



---

## **ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB DEVELOPER PERUMAHAN SEBAGAI PELAKU USAHA ATAS KETIDAKSESUAIAN SPESIFIKASI YANG MERUGIKAN KONSUMEN**

**Muhammad Said<sup>1</sup>, Harry A. Tuhumurry<sup>2</sup>, Irsan<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum, Universitas Yapis Papua, Indonesia.

irmanboy39@gmail.com<sup>1</sup>, arry.fhuniyap@gmail.com<sup>2</sup>, irsanuniyap@gmail.com<sup>3</sup>

Corresponding author: irmanboy39@gmail.com

### **ABSTRAK**

Penelitian ini menganalisis tanggung jawab hukum PT Rika Utama sebagai pengembang BTN Matoa Indah Permai terkait ketidaksesuaian spesifikasi bangunan yang merugikan konsumen serta bentuk perlindungan hukum yang tersedia. Metode yang digunakan adalah yuridis-empiris dengan pendekatan deskriptif melalui observasi, wawancara, dan studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembang bertanggung jawab atas ketidaksesuaian dengan memberikan perbaikan atau ganti rugi, sementara perlindungan hukum bagi konsumen diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang memberi hak untuk menuntut kompensasi sesuai ketentuan..

**Kata Kunci:** *Tanggung jawab, Developer, Ganti rugi.*

### **ABSTRACT**

*This study analyzes the legal liability of PT Rika Utama, the developer of BTN Matoa Indah Permai, regarding non-conforming building specifications that harm consumers, and the forms of legal protection available. The method used is a juridical-empirical approach with a descriptive approach through observation, interviews, and literature review. The results indicate that the developer is responsible for non-conformities by providing repairs or compensation, while legal protection for consumers is regulated by the Consumer Protection Law, which provides the right to demand compensation in accordance with the provisions.*

**Keywords:** *Liability, Developer, Compensation.*

## **I. PENDAHULUAN**

Pasal 28 H Ayat 1 menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Sesuai dengan amanat UUD 1945 maka Negara memiliki kewajiban untuk memenuhi hak tersebut, diantaranya adalah hak mendapatkan tempat tinggal.

Industri properti di Indonesia berkembang pesat seiring meningkatnya kebutuhan perumahan. Developer memiliki peran penting dalam menyediakan hunian layak, namun sering terjadi ketidaksesuaian spesifikasi antara janji dan realisasi bangunan. Hal ini menimbulkan kerugian materiil maupun non-materiil bagi konsumen serta berujung pada persoalan hukum yang belum ditangani secara maksimal.

Pengembang sebagai pelaku usaha berkewajiban memenuhi perjanjian dan standar yang telah disepakati. Ketidaksesuaian spesifikasi dapat dianggap sebagai pelanggaran kontrak yang menimbulkan tanggung jawab hukum. Namun, dalam praktiknya, konsumen sering mengalami kesulitan dalam menuntut hak karena keterbatasan biaya, waktu, serta minimnya pengetahuan hukum. Kondisi ini menunjukkan perlunya mekanisme perlindungan yang lebih efektif agar konsumen dapat memperoleh keadilan.

Perlindungan hukum yang jelas bagi konsumen sangat penting untuk mencegah kerugian. Regulasi yang ada kerap dianggap kurang efektif, sementara keterbukaan informasi dari developer sering kali minim. Oleh karena itu, dibutuhkan pengawasan yang lebih ketat, mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien, serta kewajiban pengembang untuk memberikan jaminan atau garansi perbaikan. Dengan demikian, hak konsumen dapat lebih terjamin dan tanggung jawab pengembang dapat ditegakkan secara adil dan transparan.

## **II. METODE PENELITIAN**

Penulis melakukan dua jenis penelitian hukum, yaitu penelitian hukum normatif dan empiris, dalam penelitian ini. Jenis penelitian hukum normatif yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang

dihadapi. Jenis penelitian hukum empiris, menurut Ronny Hanitijo Soemitro yaitu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Tanggung Jawab Hukum Developer Dalam Pembangunan Perumahan Atas Ketidaksesuaian Spesifikasi Yang Dijanjikan Kepada Konsumen**

Setiap tuntutan pertanggung jawaban dalam hukum perdata harus memiliki dasar, yaitu hal yang melahirkan hak hukum seseorang untuk menuntut orang lain dan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggung jawaban.

Pertanggung jawaban dalam kajian hukum perdata ada dua yaitu kesalahan dan risiko. Seseorang wajib bertanggung jawab (lahir kewajiban bertanggung jawab) karena dia bersalah, baik berupa kesalahan maupun kelalaian. Inilah yang disebut dengan tanggung jawab atas dasar kesalahan. Kemudian, hukum perdata memungkinkan seseorang bertanggung jawab bukan karena dia bersalah, tetapi karena dia mengambil risiko dalam kedudukan hukumnya sedemikian rupa yang mewajibkan bertanggung jawab, inilah yang disebut dengan tanggung jawab atas dasar risiko. Kedua menimbulkan akibat dan konsekuensi yang jauh berbeda.

Dalam kasus hukum perdata dapat dicari dua kemungkinan yaitu kerugian karena adanya wanprestasi yang mana sebelumnya telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian, atau terjadinya kerugian dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang mana tidak ada hubungan hukum sebelumnya. Apabila ternyata kerugian ini dapat dibuktikan karena ada hubungan perjanjian antara pelaku usaha dengan konsumen, tahap selanjutnya adalah mencari dari bagian-bagian perjanjian yang tidak dipenuhi oleh pelaku usaha sehingga mengakibatkan kerugian terhadap konsumen. Jika kerugian ini diakibatkan oleh peristiwa ini maka seorang pelaku usaha dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi.

Apabila kerugian itu tidak ada hubungan hukum yang berupa perjanjian antara pelaku usaha dan konsumen maka harus dicari kesalahan dari saluran lain, yaitu dengan mengonstruksikan fakta-fakta

pada peristiwa itu ke dalam suatu perbuatan melawan hukum. Dalam kaitannya dengan perlindungan konsumen khususnya menentukan tanggung jawab pelaku usaha dengan konsumen yang menderita kerugian karena ketidaksesuaian spesifikasi, maka fakta-fakta sekitar peristiwa yang menimbulkan kerugian itu terlebih dahulu dikualifisir menjadi suatu perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Komisaris PT Rika Utama menunjukkan bahwa pengembang secara eksplisit mengakui setiap ketidaksesuaian spesifikasi sebagai wanprestasi dan menyatakan kesediaan memberikan perbaikan, ganti rugi, atau bentuk kompensasi lain secara sukarela kepada konsumen.

Pembahasan dalam bagian ini memuat uraian mengenai tanggung jawab hukum developer terkait ketidaksesuaian spesifikasi bangunan yang dijanjikan kepada konsumen. Aspek-aspek yang akan dijelaskan meliputi jenis ketidaksesuaian spesifikasi yang ditemukan di lapangan, tanggapan pihak developer terhadap permasalahan tersebut, dasar hukum yang mengikat dalam pemenuhan kewajiban sesuai perjanjian, serta hambatan yang dihadapi developer dalam menjaga konsistensi terhadap spesifikasi bangunan.

#### 1. Jenis Ketidaksesuaian Spesifikasi Yang Di Temukan Di BTN Matoa Indah Permai

Mengacu Pada hasil wawancara dengan dua penghuni perumahan BTN Matoa, yaitu Sutriati dan Adriansyah menjelaskan bahwa terdapat ketidaksesuaian spesifikasi yang mereka alami diantaranya;

- a. Akses Jalan: Sutriati mengungkapkan bahwa akses jalan yang sebelumnya dijanjikan dalam kondisi bagus, kenyataannya rusak parah dengan banyak lubang besar yang membahayakan pengguna jalan, terutama saat hujan deras. Sebagian jalan menjadi berlumpur dan sulit dilalui.
- b. Kualitas Tembok: Adriansyah melaporkan bahwa bagian tembok rumahnya cepat rusak karena campuran pasir dan semen yang digunakan tidak sesuai standar. Komposisi campuran yang lebih

banyak pasir daripada semen menyebabkan tembok menjadi kurang kuat dan mudah retak atau pecah.

## 2. Respon Dan Tanggung Jawab Developer Atas Ketidaksesuaian Spesifikasi Yang Terjadi

Tanggapan dari pihak developer atas ketidaksesuaian spesifikasi tersebut adalah pihak developer terlebih dahulu memberikan penjelasan yang jelas kepada konsumen mengenai ketidaksesuaian spesifikasi, kemudian segera melakukan perbaikan agar memenuhi standar yang telah disepakati dan menuntaskan seluruh keluhan konsumen.

Pihak Perusahaan juga memandang tanggung jawab hukumnya penting sesuai Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Jika ada spesifikasi yang tidak sesuai perjanjian, perusahaan akan memperbaiki atau mengganti, termasuk memberikan ganti rugi secara suka rela jika tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditawarkan.

Sesuai dengan Prinsip tanggung jawab liability based on fault, pertanggungjawaban developer sebagai pelaku usaha telah selaras dengan prinsip liability based on fault. Prinsip ini menegaskan bahwa unsur kelalaian menjadi dasar gugatan, di mana developer dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti lalai dalam memenuhi spesifikasi yang dijanjikan.

## 3. Akibat Hukum Jika Tidak Memenuhi Kewajiban Spesifikasi Yang Dijanjikan berdasarkan Asas Pacta Sunt Servanda

Sesuai dengan Asas Pacta Sunt Servanda, yang menyatakan bahwa perjanjian harus ditepati, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dalam hal ini, pengembang (developer) wajib memenuhi janji spesifikasi yang telah disepakati dengan konsumen. Apabila pengembang tidak memenuhi janjinya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka pengembang dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata dan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pengembang harus mengganti kerugian yang dialami konsumen, termasuk pergantian material yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan, serta melakukan perbaikan terhadap bagian-bagian yang tidak sesuai dengan yang telah disepakati.

Asas ini juga menegaskan bahwa developer harus menerima akibat hukum jika tidak memenuhi kewajiban spesifikasi yang dijanjikan kepada konsumen. Ketidaksesuaian spesifikasi, seperti yang ditemukan dalam hasil wawancara dengan konsumen, menunjukkan bahwa developer tidak menepati perjanjian, dan konsumen berhak menuntut perbaikan atau ganti rugi berdasarkan asas ini.

#### 4. Hambatan Dan Tantangan Developer Dalam Memenuhi Spesifikasi Secara Konsisten

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan di PT. Rika Utama, hambatan utama yang dihadapi oleh pihak developer dalam memenuhi spesifikasi bangunan secara konsisten terletak pada tenaga kerja, khususnya pekerja borongan yang terkadang kurang bertanggung jawab terhadap kualitas pekerjaan. Selain itu, pengembang juga menghadapi tantangan terkait dengan faktor cuaca yang memengaruhi kelancaran pembangunan, seperti hujan deras yang menghambat progres pekerjaan di lapangan.

Developer juga menyebutkan bahwa kualitas material yang digunakan sering kali menjadi kendala dalam memastikan kesesuaian spesifikasi, karena material yang tidak sesuai dapat mempengaruhi daya tahan bangunan. Upaya untuk mengatasi hambatan ini dilakukan dengan meningkatkan pengawasan di lapangan serta bekerja sama dengan pemasok material yang lebih terpercaya. Namun, tantangan terkait dengan kualitas tenaga kerja dan kendala alam tetap menjadi hambatan yang signifikan. Akibat Hukum Bagi Orang Tua yang Tidak Melaksanakan Tanggung Jawab Terhadap Anak Pasca Perceraian di Kota Jayapura.

#### **B. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Yang Mengalami Kerugian Yang Dilakukan Oleh Pengembang Perumahan Dalam Hal Ketidaksesuaian Spesifikasi Bangunan.**

Berdasarkan hasil wawancara dengan konsumen di Perumahan BTN Matoa Indah Permai, konsumen tersebut sama sekali tidak mengetahui mengenai undang-undang yang mengatur perlindungan konsumen. Apabila developer melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan spesifikasi rumah, konsumen dapat menuntut penyelesaian melalui dua jalur, yaitu litigasi maupun non-litigasi. Penyelesaian litigasi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, sementara penyelesaian non-litigasi dapat dilakukan melalui jalur mediasi atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Kedua jalur ini memberikan kesempatan bagi konsumen untuk memperoleh ganti rugi atau perbaikan yang sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian.

#### 1. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Melalui Jalur Litigasi

Setiap konsumen yang merasa dirugikan, seperti halnya penghuni perumahan BTN Matoa akibat ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, berhak memperoleh kepastian hukum sebagaimana dijamin dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Ketentuan Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa konsumen yang dirugikan dapat mengajukan gugatan terhadap pelaku usaha melalui lembaga penyelesaian sengketa konsumen atau melalui pengadilan di lingkungan peradilan umum.

Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Kelebihan penyelesaian sengketa secara litigasi adalah putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (win and lose position), dan dapat dipaksakan pelaksanaan putusannya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan (eksekusi).

a. Kekuatan mengikat

Putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat, artinya putusan hakim itu mengikat para pihak yang berperkara dan yang terlibat dalam perkara itu. Para pihak harus tunduk dan menghormati putusan hakim tersebut. Putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat diubah, sekalipun oleh pengadilan yang lebih tinggi kecuali dengan upaya hukum yang luar biasa (peninjauan kembali/request civil).

b. Kekuatan pembuktian

Putusan hakim mempunyai kekuatan pembuktian, artinya dengan putusan hakim itu telah diperoleh kepastian tentang sesuatu yang terkandung dalam putusan itu. Dituangkannya putusan hakim dalam bentuk tertulis yang merupakan akta otentik tidak lain bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang mungkin diperlukan untuk mengajukan banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya, dan untuk pelaksanaan putusan.

c. Kekuatan eksekutorial

Putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya bahwa suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau perkara dan menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga realisasi pelaksanaannya (eksekusinya) secara paksa. Kekuatan mengikat saja dari suatu putusan hakim belum cukup dan tidak akan berarti apabila putusan itu tidak dapat direalisasikan atau dilaksanakan.

2. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Melalui Jalur Non-Litigasi

Ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan terdiri



antara lain penyelesaian sengketa secara damai oleh para pihak sendiri yaitu dengan negosiasi dan penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang yaitu melalui BPSK.

Pasal 52 huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan tugas dan wewenang BPSK untuk melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi.

a. Penyelesaian melalui negosiasi

Untuk menyelesaikan suatu sengketa, salah satu cara yang dapat ditempuh adalah para pihak yang bersengketa melakukan negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya dapat diterima oleh para pihak tersebut. Negosiasi merupakan proses di mana para pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan secara langsung tanpa keterlibatan pihak ketiga.

b. Penyelesaian melalui mediasi

Mediasi merupakan salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Proses penyelesaian sengketa melalui mediasi melibatkan orang lain atau pihak ketiga sebagai mediator. Dasar hukum tentang mediasi dapat ditemukan dalam Pasal 6 ayat (3), (4), (5) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Ketentuan hukum tentang mediasi yang diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa. Pasal 6 ayat (3) UU Nomor 30 Tahun 1999 mengemukakan bahwa dalam hal sengketa atau beda pendapat antara para pihak yang bersengketa tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator.

Akan Tetapi, mediator tidak memiliki wewenang untuk memutuskan sengketa. Tugas mediator hanya sebatas membantu para pihak dalam menyelesaikan masalah yang diajukan kepadanya. Dalam situasi di mana salah satu pihak lebih dominan dan cenderung menunjukkan kekuasaannya, peran pihak ketiga menjadi sangat penting untuk menciptakan keseimbangan. Kesepakatan melalui mediasi dapat tercapai jika pihak-pihak yang bersengketa berhasil mencapai saling pengertian dan bersama-sama merumuskan solusi untuk sengketa tersebut dengan bimbingan konkret dari mediator.

Keuntungan dari penyelesaian sengketa melalui mediasi terletak pada pendekatan yang mengutamakan kerja sama untuk mencapai kompromi. Dengan cara ini, masing-masing pihak tidak perlu saling mempertahankan fakta dan bukti yang dimiliki, serta tidak perlu membela kebenaran masing-masing. Oleh karena itu, beban pembuktian tidak lagi menjadi hal yang memberatkan bagi para pihak.

Keuntungan lain dalam penggunaan mediasi dalam penyelesaian sengketa, karena penyelesaian sengketa secara cepat terwujud, biaya murah, bersifat rahasia, saling memberikan keuntungan dalam kompromi, hubungan kedua pihak bersifat kooperatif, tidak ada pihak yang kalah atau menang, tapi sama-sama menang, serta tidak emosional.

c. Penyelesaian melalui arbitrase

Jika upaya penyelesaian sengketa melalui negosiasi dan mediasi tidak berhasil, para pihak dapat mengajukan penyelesaian sengketa melalui badan arbitrase berdasarkan kesepakatan tertulis. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase adalah proses di luar pengadilan yang bersifat mengikat dan final. Istilah arbitrase berasal dari kata *arbitrare*, yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu berdasarkan kebijaksanaan.

Dengan demikian, arbitrase sebenarnya merupakan lembaga peradilan yang dipimpin oleh hakim swasta (*particuliere rechtspraak*). Pasal 1 UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa arbitrase adalah metode

penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Terdapat tiga hal yang menjadi dasar dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase diantaranya ;

- 1) Arbitrase adalah salah satu bentuk penyelesaian yang bersifat non-litigasi.
- 2) Perjanjian arbitrase harus disusun dalam bentuk tertulis.
- 3) Perjanjian arbitrase adalah kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan umum.

Berdasarkan dasar tersebut, dapat diartikan arbitrase sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa di luar peradilan umum (nonlitigasi) yang bentuknya berupa perjanjian tertulis dari para pihak yang bersengketa, dimana proses penyelesaiannya melibatkan pihak ketiga yaitu arbiter atau majelis arbiter sebagai pemutus sengketa yang terjadi guna mencapai win-win solution bagi para pihak. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase tidak ditujukan untuk menyelesaikan sengketa di luar ranah perdata.

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase dapat dilakukan oleh lembaga-lembaga yang berwenang menangani sengketa diantaranya:

- 1) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)
- 2) Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)
- 3) Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)
- 4) Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI)
- 5) Badan Arbitrase Perdagangan Berjangka Komoditi (BAKTI)
- 6) Badan Arbitrase dan Mediasi Hak Kekayaan Intelektual (BAM HKI)

d. Penyelesaian melalui konsiliasi

Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan satu atau beberapa orang atau badan (komisi konsiliasi) sebagai perantara yang disebut konsiliator. Konsiliator berperan dalam mempertemukan atau memfasilitasi pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan masalah secara damai.

Mereka secara aktif terlibat dalam memberikan solusi untuk masalah yang diperselisihkan. Meskipun konsiliator dapat memberikan pendapat kepada para pihak mengenai sengketa yang diperdebatkan, pendapat tersebut tidak bersifat mengikat..

#### **IV. PENUTUP**

##### **. Kesimpulan**

1. Pada Perumahan BTN Matoa Indah Permai ditemukan ketidaksesuaian spesifikasi berupa akses jalan lingkungan yang rusak dan berlubang, serta tembok rumah yang mudah retak karena campuran pasir dan semen tidak memenuhi standar. Atas keluhan tersebut, PT Rika Utama selaku pengembang secara eksplisit mengakui setiap ketidaksesuaian spesifikasi sebagai wanprestasi, memberikan penjelasan kepada konsumen dan berkomitmen melakukan perbaikan maupun kompensasi agar bangunan kembali sesuai spesifikasi. Apabila pengembang tidak memenuhi janjinya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka pengembang dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata dan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun, konsistensi pemenuhan spesifikasi kerap terhambat oleh disiplin pekerja borongan, pasokan material yang mutunya bervariasi, serta faktor cuaca ekstrem yang memperlambat pekerjaan lapangan.
2. Upaya perlindungan hukum bagi konsumen yang mengalami kerugian akibat ketidaksesuaian spesifikasi bangunan yang dilakukan oleh pengembang perumahan dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Dalam jalur litigasi, konsumen yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan ganti rugi atau perbaikan sesuai dengan hukum yang berlaku. Sedangkan untuk jalur non-litigasi mencakup penyelesaian sengketa melalui negosiasi, mediasi, arbitrase, atau konsiliasi, yang memberikan alternatif bagi konsumen untuk mencapai penyelesaian yang lebih cepat dan biaya yang lebih rendah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- Abdulkadir Muhammad, 1986. *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Nugraha, Yoga Kencana, Arief Laila Nugraha, dan Arwan Putra Wijaya, 2014. Pemanfaatan SIG Untuk Menentukan Lokasi Potensial Pengembangan Kawasan Perumahan Dan Permukiman, Jurnal Geodesi Undip.
- Ridwan H.R, 2002. *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta.
- Jurnal Ilmu Hukum, 2024. “Penyelesaian Sengketa, Melalui Jalur Litigasi Dan Non Litigasi”, *Fakultas Hukum. Universitas Tadulako* 2(3).