikan perbaikan secara menyeluruh. Keadaan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi bagi konsumen, karena rumah yang seharusnya menjadi tempat tinggal yang maan dan layak justru menimbulkan kerugian material maupun psikologis. Tindakan developer demikian bertentangan dengan prinsip perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta ketentuan dalam Kitab Indang – Undang Hukum Perdata mengenai kewajiban penjual terhadap cacat tersembunyi pada objek jual beli.

PT. Baliem Multi Konstruksi dipandang sebagai perusahaan yang lebih bertanggungjawab dalam menangani permasalahan cacat tersembnyi pada rumah yang dipasarkan kepada konsumen. Berdasarkan hasil wawancara, PT. Baliem Multi Konstruksi menunjukkan itikad baikdengan menerima pengaduan konsumen dan melakukan perbaikan terhadap kerusakan yang ditemukan setelah serah terima bangunan. *“adapun bentuk tanggungjawab yang kami lakukan ialah perbaikan retakan bangunan, penggantian instalasi biasanya atau hanya sekedar pemeriksaan ulang terhadap kualitas konstruksi rumah”*, ucap stad administrasi PT. Baliem Multi Konstruksi. Sikap kooperatif tersebut mencerminkan adanya

tanggungjawab moral dan hukum dari pihak developer terhadap hak – hak konsumne.

Selain itu, PT. Baliem Multi Konstruksi juga dinilai lebih terbuka dalam komunikasu dengan konsumen. *“Setiap laporan kerusakan yang kami terima, segera ditindaklanjuti oleh pengawas bangunan kami, dan kami membuat 1 form survei penilaian dari konsumen kami dan segera mungkin ditindaklanjuti”*, menjelaskan narasumber dari PT. Baliem Multi Konstruksi. Langkah tersebut menunjukkan bahwa perusahaan tidak hanya berorientasi pada keuntungan semata, tetapi juga menjaga kepercayaan konsumen serta reputasi perusahaan dalam bidang pembangunan perumahan. Dengan adanya tanggungjawab yang diberikan, konsumen merasa lebih terlindungi dan memperoleh kepastian atas haknya sebagai pembeli rumah.

Berdasarkan penelitian lapangan yang dilakukan pada bulan Maret 2026, peneliti melakukan wawancara dengan sejumlah konsumen dari PT RF dan pihak PT. Baliem Multi Konstruksi guna memperoleh gambaran empiris mengenai pertanggungjawaban hukum developer atas cacat tersembunyi dalam perjanjian jual beli rumah. Perbandingan tersebut menunjukkan bahwa tanggungjawab developer memiliki pengaruh besar terhadap perlindungan konsumen, sebab developer yang mengabaikan cacat tersembunyi berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan merusak kepercayaan masyarakat sedangkan developer yang bertanggungjawab akan menciptakan hubungan hukum yang lebih baik dengan konsumen serta mendukung terciptanya kepastia hukum dalam sektor perumahan.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Konsumen Pertama dengan inisial AR, mengatakan bahwa *“setelah menempati rumah selama kurang lebih satu bulan, mulai muncul retakan pada dinding bagian dalam serta kebocoran pada atap saat hujan deras, namun hal tersebut tidak terlihat pada saat serah terima rumah”*, ucap AR.

Dalam perspektif hukum perdata, kondisi ini menunjukkan adanya pelanggaran terhadap kewajiban penjual sebagaimana diatur dalam Pasal 1504 KUHPerdata, dimana penjual wajib menjamin barang dari cacat tersembunyi. Retakan dinding dan kebocoran atap merupakan indikasi adanya ketidaksesuaian kualitas konstruksi dengan standar teknis yang seharusnya.

Namun, dalam wawancara bersama Pihak Developer dalam hal ini adalah staf administrasi menjelaskan bahwa *“dalam transaksi jual beli rumah, pihak developer tidak serta merta lepas tangan sebelum adanya monitoring dan evaluasi setelah rumah tersebut ditinggal oleh konsumen”*. Hal ini disebabkan karena tanggung jawab atas cacat tersembunyi tidak bergantung pada jangka waktu maintenance semata, melainkan pada sifat cacat itu sendiri yang sudah ada sejak awal namun belum terdeteksi.

Terlepas dari itu, dalam cacat tersembunyi yang disebabkan murni kerusakan konsumen tidak ditanggung oleh developer, karena kesengajaan dari konsumennya, *“kami menemukan keluhan dari konsumen yang diakibatkan oleh pribadi sendiri, misal menggunakan paku dalam pembuatan gantungan, yang dimana pemaksaan menggunakan paku bisa saja membuat dinding jadi pecah”*, ucap staf developer.

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada 5 konsumen yang ditemukan di lapangan sebagai konsumen yang telah mendapatkan cacat tersembunyi namun mendapatkan pertanggungjawaban dari pihak developer, adalah sebagai berikut :

No	Inisial Konsumen	Jenis Cacat Tersembunyi	Respon Developer	Status Perbaikan
1	AR	Retak dinding, atap bocor	Kurang responsif	Tidak selesai
2	MS	Keramik bopong, drainase buruk	Kurang responsif	sementara
3	RT	Instalasi koslet, plafon rembes	lambat	selesai
4	YL	Kebocoran pipa	Lambat	Tidak selesai
5	DN	Cat mengelupas	Kurang responsif	Tidak selesai

Berdasarkan data yang disajikan pada tabel hasil penelitian mengenai cacat tersembunyi pada objek perjanjian jual beli rumah, dapat diketahui bahwa terdapat berbagai bentuk kerusakan bangunan yang dialami oleh konsumen setelah rumah ditempati. Jenis cacat tersembunyi yang ditemukan meliputi retak dinding, kebocoran atap, keramik bopong atau terangkat, sistem drainase yang buruk, instalasi kloset yang bermasalah, plafon rembes, kebocoran pipa, serta cat dinding yang mengelupas. Keberadaan cacat tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat kelemahan dalam kualitas konstruksi maupun pengawasan pembangunan yang dilakukan oleh pihak developer.

Berdasarkan tabel tersebut, konsumen dengan inisial AR mengalami kerusakan berupa retak dinding dan kebocoran atap. Dalam kasus ini, respon developer dinilai kurang responsif dan status perbaikan dinyatakan tidak selesai.

Hal ini menunjukkan bahwa developer belum melakukan upaya pertanggungjawaban terhadap kerusakan yang dialami konsumen. Retak dinding dan kebocoran atap merupakan jenis kerusakan yang cukup serius karena dapat memengaruhi kenyamanan dan keamanan bangunan. Oleh karena itu, tindakan perbaikan yang dilakukan developer belum mencerminkan adanya pelaksanaan kewajiban hukum dalam memberikan pelayanan kepada konsumen.

Selanjutnya, konsumen dengan inisial MS mengalami cacat tersembunyi berupa keramik bopong dan sistem drainase yang buruk. Respon developer terhadap keluhan tersebut dinilai kurang responsif, Perbaikan sementara pada kerusakan keramik maupun drainase pada dasarnya hanya memberikan solusi jangka pendek dan tidak menjamin bahwa kerusakan serupa tidak akan terjadi kembali. Misalnya, penggantian sebagian keramik tanpa memperbaiki kondisi dasar lantai hanya akan menyebabkan kerusakan berulang dalam waktu tertentu. Demikian pula dengan pembersihan saluran air tanpa memperbaiki desain drainase yang buruk tidak akan mampu mengatasi masalah genangan secara permanen. Oleh sebab itu, developer seharusnya melakukan evaluasi teknis secara menyeluruh untuk mengetahui penyebab utama kerusakan sebelum melakukan perbaikan. sedangkan status perbaikan hanya bersifat sementara. Kondisi ini menunjukkan bahwa penyelesaian yang dilakukan belum memberikan solusi permanen terhadap permasalahan yang terjadi. Kerusakan pada sistem drainase dapat mengakibatkan genangan air dan mempercepat kerusakan bangunan, sedangkan keramik yang terangkat menunjukkan adanya kemungkinan kesalahan dalam pemasangan maupun penggunaan material yang kurang berkualitas.

Pada konsumen dengan inisial RT ditemukan adanya kerusakan pada instalasi kloset dan plafon yang rembes. Dalam kasus ini, respon developer tergolong lambat, meskipun status perbaikan dinyatakan selesai. Lambatnya respon developer menunjukkan bahwa pelayanan terhadap keluhan konsumen belum dilakukan secara optimal. Instalasi sanitasi dan plafon merupakan bagian penting dalam kelayakan fungsi rumah, sehingga keterlambatan perbaikan dapat menimbulkan ketidaknyamanan bagi penghuni rumah.

Adapun konsumen dengan inisial YL mengalami kebocoran pipa air. Respon developer terhadap keluhan tersebut juga dinilai lambat, namun perbaikan akhirnya belum berhasil diselesaikan. Kebocoran pipa merupakan bentuk cacat tersembunyi yang umumnya baru diketahui setelah rumah digunakan dalam jangka waktu tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa proses pemeriksaan instalasi utilitas pada saat pembangunan kemungkinan belum dilakukan secara maksimal.

Sementara itu, konsumen dengan inisial DN mengalami permasalahan berupa cat dinding yang mengelupas. Dalam kasus ini, developer dinilai kurang responsif dan perbaikan tidak selesai dilakukan. Meskipun kerusakan tersebut tergolong ringan dibandingkan kerusakan struktural lainnya, kondisi tersebut tetap menunjukkan adanya kekurangan dalam kualitas finishing bangunan yang diberikan kepada konsumen.

Secara keseluruhan, data pada tabel menunjukkan bahwa sebagian besar developer belum melakukan upaya perbaikan terhadap kerusakan yang dikeluhkan oleh konsumen, meskipun tingkat responsivitas dan kualitas penyelesaiannya berbeda-beda. Beberapa kasus menunjukkan adanya kasus yang masih

memperlihatkan keterlambatan dan penyelesaian yang belum maksimal. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan tanggung jawab developer terhadap cacat tersembunyi belum sepenuhnya konsisten.

Apabila dianalisis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, maka tanggung jawab developer terhadap cacat tersembunyi merupakan kewajiban hukum yang harus dipenuhi sebagai bentuk perlindungan terhadap konsumen. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penjual wajib menjamin barang yang dijual dari cacat tersembunyi yang dapat mengurangi nilai atau manfaat barang tersebut. Selain itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga menegaskan bahwa pelaku usaha wajib memberikan ganti rugi atas kerusakan yang dialami konsumen akibat barang atau jasa yang diperdagangkan.

Berkaca pada tabel data diatas, dalam wawancara bersama Staf Adminitrasi PT Balliem, menguraikan perbaikan sebagai bentuk pertanggungjawaban dari pihak developer bahwa *“kami dari pihak developer masih berpedoman kepada KUHPerdata Pasal 1491 dan Pasal 104 KUHPerdata, serta Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”*.

Pertanggungjawaban hukum developer terhadap cacat tersembunyi pada objek perjanjian jual beli rumah merupakan konsekuensi yuridis atas tidak terpenuhinya kewajiban developer dalam menyediakan bangunan yang layak huni, aman, dan sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan. Dalam praktiknya,

pertanggungjawaban tersebut tidak hanya didasarkan pada hubungan kontraktual antara developer dan konsumen, tetapi juga didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen sebagai pihak yang berada pada posisi lebih lemah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1491 dan Pasal 1504 KUHPerdara, penjual wajib menjamin bahwa barang yang dijual bebas dari cacat tersembunyi yang dapat mengurangi manfaat barang tersebut. Dalam konteks jual beli rumah, developer berkedudukan sebagai penjual yang memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan bangunan yang memenuhi standar kualitas dan dapat digunakan sebagaimana mestinya. Apabila setelah serah terima rumah ditemukan kerusakan seperti kebocoran atap, retakan struktur bangunan, kerusakan instalasi listrik, atau kerusakan saluran air yang sebelumnya tidak diketahui oleh pembeli, maka developer dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum.

Selanjutnya, dalam perkembangan pengaturan terbaru, kewajiban developer juga berkaitan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta peraturan pelaksanaannya. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa penyelenggara pembangunan perumahan wajib menjamin keandalan bangunan dan kesesuaian spesifikasi teknis rumah yang dipasarkan kepada masyarakat. Dengan demikian, developer wajib memastikan bahwa rumah yang dibangun telah memenuhi standar keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan sebagaimana prinsip bangunan layak huni.

Bentuk pertanggungjawaban developer terhadap cacat tersembunyi pada umumnya dapat berupa perbaikan bangunan, penggantian bagian bangunan yang rusak, maupun pemberian ganti rugi kepada konsumen. Perbaikan bangunan merupakan bentuk tanggung jawab yang paling sering dilakukan developer, khususnya apabila kerusakan masih dapat diperbaiki tanpa mempengaruhi keseluruhan struktur rumah. Namun, apabila kerusakan yang terjadi bersifat serius dan mempengaruhi fungsi utama bangunan, maka konsumen dapat menuntut penggantian atau kompensasi atas kerugian yang dialami.

Dalam praktiknya, tidak sedikit developer yang berupaya membatasi tanggung jawab melalui klausul baku dalam perjanjian jual beli rumah. Akan tetapi, berdasarkan ketentuan Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen, klausul yang bertujuan menghilangkan tanggung jawab pelaku usaha dapat dinyatakan batal demi hukum. Oleh sebab itu, developer tetap memiliki kewajiban hukum untuk memenuhi hak-hak konsumen meskipun dalam perjanjian terdapat ketentuan yang membatasi tanggung jawab tersebut.

“Selain tanggung jawab secara perdata, developer juga memiliki tanggung jawab moral dan profesional dalam menjaga kualitas pembangunan. Kepercayaan masyarakat terhadap sektor perumahan sangat bergantung pada profesionalitas developer dalam memenuhi standar pembangunan yang telah ditentukan”, lanjut narasumber menjelaskan. Dengan demikian, pelaksanaan tanggung jawab secara optimal tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, tetapi juga menciptakan kepastian hukum dan meningkatkan kredibilitas pelaku usaha di bidang properti.

Selanjutnya terlepas dari aturan yang seharusnya, adapun bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pihak developer, adalah :

1. Melakukan Perbaikan Terhadap Kerusakan Rumah

Developer wajib, memperbaiki cacat bangunan seperti kebocoran, retak dinding, kerusakan instalasi listrik, naupun kerusakan lainnya yang muncul akibat kualitas cacat tersembunyi,

2. Pemenuhan Kewajiban Sesuai Isi Perjanjian

Developer wajib menyerahkan rumah sesuai spesifikasi teknis, luas bangunan, material dan fasilitas sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian maupun promosi pemasaran.

3. Pembatalan Perjanjian Dalam Keadaan Tertentu

Apabila cacat tersembunyi sangat berat dan rumah tidak layak huni, konsumen dapat meminta pembatalan perjanjian jual beli melalui mekanisme.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya oleh narsumber bahwa, *“pada dasarnya developer tidak serta merta dapat dimintai pertanggungjawaban atas keseluruhan kerusakan yang terjadi pada rumah setelah dilakukan serah terima kepada konsumen, dari pihak developer memberikan menjelaskan syarat hukum yang harus dipenuhi agar developer dapat dibebankan tanggungjawab atas cacat tersembunyi pada objek perjanjian jual beli rumah dan dianggap penting untuk menentukan apakah kerusakan yang timbul benar – benar berasal dari kelalaian atau kesalahan developer dalam proses pembangunan”*.

Berikut syarat pertanggungjawaban developer :

1) Cacat Atau Kerusakan Tersebut Telah Ada

Sebelum dilakukan serah terima rumah dianggap cacat tersebut belum ditemukan atau belum diketahui oleh pembeli pada saat transaksi berlangsung. Dalam hal ini, cacat tersembunyi merupakan kerusakan yang secara fisik tidak tampak atau sulit diketahui oleh konsumen ketika melakukan pemeriksaan biasa terhadap bangunan.

2) Kerusakan disebabkan oleh Developer

Bahwa kerusakan tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian konsumen sendiri. Dalam praktiknya, developer sering kali menolak tuntutan konsumen dengan alasan bahwa kerusakan timbul akibat penggunaan rumah yang tidak sesuai atau adanya renovasi yang dilakukan pemilik rumah. Oleh sebab itu, perlu dilakukan pembuktian mengenai penyebab utama timbulnya kerusakan tersebut. Jika dapat dibuktikan bahwa kerusakan berasal dari kualitas konstruksi yang buruk atau penggunaan material yang tidak sesuai spesifikasi, maka tanggung jawab tetap berada pada pihak developer.

Berdasarkan perkembangan regulasi terbaru di bidang perumahan dan perlindungan konsumen, posisi konsumen semakin diperkuat dengan adanya kewajiban pelaku usaha untuk menerapkan prinsip itikad baik dan transparansi informasi. Developer wajib memberikan informasi yang benar mengenai kualitas bangunan, material yang digunakan, serta kondisi rumah yang dipasarkan.

Apabila developer dengan sengaja menyembunyikan cacat bangunan atau memberikan informasi yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hukum yang merugikan konsumen. Dalam penyelesaian sengketa, pembuktian mengenai adanya cacat tersembunyi biasanya dilakukan melalui hasil pemeriksaan teknis bangunan, dokumentasi kerusakan, keterangan ahli konstruksi, maupun bukti korespondensi antara konsumen dan developer. Bukti-bukti tersebut menjadi dasar penting bagi hakim atau lembaga penyelesaian sengketa konsumen untuk menentukan ada atau tidaknya tanggung jawab developer.

1. Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh Konsumen Atas Barang Cacat Tersembunyi Pada Objek Perjanjian Jual Beli Rumah

Dalam praktik perjanjian jual beli rumah, sering ditemukan adanya cacat tersembunyi yang baru diketahui oleh konsumen setelah rumah ditempati. Cacat tersembunyi tersebut dapat berupa keretakan struktur bangunan, kebocoran atap, instalasi listrik yang tidak sesuai standar, saluran air yang rusak, maupun kualitas material bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan. Keadaan demikian menimbulkan kerugian bagi konsumen, baik kerugian materiil maupun immateriil, karena rumah yang dibeli tidak memberikan manfaat sebagaimana mestinya. Menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya mengenai jual beli, penjual wajib menjamin pembeli terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual. Jaminan tersebut bertujuan agar pembeli memperoleh manfaat dari barang sebagaimana yang diperjanjikan. Dalam konteks jual beli rumah, cacat tersembunyi menjadi persoalan serius

karena rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang berkaitan langsung dengan keamanan, kenyamanan, dan keselamatan penghuni. Oleh karena itu, apabila terdapat kerusakan struktural atau kualitas bangunan yang buruk, maka penjual dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.

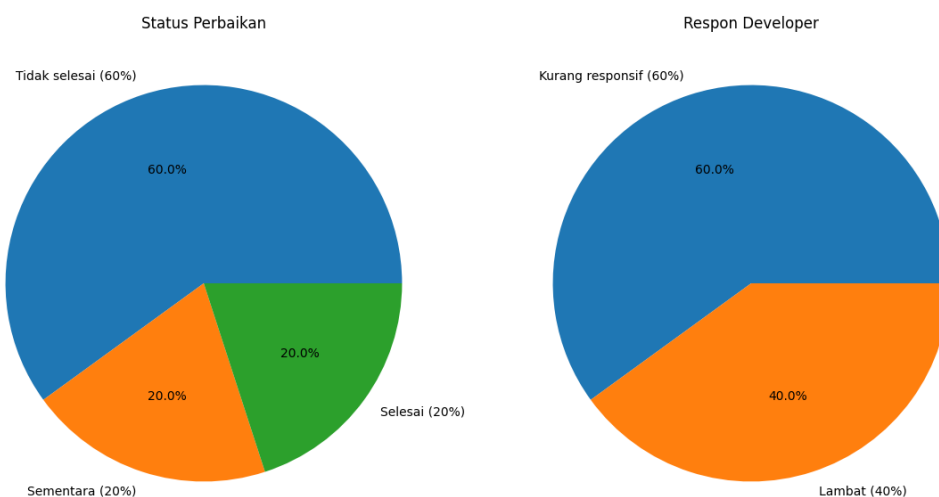
Secara hukum, konsumen memiliki hak untuk memperoleh perlindungan atas barang yang dibelinya, termasuk rumah sebagai objek perjanjian jual beli. Perlindungan tersebut diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya mengenai kewajiban penjual untuk menjamin barang yang dijual bebas dari cacat tersembunyi. Selain itu, perlindungan terhadap konsumen juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menegaskan bahwa pelaku usaha wajib memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang yang diperdagangkan.

Apabila ditemukan cacat tersembunyi pada rumah yang dibeli, konsumen dapat menempuh beberapa upaya hukum guna memperoleh perlindungan dan pemulihan haknya. Upaya hukum tersebut dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi maupun litigasi. Jalur non-litigasi umumnya dilakukan terlebih dahulu melalui musyawarah atau negosiasi dengan developer sebagai bentuk penyelesaian secara damai. Dalam tahap ini, konsumen dapat meminta perbaikan bangunan, penggantian kerugian, maupun pengurangan harga sesuai tingkat kerusakan yang ditemukan.

Namun apabila developer tidak menunjukkan itikad baik atau menolak bertanggung jawab, maka konsumen dapat melanjutkan penyelesaian sengketa

melalui lembaga perlindungan konsumen atau pengadilan. Konsumen dapat mengajukan pengaduan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai sarana penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Selain itu, konsumen juga berhak mengajukan gugatan perdata ke pengadilan atas dasar wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum apabila developer terbukti lalai memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli rumah.

Berdasarkan data tabel yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis menyimpulkannya dalam chart sebagai berikut :



Berdasarkan hasil penelitian terhadap lima konsumen perumahan, diketahui bahwa respon developer terhadap keluhan cacat tersembunyi masih didominasi oleh sikap kurang responsif dan lambat. Sebanyak 60% developer dinilai kurang responsif terhadap laporan kerusakan yang disampaikan konsumen, sedangkan 40% lainnya memberikan respon yang lambat.

Dari sisi status perbaikan, sebanyak 60% kasus cacat tersembunyi belum selesai ditangani oleh developer. Sementara itu, 20% kasus hanya mendapatkan

perbaikan sementara dan hanya 20% yang benar-benar diselesaikan secara tuntas. Persentase tersebut menunjukkan bahwa tingkat tanggung jawab developer terhadap kerusakan bangunan masih belum optimal.

Data ini memperlihatkan adanya hubungan antara rendahnya respon developer dengan belum terselesaikannya sebagian besar permasalahan cacat tersembunyi yang dialami konsumen. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan pengawasan dan tanggung jawab developer agar hak-hak konsumen atas rumah yang layak huni dapat terlindungi secara maksimal.

Dari data ini, narasumber menjelaskan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen terhadap cacat tersembunyi, *"bahwa ada 3 upaya hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen yaitu : 1) upaya non litigasi, 2) upaya litigasi"*.

Adapun upaya non litigasi yang dapat dilakukan oleh konsumen yaitu :

1. Melakukan komplain atau pengaduan kepada developer
2. Negosiasi atau msyawarah untuk mencapai penyelesaian damai
3. Mediasi melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Dan untuk upaya litigasi yaitu :

1. Mengajukan gugtan wanprestasi karena developer tidak memenuhi isi perjanjian
2. Mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum apabila terdapat unsur kelalaian atas kesalahan developer.

Terlepas dari uaya yang dapat dilakukan oleh seorang konsumen terhadap cacat tersembunyi terdapat pula hambatan yang sering dialami konsumen, ayitu sebagai berikut :

1. Developer tidak mengakui adanya cacat tersembunyi

Salah satu hambatan utama yang sering dialami konsumen adalah penolakan developer untuk mengakui adanya cacat tersembunyi pada rumah yang telah diperjualbelikan. Dalam praktiknya, developer sering beralasan bahwa kerusakan terjadi akibat kelalaian pemilik rumah setelah serah terima bangunan dilakukan. Developer juga kerap menyatakan bahwa kerusakan tersebut merupakan kerusakan ringan yang masih dalam batas kewajaran penggunaan bangunan. Penolakan developer untuk mengakui adanya cacat tersembunyi pada dasarnya bertentangan dengan prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam hukum perdata, setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian wajib bertindak dengan jujur, terbuka, dan bertanggung jawab terhadap hak serta kewajiban yang telah disepakati. Oleh karena itu, developer tidak dapat secara sepihak melepaskan tanggung jawabnya hanya dengan alasan bahwa rumah telah diserahterimakan kepada konsumen. Serah terima bangunan bukan berarti menghapus kewajiban developer untuk menjamin kualitas rumah yang dijual, terutama apabila ditemukan kerusakan yang berasal dari cacat konstruksi atau penggunaan material yang tidak sesuai standar. Dalam

perspektif perlindungan konsumen, tindakan developer yang menolak bertanggung jawab atas cacat tersembunyi dapat dikategorikan sebagai bentuk pelanggaran terhadap hak konsumen untuk memperoleh barang yang aman, nyaman, dan sesuai dengan kondisi yang dijanjikan. Undang-Undang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa pelaku usaha wajib memberikan kompensasi atau ganti rugi apabila barang yang diperdagangkan menimbulkan kerugian bagi konsumen. Oleh sebab itu, developer berkewajiban menindaklanjuti keluhan konsumen secara profesional dan tidak menghindari tanggung jawab hukum yang melekat pada kegiatan usahanya.

Keadaan ini menyebabkan konsumen berada pada posisi yang lemah karena harus membuktikan bahwa kerusakan tersebut memang berasal dari kualitas bangunan yang tidak sesuai standar sejak awal pembangunan. Penolakan developer tersebut sering menimbulkan perselisihan berkepanjangan dan memperlambat proses penyelesaian sengketa. Selain itu, tidak adanya itikad baik dari developer dapat mengakibatkan konsumen mengalami kerugian tambahan karena harus menanggung sendiri biaya perbaikan rumah.

2. Sulitnya pembuktian kerusakan bangunan

Hambatan berikutnya adalah kesulitan konsumen dalam membuktikan bahwa kerusakan yang terjadi merupakan cacat tersembunyi. Dalam hukum perdata, pembuktian menjadi unsur penting untuk menentukan ada

atau tidaknya tanggung jawab developer. Akan tetapi, sebagian besar konsumen tidak memiliki pengetahuan teknis mengenai konstruksi bangunan sehingga sulit membedakan antara kerusakan biasa dengan cacat konstruksi. Kesulitan pembuktian juga muncul karena cacat tersembunyi pada rumah umumnya baru terlihat setelah bangunan digunakan dalam jangka waktu tertentu. Pada saat serah terima rumah dilakukan, kondisi bangunan sering tampak baik secara fisik sehingga konsumen tidak mengetahui adanya masalah pada struktur, instalasi, atau kualitas material bangunan. Setelah rumah ditempati, kerusakan mulai muncul secara perlahan, seperti retakan dinding yang semakin membesar, kebocoran saat musim hujan, atau kerusakan instalasi listrik. Dalam kondisi demikian, developer sering memanfaatkan keadaan tersebut dengan menyatakan bahwa kerusakan terjadi akibat penggunaan rumah oleh konsumen, bukan karena cacat bawaan sejak awal pembangunan. Keadaan ini menunjukkan adanya ketimpangan akses terhadap informasi dan kemampuan pembuktian antara konsumen dan developer. Developer umumnya memiliki sumber daya yang lebih besar, termasuk tenaga ahli, dokumen teknis pembangunan, serta kemampuan hukum untuk mempertahankan posisinya. Sebaliknya, konsumen sering kali tidak memahami isi perjanjian secara menyeluruh dan tidak mengetahui langkah hukum yang dapat ditempuh ketika terjadi sengketa. Akibatnya, banyak konsumen yang memilih menanggung sendiri biaya perbaikan rumah daripada menghadapi proses hukum yang panjang dan rumit. Untuk mengatasi hambatan

tersebut, peran ahli konstruksi menjadi sangat penting dalam proses pembuktian. Keterangan ahli dapat membantu menjelaskan penyebab kerusakan bangunan serta menentukan apakah kerusakan tersebut termasuk cacat tersembunyi atau hanya kerusakan biasa akibat penggunaan. Selain itu, hasil pemeriksaan teknis dari ahli dapat dijadikan alat bukti di pengadilan maupun dalam proses mediasi dengan developer. Dengan adanya pendapat ahli yang objektif, posisi konsumen dalam menuntut haknya menjadi lebih kuat secara hukum.

Untuk membuktikan adanya cacat tersembunyi, konsumen sering memerlukan bantuan ahli bangunan atau tenaga profesional guna melakukan pemeriksaan teknis terhadap rumah. Proses tersebut tentunya membutuhkan biaya tambahan yang tidak sedikit. Selain itu, developer umumnya memiliki posisi yang lebih kuat karena menguasai dokumen teknis pembangunan, spesifikasi material, serta tenaga ahli yang dapat digunakan untuk membantah klaim konsumen.

Kesulitan pembuktian ini menyebabkan banyak konsumen memilih tidak melanjutkan sengketa karena mempertimbangkan biaya dan kerumitan proses yang harus ditempuh.

3. Proses penyelesaian sengketa yang memerlukan waktu dan biaya

Hambatan lain yang sering dihadapi konsumen adalah panjangnya proses penyelesaian sengketa, baik melalui jalur non-litigasi maupun litigasi.

Penyelesaian melalui mediasi atau negosiasi sering kali memerlukan waktu lama karena tidak adanya kesepakatan antara konsumen dan developer. Sementara itu, apabila sengketa dibawa ke pengadilan, prosesnya dapat berlangsung berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun.

Selain memerlukan waktu, proses penyelesaian sengketa juga membutuhkan biaya yang cukup besar. Konsumen harus mengeluarkan biaya untuk konsultasi hukum, jasa advokat, pemeriksaan ahli bangunan, hingga biaya administrasi perkara di pengadilan. Kondisi ini sering membuat konsumen enggan melanjutkan proses hukum karena biaya yang dikeluarkan dianggap tidak sebanding dengan nilai kerugian yang dialami.

Akibatnya, tidak sedikit konsumen yang akhirnya memilih menyelesaikan kerusakan rumah secara mandiri meskipun secara hukum developer tetap memiliki tanggung jawab untuk melakukan perbaikan atau memberikan ganti rugi atas cacat tersembunyi tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa developer memiliki tanggung jawab hukum atas adanya cacat tersembunyi pada rumah yang diperjualbelikan kepada konsumen. Tanggung jawab tersebut berupa kewajiban untuk melakukan perbaikan, memberikan ganti rugi, atau menyelesaikan kerugian yang dialami konsumen akibat kerusakan bangunan yang tidak diketahui sebelumnya.

Upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen dapat dilakukan melalui jalur musyawarah, mediasi, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), maupun melalui pengadilan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan tanggung jawab developer serta perlindungan hukum yang lebih efektif agar hak-hak konsumen dalam jual beli rumah dapat terpenuhi dengan baik.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pertanggungjawaban hukum developer atas cacat tersembunyi pada objek perjanjian jual beli rumah, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Developer

Developer sebaiknya meningkatkan kualitas pembangunan rumah dengan memperhatikan standar konstruksi, kualitas material bangunan, serta pengawasan dalam proses pembangunan. Selain itu, developer perlu memiliki

itikad baik dalam menyelesaikan setiap keluhan konsumen terkait cacat tersembunyi agar tercipta hubungan hukum yang seimbang dan memberikan kepastian hukum bagi konsumen. Developer juga diharapkan tidak mencantumkan klausula baku yang dapat merugikan konsumen dalam perjanjian jual beli rumah.

2. Bagi Konsumen

Konsumen sebaiknya lebih teliti sebelum melakukan pembelian rumah, termasuk memeriksa kondisi fisik bangunan, legalitas perumahan, serta isi perjanjian jual beli yang ditawarkan oleh developer. Konsumen juga perlu memahami hak-haknya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen agar dapat melakukan upaya hukum apabila ditemukan cacat tersembunyi pada rumah yang dibeli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*,; Ghalia Indonesia,. Bandung, 2009.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006.
- Ali Zainuddin,. *Metode Penelitian Hukum*: Cetakan Keempat,;Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta,. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, : Grasindo,. Jakarta, 2017.
- Bernard Arief Sidharta,. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum : Sebuah Penelitian Tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*,; CV . Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Djumhana, M,. *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Elizabeth Lestari dan Taruli Lubis, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Bangunan Pumahan*, LeIP,Jakarta, 2016.
- Hamzah, H,, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta, Jakarta, 1990. I Made Pasek Diantha,. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*,;Kencana, Jakarta, 2017.
- Marzuki Mahmud Peter,. *Penelitian Hukum*: Edisi Revisi Cetakan Kesembilan,; Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*,; Gramedia, Jakarta, 2000

Siahaan, N, H,T,. *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Panta Rei, Jakarta, 2005.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji,. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*,: RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang *Perlindungan Konsumen*

Konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 4 huruf b-c

UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 7 huruf a-c

UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 8 ayat (1) huruf d & f

UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 9 ayat (1) huruf k

UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 10

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (1999). *Putusan Nomor 2186 K/Pdt/1999*

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1504

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1320

Jurnal

Badan Perlindungan Konsumen Nasional, <https://bpkn.go.id/posts/show/id/1736>, diakses pada tanggal 2 April 2021, pukul 07.00 WITA.

- B. Resti Nurhayati, *Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999*, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, 2001, edisi IX.
- Lintang Yudhantaka, 2017, “*Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling*”, *Yuridika*, Vol 32, Nomor 1.

Lampiran Lampiran

Dokumentasi Penelitian





PT. BALIEM MULTI KONSTRUKSI

KONTRAKTOR - LEVERANSIR - JASA PROPERTY
JL. JAMBU - MALAWILI - KABUPATEN SORONG

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Bagian Administrasi KPR CENDRAWASIH GREEN PARK 5, menerangkan bahwa :

Nama : Muhammad Rochib Mustaqim
NIM : 147420122015
Program Studi : S1 Hukum
Pekerjaan : Mahasiswa Hukum UNIMUDA Sorong

Dengan ini menyatakan yang sesungguhnya bahwa nama mahasiswa tersebut di atas **BENAR** telah melaksanakan penelitian di wilayah KPR CENDRAWASIH GREEN PARK 5 selama 14 hari pada bulan Maret tahun 2026, dengan judul penelitian "**Pertanggungjawaban Hukum Developer Atas Cacat Tersembunyi Pada Objek Perjanjian Pembelian Rumah Subsidi di Kabupaten Sorong**".

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dipergunakan oleh yang bersangkutan sebagaimana mestinya

Sorong, 13 Maret 2026
Kepala Bagian Administrasi


Nina Aprilia, S.M.
