

Tanggung Jawab Hukum Pengembang terhadap Kerusakan Rumah dalam Masa Pemeliharaan

Mochamad Mudhofar¹, Sri Astutik², Fitri Ayuningtyas³, M. Syahrul Borman⁴

^{1,2,3,4} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Dr. Soetomo, Surabaya

e-mail: Mudhofar888@gmail.com

Abstrak

Kerusakan bangunan rumah yang terjadi setelah serah terima dan masih berada dalam masa pemeliharaan menimbulkan persoalan mengenai batas tanggung jawab pengembang dan perlindungan konsumen. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan serta bentuk tanggung jawab hukum pengembang terhadap kerusakan bangunan rumah dalam masa pemeliharaan dan upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen ketika kewajiban tersebut tidak dilaksanakan. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dikumpulkan melalui studi pustaka serta teknik kategorisasi, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab pengembang bersumber dari KUHPdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pengembang wajib menyerahkan rumah yang memenuhi standar serta memberikan masa pemeliharaan paling singkat 120 hari sejak serah terima. Kerusakan akibat cacat konstruksi, mutu bahan yang tidak sesuai, atau kesalahan pelaksanaan wajib diperbaiki tanpa biaya bagi konsumen. Apabila pengembang mengabaikan kewajiban tersebut, pertanggungjawaban dapat didasarkan pada wanprestasi, perbuatan melawan hukum, dan perlindungan konsumen. Konsumen dapat menempuh pengaduan dan musyawarah, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen melalui mediasi, konsiliasi, atau arbitrase, serta gugatan ke Pengadilan Negeri untuk memperoleh perbaikan dan ganti rugi.

Kata Kunci: Kerusakan Bangunan; Masa Pemeliharaan; Pengembang; Perlindungan Konsumen; Tanggung Jawab Hukum

Abstract

Damage to residential buildings occurring after handover while the house remains within the maintenance period raises legal issues concerning the scope of developer responsibility and consumer protection. This study analyzes the legal regulation and forms of developer responsibility for residential damage during the maintenance period and the legal remedies

available to consumers when such obligations are not fulfilled. The research employs normative legal research using statutory, conceptual, and case approaches. Primary, secondary, and tertiary legal materials are collected through library research and categorization and are analyzed qualitatively. The findings show that developer responsibility derives from the Indonesian Civil Code, Law Number 8 of 1999 on Consumer Protection, Law Number 1 of 2011 on Housing and Settlement Areas, Law Number 2 of 2017 on Construction Services, Government Regulation Number 12 of 2021, and the Preliminary Sale and Purchase Agreement. Developers are required to deliver houses that satisfy applicable standards and provide a maintenance period of at least 120 days from handover. Damage resulting from construction defects, materials that do not meet specifications, or errors in construction implementation must be repaired without charging consumers. When developers neglect these obligations, liability may arise on the basis of breach of contract, unlawful acts, and consumer protection provisions. Consumers may pursue written complaints and deliberation, dispute settlement before the Consumer Dispute Settlement Agency through mediation, conciliation, or arbitration, and civil litigation before the District Court to obtain repairs, compensation, or other remedies permitted by law.

Keywords: Building Damage; Consumer Protection; Developer; Legal Responsibility; Maintenance Period

LATAR BELAKANG

Rumah merupakan kebutuhan dasar yang berkaitan dengan kelayakan hidup, keamanan, kenyamanan, dan kesejahteraan masyarakat. Peningkatan kebutuhan hunian memperbesar peran perusahaan pembangunan perumahan atau pengembang dalam menyediakan rumah bagi konsumen. Santoso (2014) menempatkan penyelenggaraan perumahan dalam kerangka hukum yang mengatur hubungan antara pembangunan, pemanfaatan, dan perlindungan hak masyarakat, sedangkan Hamzah, Sundra, dan Manulu (2006) menjelaskan dasar-dasar hukum perumahan sebagai bagian dari pemenuhan kebutuhan papan.

Hubungan pengembang dan konsumen tidak berhenti pada transaksi jual beli. Rumah merupakan produk yang kualitasnya baru dapat diuji secara nyata setelah digunakan. Skripsi mengidentifikasi kerusakan yang dapat muncul setelah serah terima berupa retak dinding, kebocoran atap, kerusakan instalasi listrik dan air, penurunan pondasi, serta kualitas finishing yang tidak sesuai spesifikasi. Kerusakan tersebut menjadi persoalan hukum apabila timbul dalam masa pemeliharaan dan pengembang tidak segera melakukan perbaikan.

Masa pemeliharaan berfungsi sebagai jaminan mutu setelah rumah diserahterimakan. Berdasarkan hasil penelitian dalam skripsi, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 mewajibkan masa pemeliharaan paling singkat 120 hari sejak serah terima rumah. Selama periode tersebut, kerusakan yang berasal dari kesalahan pelaksanaan pembangunan menjadi tanggung jawab pengembang dan perbaikannya tidak boleh dibebankan kepada konsumen.

Ketentuan ini memperlihatkan bahwa serah terima bukan batas akhir tanggung jawab pengembang.

Perlindungan konsumen menjadi relevan karena terdapat ketidakseimbangan informasi dan posisi tawar. Konsumen pada umumnya tidak memiliki kemampuan teknis yang sama dengan pengembang untuk menilai mutu struktur, bahan, instalasi, atau cacat tersembunyi. Miru dan Yodo (2017) serta Shidarta (2006) menempatkan perlindungan konsumen sebagai instrumen untuk memastikan pelaku usaha memenuhi kewajiban atas keamanan, mutu, informasi, dan ganti rugi. Dalam bidang properti, Kallo (2009) menunjukkan bahwa transaksi rumah memiliki konsekuensi hukum yang kompleks karena objeknya bernilai tinggi dan digunakan dalam jangka panjang.

Kerangka tanggung jawab pengembang bersifat berlapis. Hubungan kontraktual melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli tunduk pada asas bahwa perjanjian mengikat para pihak. Ketika pengembang tidak melakukan perbaikan yang telah diperjanjikan, keadaan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Di luar kontrak, Pasal 1365 KUHPerdata menyediakan dasar perbuatan melawan hukum ketika terdapat kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Muhammad (2010) dan Subekti (2005) menjadi rujukan skripsi dalam memahami perikatan dan konsekuensi tidak dipenuhinya prestasi.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memperkuat posisi pembeli rumah sebagai konsumen. Hak atas kenyamanan, keamanan, keselamatan, informasi yang benar, dan kompensasi berhadapan dengan kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik, memberikan informasi, menjamin mutu, serta memberi ganti rugi. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 juga melarang penyelenggaraan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Penelitian terdahulu dalam skripsi memperlihatkan fokus yang berdekatan. Nur Aini (2022) membahas tanggung jawab developer atas cacat bangunan dan penyelesaian sengketa; Muhammad Rizki (2021) menelaah ketidaksesuaian spesifikasi rumah; Rina Wulandari (2023) membahas pemenuhan hak konsumen atas kualitas bangunan; Andi Pratama (2020) mengkaji cacat tersembunyi; sedangkan Dewi Lestari (2024) memusatkan kajian pada implementasi masa pemeliharaan. Kelima penelitian tersebut sama-sama menegaskan adanya kewajiban pengembang untuk memperbaiki atau memberikan ganti rugi atas kerusakan yang berada dalam lingkup tanggung jawabnya.

State of the art tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab developer, cacat bangunan, ketidaksesuaian spesifikasi, dan masa pemeliharaan telah dibahas secara terpisah. Research gap penelitian ini terletak pada penggabungan analisis dasar pertanggungjawaban kontraktual, perlindungan konsumen, standar perumahan, jasa konstruksi, masa pemeliharaan, dan pilihan penyelesaian sengketa dalam satu kerangka. Novelty penelitian terletak pada penempatan masa pemeliharaan sebagai titik temu antara jaminan mutu bangunan dan kewajiban hukum pengembang setelah serah terima rumah.

Penelitian ini penting karena skripsi menilai masalah utama bukan terletak pada ketiadaan aturan, melainkan pada pelaksanaan kewajiban. Pengembang dapat menunda perbaikan atau menolak tanggung jawab dengan alasan kerusakan berasal dari penggunaan

konsumen. Karena itu, diperlukan parameter untuk membedakan kerusakan akibat cacat konstruksi atau mutu pekerjaan dengan kerusakan akibat kelalaian penghuni atau keadaan lain di luar tanggung jawab pengembang.

Secara dogmatis, pemisahan parameter antara cacat konstruksi (*construction defect*) dan kerusakan akibat penggunaan (*wear and tear*) menjadi krusial dalam menentukan titik awal timbulnya tanggung jawab hukum. Cacat konstruksi umumnya bersumber dari kegagalan material, kesalahan desain struktural, atau deviasi pelaksanaan terhadap gambar kerja yang direncanakan. Sebaliknya, kerusakan akibat penggunaan timbul dari interaksi wajar penghuni dengan bangunan atau ketidaklayakan perawatan harian setelah serah terima. Tanpa kriteria pembeda yang tegas, pengembang dapat dengan mudah mengalihkan beban pembuktian kepada konsumen untuk menghindari kewajiban perbaikan.

Keberadaan klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali memperburuk posisi tawar konsumen yang sudah inherently lemah. Pengembang kerap menyisipkan ketentuan yang membatasi tanggung jawab secara sepihak, menyempitkan cakupan kerusakan yang dijamin, atau mengulur mekanisme klaim pemeliharaan melalui syarat administratif yang berbelit-belit. Padahal, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 secara tegas melarang pencantuman klausula eksonerasi yang bertujuan mengurangi atau menghilangkan kewajiban pelaku usaha atas cacat barang. Ketentuan semacam itu secara hukum batal demi hukum dan tidak menghilangkan hak ganti rugi konsumen.

Aspek jasa konstruksi memberikan dimensi tambahan dalam membedah tanggung jawab fisik bangunan yang dikerjakan oleh penyedia jasa atau kontraktor di bawah pengembang. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan merupakan asas utama dalam setiap penyelenggaraan bangunan. Apabila kerusakan terjadi dalam periode pemeliharaan akibat kelalaian pelaksanaan teknis, pengembang selaku pihak yang mempekerjakan kontraktor tetap menjadi pihak utama yang memegang tanggung jawab penuh terhadap konsumen secara personal (*privity of contract*).

Ketidaksesuaian spesifikasi teknik antara brosur pemasaran dengan kondisi riil di lapangan merupakan bentuk pelanggaran iktikad baik dalam fase pra-kontraktual. Informasi yang disajikan dalam materi promosi merupakan bagian tak terpisahkan dari penawaran sah yang mengikat pelaku usaha ketika disepakati konsumen. Ketika material bangunan yang terpasang diturunkan mutunya (*downgrade*) tanpa persetujuan tertulis dari pembeli, pengembang tidak hanya melakukan cacat mutu, tetapi juga pelanggaran atas hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur.

Implementasi masa pemeliharaan paling singkat 120 hari sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 menuntut pengawasan yang aktif dari pemerintah daerah setempat. Ketentuan ini memposisikan pemerintah bukan sekadar regulator pasif, melainkan pengawas yang menjamin kelaikan fungsi bangunan sebelum dan sesudah dihuni. Pengawasan izin mendirikan bangunan dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) seharusnya berjalan linier dengan kepatuhan pengembang dalam menjalankan periode garansi pemeliharaan tersebut.

Dalam konteks penyelesaian sengketa, konsumen yang dirugikan memiliki pilihan jalur litigasi maupun nonlitigasi untuk memperjuangkan haknya. Pengadilan negeri merupakan jalur litigasi konvensional berbasis gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, tetapi sering kali membutuhkan waktu panjang dan biaya yang tidak sedikit. Sebagai alternatif yang lebih efisien, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) hadir menyediakan mekanisme mediasi, konsiliasi, atau arbitrase yang relatif lebih cepat dan berbiaya murah bagi konsumen individu.

Pilihan penyelesaian melalui BPSK menawarkan keunggulan prosedural karena proses pembuktian dapat diarahkan secara lebih fleksibel untuk menguji iktikad baik para pihak. Putusan Majelis BPSK bersifat final dan mengikat, sehingga memiliki kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan tingkat pertama. Namun demikian, kendala eksekusi sering muncul apabila pihak pengembang tidak memiliki iktikad baik untuk menjalankan kewajiban perbaikan atau ganti rugi yang telah diputuskan oleh BPSK.

Di sisi lain, penyelesaian sengketa melalui jalur musyawarah mufakat secara internal antara pengembang dan konsumen tetap menjadi langkah awal yang paling ideal. Proses kompromi ini dapat dituangkan dalam risalah kesepakatan perbaikan yang memuat jadwal kerja (*schedule of work*), rincian material pengganti, dan sanksi denda apabila pengembang melalaikan tenggat perbaikan. Pendekatan mediasi mandiri ini menghindari eskalasi sengketa hukum yang panjang dan berisiko menurunkan nilai investasi properti itu sendiri.

Dampak hukum dari pengabaian masa pemeliharaan oleh pengembang tidak hanya terbatas pada kerugian material konsumen, melainkan juga berpotensi memicu sanksi administratif hingga pidana. Undang-Undang Perlindungan Konsumen serta Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman membuka peluang penerapan sanksi pencabutan izin usaha bagi pelaku usaha yang secara konsisten menolak memberi ganti rugi atas produk yang tidak sesuai standar. Tindakan tegas dari otoritas berwenang sangat diperlukan untuk memberikan efek jera (*deterrent effect*) bagi pelaku industri properti yang nakal.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian bertujuan mengetahui bentuk tanggung jawab hukum pengembang terhadap kerusakan bangunan rumah yang masih dalam masa pemeliharaan dan mengetahui upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan konsumen. Analisis diarahkan pada kepastian hak konsumen untuk memperoleh rumah sesuai perjanjian, perbaikan tanpa biaya atas kerusakan yang menjadi tanggung jawab pengembang, dan pemulihan apabila kewajiban tidak dipenuhi.

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian

No.	Nama Peneliti, Tahun, Sumber	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian (Kesimpulan)
1	Nur Aini, 2022, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	Tanggung Jawab Developer Terhadap Kerugian Konsumen Akibat Cacat Bangunan Perumahan Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen	Bagaimana bentuk tanggung jawab developer terhadap cacat bangunan perumahan? Bagaimana penyelesaian sengketa antara developer dengan konsumen?	Penelitian menyimpulkan bahwa developer wajib memberikan ganti rugi atas kerusakan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan konstruksi berdasarkan Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi, namun pelaksanaannya sering terkendala rendahnya kepatuhan developer terhadap kewajiban memberikan kompensasi.

2	Muhammad Rizki, 2021, Jurnal Hukum, Jurnal IUS, Vol. 9 No. 2	Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Ketidaksesuaian Spesifikasi Rumah oleh Pengembang	Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen terhadap ketidaksesuaian spesifikasi rumah? Bagaimana tanggung jawab pengembang atas pelanggaran spesifikasi bangunan?	Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian spesifikasi merupakan bentuk wanprestasi sekaligus pelanggaran terhadap hak konsumen. Pengembang wajib memperbaiki kerusakan atau memberikan ganti rugi sesuai ketentuan UU Perlindungan Konsumen dan KUH Perdata.
---	--	--	---	---

3	Rina Wulandari, 2023, Jurnal RechtsVinding	Tanggung Jawab Pelaku Usaha Properti dalam Pemenuhan Hak Konsumen atas Kualitas Bangunan Rumah	Bagaimana pengaturan tanggung jawab pelaku usaha properti terhadap kualitas bangunan? Bagaimana implementasi perlindungan hukum bagi konsumen?	Penelitian menyimpulkan bahwa tanggung jawab pelaku usaha tidak hanya berhenti pada penyerahan rumah, tetapi juga meliputi kewajiban memperbaiki kerusakan yang muncul akibat kesalahan konstruksi selama masih menjadi tanggung jawab pengembang. Perlindungan konsumen telah diatur dalam UU Perlindungan Konsumen dan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman.
---	--	--	--	---

4	Andi Pratama, 2020, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya	Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Cacat Tersembunyi (Hidden Defect) pada Perumahan	Bagaimana bentuk tanggung jawab hukum pengembang terhadap cacat tersembunyi? Apa upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen?	Hasil penelitian menunjukkan bahwa cacat tersembunyi merupakan tanggung jawab pengembang apabila terbukti berasal dari kesalahan konstruksi. Konsumen berhak memperoleh perbaikan, penggantian, maupun ganti rugi berdasarkan KUH Perdata dan UU Perlindungan Konsumen.
---	---	---	--	--

5	Dewi Lestari, 2024, Jurnal Yustisia, Vol. 13 No. 1	Implementasi Masa Pemeliharaan Bangunan Rumah dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan	Bagaimana pengaturan masa pemeliharaan bangunan rumah dalam praktik perumahan? Bagaimana pelaksanaan kewajiban pengembang selama masa pemeliharaan?	Penelitian menyimpulkan bahwa masa pemeliharaan merupakan bentuk jaminan mutu bangunan yang wajib dipenuhi oleh pengembang. Namun dalam praktik masih ditemukan pengembang yang menghindari kewajiban memperbaiki kerusakan dengan alasan kerusakan berasal dari penggunaan konsumen sehingga sering menimbulkan sengketa.
---	---	---	--	--

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (normative legal research) yang berfokus pada peraturan perundang-undangan, doktrin, teori hukum, dan bahan pustaka terkait tanggung jawab pengembang terhadap kerusakan bangunan rumah. Pendekatan yang digunakan terdiri atas pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan menelaah KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, serta dokumen PPJB. Pendekatan konseptual digunakan untuk membedah konsep tanggung jawab hukum, wanprestasi, perbuatan melawan hukum, cacat tersembunyi, force majeure, dan tanggung jawab produk. Pendekatan

kasus digunakan untuk menelaah pertimbangan dalam sengketa rumah rusak atau wanprestasi pengembang. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan dan dokumen kontraktual; bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, hasil penelitian, skripsi, tesis, dan doktrin; sedangkan bahan hukum tersier berupa KBBI, kamus hukum, dan ensiklopedia. Pengumpulan bahan dilakukan melalui studi pustaka dan teknik kategorisasi dengan menelusuri, menginventarisasi, serta mengelompokkan regulasi dan literatur yang relevan. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menghubungkan norma, konsep, dan hasil penelaahan kasus untuk menjawab tanggung jawab pengembang dan upaya hukum konsumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Tanggung Jawab Pengembang dalam Masa Pemeliharaan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan tanggung jawab pengembang tersebar dalam beberapa sumber hukum yang saling melengkapi. KUHPdata menjadi dasar hubungan perikatan dan pertanggungjawaban perdata; Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha; Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menetapkan standar penyelenggaraan rumah; Undang-Undang Jasa Konstruksi berkaitan dengan kualitas dan kegagalan bangunan; PP Nomor 12 Tahun 2021 mengatur penyelenggaraan perumahan dan masa pemeliharaan; sedangkan PPJB menjadi dasar kontraktual langsung antara pengembang dan konsumen.

Dalam KUHPdata, Pasal 1338 menempatkan perjanjian yang dibuat secara sah sebagai aturan yang mengikat para pihak. PPJB karena itu bukan sekadar dokumen pemasaran, melainkan sumber kewajiban yang harus dilaksanakan dengan itikad baik. Apabila klausul menetapkan spesifikasi rumah, waktu penyerahan, masa pemeliharaan, dan ruang lingkup perbaikan, pengembang tidak dapat menghindari kewajiban tersebut secara sepihak.

Ketika pengembang tidak memperbaiki kerusakan selama masa pemeliharaan, tindakan tersebut dapat memenuhi konstruksi wanprestasi sebagaimana dianalisis skripsi berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam konteks penelitian, penolakan atau penundaan perbaikan atas cacat yang menjadi tanggung jawab pengembang merupakan bentuk tidak dipenuhinya prestasi.

Selain wanprestasi, Pasal 1365 KUHPdata dapat menjadi dasar pertanggungjawaban apabila terdapat perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian. Perbedaan dasar gugatan penting karena wanprestasi berangkat dari kewajiban kontraktual, sedangkan perbuatan melawan hukum menilai kesalahan dan kerugian di luar atau melampaui pelanggaran kontrak. Pasal 1609 KUHPdata juga disebut dalam skripsi berkaitan dengan tanggung jawab pemborong atas keruntuhan atau cacat konstruksi akibat kesalahan pekerjaan maupun kualitas bahan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 memperluas perlindungan dengan menempatkan rumah sebagai barang yang harus aman dan sesuai informasi atau janji. Pasal

4 memberikan hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, keselamatan, informasi yang benar, serta kompensasi atau ganti rugi. Pasal 7 menempatkan kewajiban beritikad baik, memberikan informasi, menjamin mutu, dan memberikan kompensasi pada pelaku usaha. Miru dan Yodo (2017) menempatkan hak dan kewajiban tersebut sebagai inti hubungan perlindungan konsumen.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mewajibkan penyelenggaraan rumah yang layak huni dan memenuhi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, serta kemudahan. Pasal 134 yang dibahas dalam skripsi melarang pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Dengan demikian, ketidaksesuaian kualitas tidak hanya dapat dipandang sebagai persoalan kontrak, tetapi juga sebagai pelanggaran standar penyelenggaraan perumahan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 memberikan dimensi jasa konstruksi. Skripsi menegaskan bahwa penyedia jasa konstruksi bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan yang disebabkan ketidaksesuaian pekerjaan dengan standar yang dipersyaratkan. Relevansinya terhadap pengembang muncul ketika kerusakan bersumber dari kesalahan konstruksi yang memengaruhi keselamatan atau fungsi bangunan. Yushar (2019) juga membahas tanggung gugat kontraktor dalam kegagalan bangunan sebagai bagian dari kerangka pertanggungjawaban konstruksi.

PP Nomor 12 Tahun 2021 menjadi aturan yang secara khusus digunakan skripsi untuk menjelaskan masa pemeliharaan paling singkat 120 hari sejak serah terima rumah. Selama masa tersebut, pengembang wajib memperbaiki kerusakan yang berasal dari kesalahan pelaksanaan pembangunan tanpa membebankan biaya kepada konsumen. Masa pemeliharaan karena itu merupakan bentuk jaminan mutu yang bekerja setelah konsumen menerima dan mulai menggunakan rumah.

Keseluruhan aturan tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab pengembang bersifat kumulatif. Kewajiban kontraktual tidak menghapus kewajiban sebagai pelaku usaha, dan pemenuhan aturan perlindungan konsumen tidak menghapus standar teknis perumahan atau konstruksi. Analisis harus menentukan sumber kerusakan, isi PPJB, waktu terjadinya kerusakan, serta hubungan antara cacat dan pelaksanaan pembangunan agar pertanggungjawaban diterapkan secara tepat.

Tabel 2. Dasar Hukum Tanggung Jawab Pengembang

Dasar Hukum	Pokok Pengaturan	Relevansi	Konsekuensi
KUHPperdata	Perjanjian, wanprestasi, PMH, tanggung jawab pemborong.	Dasar tanggung jawab kontraktual/perdata .	Pemenuhan prestasi dan/atau ganti rugi.

UU No. 8 Tahun 1999	Hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha.	Mutu, keamanan, informasi, kompensasi.	Perbaikan atau ganti rugi bagi konsumen.
UU No. 1 Tahun 2011	Standar rumah dan larangan pembangunan tidak sesuai perjanjian.	Kelayakan dan kesesuaian spesifikasi.	Kewajiban memenuhi standar perumahan.
UU No. 2 Tahun 2017	Tanggung jawab dalam jasa konstruksi/kegagalan bangunan.	Kerusakan akibat ketidaksesuaian pekerjaan.	Pertanggungjawaban atas kesalahan konstruksi.
PP No. 12 Tahun 2021	Masa pemeliharaan paling singkat 120 hari.	Perbaikan kerusakan akibat kesalahan pelaksanaan.	Perbaikan tanpa biaya konsumen.
PPJB	Hak, kewajiban, spesifikasi, masa pemeliharaan.	Dasar hubungan langsung para pihak.	Mengikat berdasarkan isi perjanjian.

Bentuk Tanggung Jawab Hukum Pengembang terhadap Kerusakan Rumah

Tanggung jawab pengembang pada masa pemeliharaan bergantung pada penyebab kerusakan. Skripsi membedakan kerusakan akibat cacat konstruksi atau mutu bahan dari kerusakan akibat kelalaian penghuni atau keadaan lain. Perbedaan ini penting agar masa pemeliharaan tidak dimaknai sebagai kewajiban absolut atas seluruh kerusakan, tetapi sebagai kewajiban atas cacat yang secara hukum dan teknis berada dalam lingkup tanggung jawab pengembang.

Kerusakan berupa retak dinding, kebocoran atap, kerusakan instalasi listrik atau air, penurunan pondasi, dan finishing yang tidak sesuai spesifikasi menjadi contoh yang ditemukan dalam pembahasan skripsi. Daftar tersebut tidak berarti seluruh kerusakan otomatis merupakan kesalahan pengembang. Hubungan sebab akibat tetap perlu dinilai untuk menentukan apakah kerusakan berasal dari kualitas material, kesalahan pelaksanaan, spesifikasi yang tidak dipenuhi, penggunaan konsumen, atau faktor lain.

Bentuk tanggung jawab utama adalah perbaikan bangunan. Selama kerusakan berada dalam lingkup masa pemeliharaan dan berasal dari kesalahan pelaksanaan, pengembang wajib melakukan perbaikan tanpa membebankan biaya kepada konsumen. Tanggung jawab ini bersifat restoratif karena tujuannya mengembalikan kondisi rumah agar sesuai kualitas dan spesifikasi yang dijanjikan.

Apabila perbaikan tidak dilakukan atau tidak memadai, konsumen dapat menuntut kompensasi atau ganti rugi. Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menjadi dasar dalam penelitian terdahulu menempatkan ganti rugi sebagai konsekuensi kerugian akibat barang atau jasa. Arsy (2021) membahas tanggung jawab pengembang terhadap

kualitas bangunan yang telah terjual, sedangkan Asyibi dan Mulyanti (2024) menghubungkan tanggung jawab pengembang atas kerusakan rumah dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Tanggung jawab juga dapat berkaitan dengan cacat tersembunyi. Puspitasari (2015) mengkaji tanggung jawab developer untuk menanggung cacat tersembunyi dalam jual beli rumah, sementara Pandjaitan (2025) membahas tanggung jawab developer atas barang cacat tersembunyi dalam transaksi properti. Relevansi konsep ini adalah adanya cacat yang tidak mudah diketahui pada saat serah terima, tetapi kemudian muncul dan dapat ditelusuri pada mutu konstruksi atau bahan.

Taroreh (2020) menempatkan tanggung jawab hukum pengembang atas produknya dalam kaitan dengan perlindungan konsumen perumahan. Perspektif product liability dalam skripsi memperkuat bahwa pengembang bukan hanya penjual tanah atau bangunan, melainkan pelaku usaha yang menghasilkan dan memasarkan produk hunian. Oleh sebab itu, mutu produk dan keselamatan penggunaan menjadi bagian dari pertanggungjawaban.

Asas itikad baik menjadi parameter perilaku pengembang selama menangani pengaduan. Pengembang yang menerima laporan kerusakan perlu melakukan pemeriksaan, menjelaskan hasilnya, dan melaksanakan perbaikan jika kerusakan menjadi tanggung jawabnya. Menunda tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan sampai masa pemeliharaan berakhir dapat merugikan konsumen dan bertentangan dengan tujuan jaminan pemeliharaan.

Di sisi lain, konsumen juga perlu mendokumentasikan kerusakan dan menjaga bukti. Berita acara serah terima, PPJB, bukti pembayaran, foto atau dokumentasi kerusakan, serta korespondensi pengaduan penting untuk menunjukkan kapan kerusakan diketahui dan apakah pengembang telah diberi kesempatan memperbaiki. Dokumentasi tersebut menentukan kekuatan posisi konsumen apabila sengketa berlanjut ke BPSK atau pengadilan.

Tabel 3. Kerusakan dan Bentuk Pertanggungjawaban dalam Hasil Penelitian

Kerusakan yang Disebutkan Skripsi	Parameter	Tanggung Jawab jika Berasal dari Kesalahan Pengembang	Bukti yang Relevan
Retak dinding	Sumber retak dan kesesuaian pekerjaan.	Perbaikan tanpa biaya.	Foto, spesifikasi, berita acara.
Kebocoran atap	Mutu bahan/pemasangan dan penyebab kebocoran.	Perbaikan bagian atap.	Dokumentasi kerusakan dan pengaduan.
Instalasi listrik/air	Kesesuaian instalasi dengan standar/spesifikasi.	Perbaikan instalasi.	PPJB, spesifikasi, hasil pemeriksaan.

Penurunan pondasi	Hubungan dengan konstruksi dan kondisi bangunan.	Perbaikan sesuai tanggung jawab konstruksi.	Dokumentasi dan pemeriksaan teknis.
Finishing tidak sesuai	Kesesuaian dengan spesifikasi yang diperjanjikan.	Perbaikan/pemenuhan spesifikasi.	PPJB, brosur/spesifikasi, berita acara.

Upaya Hukum Konsumen ketika Pengembang Tidak Melaksanakan Tanggung Jawab

Upaya pertama yang dirumuskan dalam skripsi adalah pengaduan dan musyawarah dengan pengembang. Konsumen sebaiknya menyampaikan pengaduan secara tertulis dengan melampirkan dokumentasi kerusakan, berita acara serah terima, PPJB, dan bukti pembayaran. Musyawarah dipandang efektif karena memberi kesempatan kepada para pihak menyelesaikan masalah tanpa prosedur sengketa formal, khususnya ketika persoalan masih dapat diselesaikan melalui perbaikan teknis.

Jika musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan, konsumen dapat mengajukan sengketa kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. BPSK menyediakan mekanisme mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. Dalam kerangka penelitian, jalur ini memberikan alternatif yang relatif sederhana dan tidak sebesar beban proses pengadilan. Pilihan mekanisme harus disesuaikan dengan sifat sengketa dan kesediaan para pihak.

Gugatan perdata ke Pengadilan Negeri dapat ditempuh ketika penyelesaian nonlitigasi tidak berhasil atau konsumen memilih jalur litigasi. Dasar wanprestasi digunakan apabila kewajiban pengembang berasal dari PPJB dan tidak dipenuhi. Konsumen dapat meminta pemenuhan prestasi, biaya perbaikan, atau ganti rugi sesuai syarat hukum. Dasar perbuatan melawan hukum dapat digunakan apabila unsur Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga memberikan dasar pemulihan berupa pengembalian uang, penggantian barang, perbaikan rumah, atau kompensasi lain sesuai ketentuan dan keadaan sengketa. Bentuk pemulihan harus disesuaikan dengan kerugian yang benar-benar timbul. Prinsipnya, konsumen harus ditempatkan sedekat mungkin pada kondisi yang seharusnya diterima apabila pengembang memenuhi kewajiban dengan benar.

Pendekatan kasus dalam skripsi mengidentifikasi unsur yang lazim dipertimbangkan dalam sengketa perumahan: adanya hubungan hukum pengembang dan konsumen, adanya kewajiban berdasarkan PPJB, adanya kerusakan yang dapat dibuktikan, adanya kerugian, serta hubungan sebab akibat antara kelalaian pengembang dan kerugian. Apabila unsur tersebut terbukti, pertanggungjawaban dapat diarahkan pada wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sesuai konstruksi kasus.

Shafira dan Saly (2019) mengkaji perlindungan pembeli rumah dari wanprestasi developer, sedangkan Siti Nur Aisyah, Mafaza, dan Citra (2023) membahas tanggung jawab developer dalam perjanjian jual beli perumahan. Kedua kajian mendukung posisi bahwa isi perjanjian dan kewajiban pelaku usaha merupakan fondasi penting bagi perlindungan pembeli rumah. Penelitian ini mempersempit fokus tersebut pada fase setelah serah terima, yaitu ketika masa pemeliharaan masih berjalan.

Efektivitas upaya hukum pada akhirnya bergantung pada kepatuhan pengembang dan kualitas penegakan. Skripsi menilai perangkat hukum yang tersedia telah cukup komprehensif, tetapi masih ditemukan pengembang yang menghindari tanggung jawab dengan menyatakan kerusakan disebabkan penggunaan konsumen atau menunda perbaikan. Karena itu, mekanisme pengaduan perlu memiliki batas waktu respons dan dokumentasi yang jelas agar masa pemeliharaan tidak kehilangan fungsi.

Pengawasan pemerintah juga menjadi bagian dari penguatan perlindungan. Saran skripsi mengarahkan pemerintah pusat dan daerah untuk meningkatkan evaluasi terhadap standar teknis, kepatuhan terhadap PP Nomor 12 Tahun 2021, dan pemberian sanksi administratif kepada pengembang yang tidak memenuhi kewajiban. Pengawasan publik ini melengkapi upaya privat konsumen melalui kontrak dan sengketa perdata.

Tabel 4. Tahapan Upaya Hukum Konsumen

Tahap	Mekanisme	Dokumen/Dasar	Hasil yang Dituju
Pengaduan	Laporan tertulis kepada pengembang.	Dokumentasi kerusakan, BAST, PPJB, bukti pembayaran.	Pemeriksaan dan perbaikan.
Musyawarah	Perundingan langsung para pihak.	PPJB dan bukti kewajiban/perbaikan.	Kesepakatan penyelesaian.
BPSK	Mediasi, konsiliasi, atau arbitrase.	UU Perlindungan Konsumen dan bukti sengketa.	Penyelesaian di luar pengadilan.
Pengadilan Negeri	Gugatan wanprestasi atau PMH.	KUHPerdata, PPJB, bukti kerusakan/kerugian.	Pemenuhan prestasi dan/atau ganti rugi.
Pemulihan	Perbaikan, penggantian, pengembalian biaya, kompensasi.	Hasil kesepakatan/putusan dan aturan yang berlaku.	Pemulihan hak konsumen.

Implikasi Hukum Masa Pemeliharaan sebagai Jaminan Mutu

Analisis penelitian menempatkan masa pemeliharaan sebagai quality assurance atas hasil pembangunan rumah. Konsekuensinya, masa ini tidak boleh diperlakukan sebagai layanan sukarela dari pengembang. Ia merupakan bagian dari kewajiban hukum dan kontraktual yang memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji fungsi rumah setelah serah terima serta meminta perbaikan atas cacat yang baru terlihat dalam penggunaan normal.

Konstruksi tersebut memperjelas pembagian beban tanggung jawab. Pengembang bertanggung jawab atas cacat konstruksi, material yang tidak sesuai spesifikasi, dan kesalahan pelaksanaan pembangunan. Konsumen tidak dapat membebaskan kepada pengembang kerusakan yang terbukti berasal dari penggunaan yang tidak semestinya. Apabila terdapat perbedaan mengenai sebab kerusakan, pemeriksaan dan bukti teknis menjadi penting untuk menghindari penolakan sepihak.

Pemberlakuan masa minimal 120 hari memberi batas perlindungan khusus, tetapi tidak serta-merta menutup seluruh kemungkinan tanggung jawab lain setelah periode tersebut. Skripsi membahas cacat tersembunyi dan tanggung jawab perdata sebagai konsep yang dapat relevan sesuai fakta dan dasar hukumnya. Oleh karena itu, masa pemeliharaan perlu dibedakan dari keseluruhan rezim tanggung jawab atas cacat bangunan.

Kepastian hukum juga memerlukan PPJB yang jelas. Klausul masa pemeliharaan perlu memuat durasi, jenis kerusakan yang ditanggung, prosedur pengaduan, waktu respons, tata cara pemeriksaan, jadwal perbaikan, dan penyelesaian apabila terjadi perbedaan pendapat. Kejelasan tersebut mengurangi ruang interpretasi sepihak dan membantu konsumen mengetahui tindakan yang harus dilakukan segera setelah menemukan kerusakan.

Bagi pengembang, pelaksanaan pemeliharaan yang responsif tidak hanya menghindari sengketa tetapi juga merupakan bentuk profesionalisme. Saran skripsi menekankan pemenuhan standar keselamatan, keamanan, kesehatan, dan kelayakan fungsi serta perbaikan tanpa biaya terhadap kerusakan yang berasal dari cacat konstruksi atau kesalahan pelaksanaan. Tanggung jawab ini membangun kepercayaan masyarakat terhadap sektor perumahan.

Bagi konsumen, perlindungan efektif menuntut pemahaman terhadap isi PPJB dan prosedur pengaduan. Konsumen perlu memeriksa spesifikasi, masa pemeliharaan, dan mekanisme sengketa sebelum transaksi, kemudian segera melaporkan kerusakan secara tertulis ketika ditemukan. Langkah ini mencegah persoalan pembuktian mengenai waktu kerusakan dan respons pengembang.

Dengan demikian, temuan penelitian menunjukkan bahwa persoalan masa pemeliharaan berada pada titik temu hukum perjanjian, perlindungan konsumen, hukum perumahan, dan hukum konstruksi. Integrasi keempat rezim tersebut menghasilkan perlindungan yang lebih utuh: kontrak menentukan prestasi konkret, perlindungan konsumen menjamin hak dan ganti rugi, hukum perumahan menetapkan standar hunian, dan hukum konstruksi mengatur pertanggungjawaban atas mutu pekerjaan.

SIMPULAN

Pengembang bertanggung jawab memperbaiki kerusakan rumah dalam masa pemeliharaan apabila kerusakan berasal dari cacat konstruksi, mutu bahan yang tidak sesuai, atau kesalahan pelaksanaan. Dasarnya meliputi KUHPdata, UU Perlindungan Konsumen, UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU Jasa Konstruksi, PP Nomor 12 Tahun 2021, dan PPJB. Masa pemeliharaan paling singkat 120 hari berfungsi sebagai jaminan mutu setelah serah terima. Jika kewajiban tidak dipenuhi, konsumen dapat menempuh pengaduan,

musyawarah, BPSK melalui mediasi, konsiliasi atau arbitrase, serta gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum untuk memperoleh perbaikan dan ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, S. N., Mafaza, Z. A., & Citra, H. (2023). Tanggung Jawab Developer Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Pengadaan Perumahan. *Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*.
- Amiq, B. (2020). *Aspek Hukum Perumahan Dan Permukiman Di Indonesia*. Surabaya: Unitomo Press.
- Andi Pratama. (2020). Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Cacat Tersembunyi (Hidden Defect) Pada Perumahan. *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Arsy, M. (2021). Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Kualitas Bangunan Yang Telah Terjual Di Kota Makassar. *Jurnal Pleno Jure*, 10(1).
- Asyibibi, N. T., & Mulyanti, A. S. (2024). Analisis Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Sehubungan Dengan Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Kerusakan Rumah. *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, Dan Humaniora*, 2(8), 264–270.
- Dewi Lestari. (2024). Implementasi Masa Pemeliharaan Bangunan Rumah Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan. *Jurnal Yustisia*, 13(1).
- Hamzah, A., Sundra, I. W., & Manulu, B. (2006). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Kallo, E. (2009). *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Miru, A., & Yodo, S. (2017). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad Rizki. (2021). Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Ketidaksesuaian Spesifikasi Rumah Oleh Pengembang. *Jurnal IUS*, 9(2).
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nur Aini. (2022). Tanggung Jawab Developer Terhadap Kerugian Konsumen Akibat Cacat Bangunan Perumahan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.
- Nurhakim, M. A., & Pandamdari, E. (2017). Pemenuhan Atas Sarana Dan Utilitas Pada Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. *Jurnal Hukum Adigama*.
- Pandjaitan, N. T. M. (2025). Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Konsumen Atas Barang Cacat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Properti Bangunan Rumah. *Lex Administratum*.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

- Puspitasari, C. D. (2015). Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan. *Jurnal Penelitian Humaniora*.
- Rina Wulandari. (2023). Tanggung Jawab Pelaku Usaha Properti Dalam Pemenuhan Hak Konsumen Atas Kualitas Bangunan Rumah. *Jurnal Rechtsvinding*.
- Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Shafira, R., & Saly, J. N. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(1).
- Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Soekorini, N. (2022). Tinjauan Yuridis Masa Pemeliharaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah. *Jurnal Hukum Adalah*, 4(2), 15.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Taroreh, J. V. (2020). Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang (Developer) Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan. *Lex Privatum*.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Yushar. (2019). Tanggung Gugat Kontraktor Dalam Kegagalan Bangunan. *Media Iuris*, 2(3).