
Penerapan Prinsip *Strict Liability* terhadap Pengembang Perumahan dalam Perjanjian Baku Studi Perbandingan dengan *Decennial Liability* Prancis

Atika Sandra Dewi
Universitas Amir Hamzah
ikasandradewi1203@gmail.com

Isdiana Syafitri
Universitas Amir Hamzah
isdi2673@gmail.com

Muhammad Husni
Universitas Amir Hamzah
muhammadhusni12232@gmail.com

Abstrak

Sengketa antara konsumen dan pengembang perumahan di Indonesia akibat lemahnya efektivitas mekanisme pertanggungjawaban hukum yang masih bertumpu pada pembuktian kesalahan (*fault liability*). Konsumen sering dirugikan akibat cacat bangunan, keterlambatan serah terima, serta kegagalan fungsi rumah sebagai produk konstruksi, namun menghadapi hambatan pembuktian teknis dan ketimpangan posisi tawar. Penelitian ini menganalisis kemungkinan penerapan prinsip *strict liability* (tanggung jawab mutlak) terhadap pengembang perumahan sebagai bentuk penguatan perlindungan konsumen. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan perbandingan hukum. Hasil penelitian menunjukkan prinsip *strict liability* belum diatur secara eksplisit dalam hukum perumahan Indonesia. Prinsip ini lahir dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen serta produk *liability*. Penerapan *strict liability* terhadap produk konstruksi perumahan masih relevan untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi konsumen.

Kata kunci: *strict liability*, pengembang perumahan, cacat bangunan, perlindungan konsumen, produk konstruksi

I. PENDAHULUAN.

Pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang dijamin oleh konstitusi dan Undang-Undang Dasar 1945. Indonesia, kebutuhan akan perumahan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. (BPS 2023, 45). Kondisi tersebut mendorong berkembangnya industri perumahan yang dijalankan oleh pengembang (developer) sebagai pelaku usaha. Namun, pesatnya pembangunan perumahan tidak selalu diikuti dengan jaminan kualitas bangunan dan kepastian hukum bagi konsumen, khususnya dalam hubungan kontraktual antara pengembang dan pembeli rumah. Hubungan hukum antara konsumen dan pengembang pada praktiknya umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian baku, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB), di mana klausul-klausulnya disusun secara sepihak oleh pelaku usaha sehingga berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar bagi konsumen (Shidarta 2010; Miru dan Yodo 2014; Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999).

Penggunaan klausula eksonerasi, yaitu klausula yang membatasi atau bahkan menghapuskan tanggung jawab pengembang atas kerugian yang dialami konsumen, baik yang disebabkan

oleh cacat bangunan, keterlambatan serah terima, maupun kegagalan fungsi rumah sebagai produk konstruksi semakin marak. Klausula ini kerap memuat pernyataan bahwa setelah serah terima, segala risiko kerusakan menjadi tanggung jawab pembeli, atau bahwa pengembang dibebaskan dari kewajiban ganti rugi atas keterlambatan dan cacat mutu dengan alasan *force majeure* yang dirumuskan secara sangat luas. Kondisi tersebut menempatkan konsumen pada posisi yang lemah secara hukum dan ekonomi, sekaligus mencerminkan ketimpangan posisi tawar dalam kontrak baku perumahan (Sidharta: 2019)

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara tegas melarang pencantuman klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha atau meniadakan hak konsumen untuk memperoleh ganti rugi. Hukum perlindungan konsumen juga mengenal prinsip *strict liability* (tanggung jawab mutlak) terhadap pelaku usaha atas kerugian yang ditimbulkan oleh produk yang cacat atau tidak memenuhi standar keselamatan, tanpa harus dibuktikan unsur kesalahan. (Fuady 2014; Sidharta 2006; Republik Indonesia 1999). Dalam konteks perumahan, rumah sebagai produk jasa konstruksi yang memiliki fungsi keselamatan dan kelayakan huni seharusnya tunduk pada prinsip tanggung jawab mutlak apabila terjadi cacat struktur atau kegagalan fungsi yang merugikan konsumen.

Penerapan prinsip *strict liability* terhadap pengembang perumahan belum menunjukkan konsistensi. Banyak putusan yang masih menempatkan beban pembuktian kesalahan pada konsumen, serta cenderung menerima keberlakuan klausula eksonerasi sebagai bagian dari kebebasan berkontrak. Pendekatan demikian berpotensi mengaburkan tujuan utama perlindungan konsumen, yaitu mewujudkan keseimbangan dan keadilan dalam hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen, sekaligus melemahkan fungsi preventif hukum terhadap praktik kontraktual yang eksploitatif. (Az. Nasution, 2002)

Dalam praktik, tidak sedikit konsumen perumahan yang dirugikan akibat cacat bangunan, keterlambatan serah terima, serta kegagalan fungsi rumah untuk digunakan secara layak. Cacat bangunan dapat berupa kerusakan struktur, kebocoran, kualitas material yang tidak sesuai spesifikasi, hingga kegagalan sistem utilitas. (Republik Indonesia, 2011). Sementara itu, keterlambatan serah terima sering kali menimbulkan kerugian ekonomi dan psikologis bagi konsumen, terlebih ketika rumah dibeli melalui mekanisme kredit pemilikan rumah. Kondisi ini diperparah dengan kegagalan fungsi rumah sebagai produk konstruksi yang seharusnya memberikan rasa aman, nyaman, dan layak huni.

Hukum perlindungan konsumen di Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 sebenarnya telah memberikan dasar perlindungan bagi konsumen atas barang dan/atau jasa yang cacat. Namun, asas pertanggungjawaban yang dominan masih berpaku pada asas kesalahan (*fault liability*). Dalam konteks inilah, prinsip *strict liability* atau tanggung jawab mutlak menjadi relevan untuk dikaji sebagai alternatif pertanggungjawaban hukum pengembang perumahan.

Prinsip *strict liability* menempatkan tanggung jawab pada pelaku usaha atas kerugian yang ditimbulkan oleh produk yang dipasarkannya tanpa harus dibuktikan adanya unsur kesalahan. Prinsip ini berkembang dalam hukum perlindungan konsumen modern sebagai respons terhadap ketimpangan relasi antara produsen dan konsumen. Meskipun *strict liability* dikenal dalam konteks produk manufaktur dan produk berisiko tinggi, rumah sebagai produk konstruksi memiliki karakteristik yang menyangkut keselamatan, kesehatan, dan keberlangsungan hidup konsumen.

Prinsip *decennial liability* merupakan bentuk pertanggungjawaban tanggung jawab mutlak (*strict liability*) yang diterapkan dalam sektor konstruksi di Prancis. Prinsip ini diatur dalam Code Civil Prancis, yang membebaskan tanggung jawab kepada pengembang dan kontraktor atas cacat bangunan tertentu selama jangka waktu sepuluh tahun sejak serah terima bangunan, tanpa perlu pembuktian unsur kesalahan. (France 1804, art. 1792; Terré, Simler, dan Lequette 2013).

Namun demikian, Penerapan prinsip *strict liability* terhadap pengembang perumahan masih menjadi perdebatan di Indonesia. Belum adanya pengaturan eksplisit mengenai tanggung jawab mutlak dalam sektor perumahan menimbulkan keraguan dalam penerapannya (Fuady 2014; Republik Indonesia 2011). Meskipun Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengakui konsep tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen, ketentuan tersebut belum secara tegas diintegrasikan dalam rezim hukum perumahan. Kondisi ini menimbulkan kekosongan normatif yang berimplikasi pada tidak optimalnya perlindungan hukum bagi konsumen perumahan, khususnya dalam hal pembuktian kesalahan pengembang atas cacat bangunan. Oleh karena itu, diperlukan penelitian untuk menilai bagaimana penerapan prinsip *strict liability* terhadap pengembang perumahan atas cacat bangunan, keterlambatan serah terima, dan kegagalan fungsi rumah sebagai produk konstruksi.

II. LITERATURE REVIEW

1. Teori Tanggung Jawab dalam Hukum Perdata

Dalam hukum perdata, tanggung jawab dibedakan menjadi tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*fault liability*) dan tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*). Prinsip *fault liability* mensyaratkan unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (Fuady 2014). Namun, pembuktian kesalahan sering menjadi hambatan, terutama dalam sengketa teknis seperti konstruksi. Perkembangan hukum modern menunjukkan pergeseran menuju *strict liability*, terutama untuk produk berisiko tinggi. Dalam prinsip ini, pelaku usaha bertanggung jawab tanpa harus dibuktikan kesalahannya; cukup ada kerugian dan hubungan kausal dengan produk (Shidarta 2010). Prinsip ini dianggap memperbaiki ketimpangan hukum antara pelaku usaha dan konsumen.

2. Konsep Perlindungan Konsumen dan Ketidakseimbangan Posisi Tawar

Perlindungan konsumen bertujuan menyeimbangkan hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen (Nasution 2002). Ketidakseimbangan posisi tawar muncul karena pelaku usaha memiliki keunggulan informasi, keahlian teknis, dan kontrol terhadap perjanjian baku, termasuk klausula eksonerasi yang membatasi tanggung jawab (Muru dan Yodo 2014). Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 secara tegas melarang klausula yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha (Republik Indonesia 1999). Namun, praktik sektor perumahan masih menunjukkan pembatasan tanggung jawab, misalnya terkait cacat bangunan dan keterlambatan serah terima.

3. Tanggung Jawab Pengembang dalam Hukum Perumahan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengatur kewajiban pengembang menyediakan rumah yang aman, sehat, nyaman, dan layak huni (Republik Indonesia 2011). Rumah dipandang sebagai produk konstruksi yang menyangkut keselamatan publik, bukan sekadar barang jual beli. Meski begitu, hukum perumahan Indonesia belum mengadopsi

strict liability secara eksplisit. Pertanggungjawaban pengembang umumnya dikonstruksikan sebagai wanprestasi yang memerlukan pembuktian kesalahan, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan beban pembuktian bagi konsumen.

4. *Decennial Liability* dalam Hukum Prancis

Hukum Prancis mengenal prinsip *decennial liability* yang diatur dalam *Code Civil* Pasal 1792 (France 1804, art. 1792). Prinsip ini menempatkan tanggung jawab objektif pada pengembang dan kontraktor atas cacat tertentu selama sepuluh tahun sejak serah terima, tanpa harus membuktikan kesalahan. Literatur hukum Prancis menjelaskan bahwa tanggung jawab ini bersifat objektif untuk melindungi kepentingan publik terkait keamanan bangunan (Terré, Simler, dan Lequette 2013). Model ini menekankan bahwa risiko struktural dalam konstruksi tidak sepenuhnya bisa dikendalikan oleh konsumen.

5. Kerangka Pemikiran

Dari literatur tersebut dapat disimpulkan:

- a. Hukum perlindungan konsumen telah mengenal *strict liability*.
- b. Hukum perumahan Indonesia belum mengatur tanggung jawab mutlak pengembang secara eksplisit.
- c. Hukum Prancis melalui *decennial liability* memberikan model pertanggungjawaban objektif dalam konstruksi.
- d. Kekosongan pengaturan eksplisit dalam hukum perumahan Indonesia membuka ruang untuk mengkaji penerapan prinsip *strict liability* terhadap pengembang sebagai penguatan perlindungan konsumen dan harmonisasi antara rezim perlindungan konsumen dan hukum perumahan.

III. RESEARCH QUESTIONS

1. Apakah prinsip *strict liability* dapat diterapkan terhadap pengembang perumahan atas cacat bangunan, keterlambatan serah terima, dan kegagalan fungsi rumah?
2. Apa Perbandingan *Decennial Liability* Prancis dan Tanggung Jawab Pengembang di Indonesia?

IV. METHOD

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan perbandingan hukum (*comparative approach*). Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait perlindungan konsumen dan perumahan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia. (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2015). Analisis dilakukan secara kualitatif dengan penalaran hukum preskriptif.

V. DISCUSSION

A. Prinsip *strict liability* Diterapkan terhadap Pengembang Perumahan atas Cacat Bangunan, Keterlambatan Serah Terima, dan Kegagalan Fungsi Rumah

Prinsip *strict liability* menempatkan tanggung jawab pada pengembang tanpa perlu pembuktian kesalahan. Artinya, konsumen cukup menunjukkan adanya kerugian dan hubungan kausal dengan produk atau layanan yang diberikan oleh pengembang (Shidarta 2010; Fuady 2014). Dalam konteks perumahan, rumah bukan sekadar barang komersial, melainkan produk konstruksi yang menyentuh keselamatan, kenyamanan, dan hak dasar atas hunian. Oleh karena itu, cacat struktural, keterlambatan serah terima, maupun kegagalan fungsi fasilitas rumah dapat menimbulkan kerugian signifikan bagi konsumen, baik materiil maupun non-materiil, seperti biaya perbaikan, gangguan aktivitas sehari-hari, atau risiko keselamatan (Nasution 2002). Di Indonesia, tanggung jawab pengembang umumnya dikonstruksikan sebagai wanprestasi yang memerlukan pembuktian kelalaian atau kesalahan. Banyak kasus sengketa perumahan menunjukkan konsumen kesulitan memperoleh ganti rugi karena harus membuktikan kelalaian teknis pengembang, misalnya terkait kualitas struktur atau keterlambatan serah terima meskipun kontrak baku sudah mengatur tenggat waktu (Sihombing 2018). Beban pembuktian yang tinggi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan memperlemah perlindungan konsumen.

Penerapan prinsip *strict liability* akan mengubah mekanisme ini. Pengembang bertanggung jawab secara otomatis atas cacat, keterlambatan, dan kegagalan fungsi rumah tanpa harus dibuktikan kelalaian. Model serupa diterapkan di Prancis melalui *decennial liability*, di mana pengembang dan kontraktor bertanggung jawab atas cacat struktural selama sepuluh tahun setelah serah terima, tanpa pembuktian kesalahan. Prinsip ini menekankan perlindungan kepentingan publik dan keselamatan penghuni, serta mendorong pengembang menjaga kualitas konstruksi secara konsisten (France 1804, art. 1792; Terré, Simler, dan Lequette 2013). Selain Prancis, beberapa yurisdiksi Eropa lain seperti Belgia dan Italia juga mengenal tanggung jawab objektif untuk sektor konstruksi, yang menegaskan tren global menuju pertanggungjawaban tanpa kesalahan di bidang properti dan pembangunan (Gordon 2012; Bogaert 2015). Dari perspektif *law and economics*, penerapan *strict liability* mendorong internalisasi risiko oleh pengembang. Artinya, pengembang terdorong untuk memastikan bangunan aman dan layak huni karena mereka menanggung risiko hukum jika terjadi kerugian, sementara konsumen terbebas dari beban pembuktian yang tinggi dan biaya litigasi yang mahal (Posner 2014). Di sisi lain, prinsip ini perlu diatur secara jelas agar tetap proporsional. Misalnya, harus ada batasan mengenai jenis cacat yang menjadi tanggung jawab, jangka waktu tanggung jawab, dan pengecualian untuk kerusakan akibat bencana alam atau kelalaian perawatan oleh penghuni. Dengan regulasi yang jelas, *strict liability* dapat diterapkan tanpa menimbulkan beban berlebihan bagi pengembang, sekaligus memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi konsumen (Miru dan Yodo 2014). Secara normatif, prinsip ini sejalan dengan UU Perlindungan Konsumen yang melarang klausula eksonerasi dan menekankan tanggung jawab pelaku usaha atas produk yang mereka pasarkan.

Penerapan *strict liability* dalam konteks perumahan tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menyeimbangkan posisi tawar antara pengembang dan konsumen, serta mendorong standar keselamatan dan kualitas konstruksi yang lebih tinggi

(Republik Indonesia 1999). Prinsip *strict liability* relevan dan dapat diterapkan terhadap pengembang perumahan atas cacat bangunan, keterlambatan serah terima, dan kegagalan fungsi rumah. Penerapannya memberi kepastian hukum bagi konsumen, memperkuat tanggung jawab pengembang, dan mendorong praktik konstruksi yang lebih aman. Dengan adanya regulasi yang jelas mengenai ruang lingkup tanggung jawab, jangka waktu, dan pengecualian, prinsip ini bisa diterapkan secara efektif dan proporsional, harmonis antara perlindungan konsumen dan kepentingan pengembang.

B. Perbandingan *Decennial Liability* Prancis dan Tanggung Jawab Pengembang di Indonesia

Perbandingan antara *decennial liability* di Prancis dan tanggung jawab pengembang di Indonesia menunjukkan perbedaan signifikan dari sisi lingkup tanggung jawab, pembuktian, perlindungan konsumen, dan mekanisme hukum, sekaligus menyoroti bagaimana prinsip *strict liability* dapat diterapkan dalam konteks perumahan Indonesia. Di Prancis, *decennial liability* diatur dalam Pasal 1792 *Code Civil*, yang menyatakan bahwa setiap pengembang bertanggung jawab penuh atas kerusakan yang membahayakan kekuatan struktur bangunan atau menjadikannya tidak layak untuk digunakan. Tanggung jawab ini bersifat otomatis, sehingga konsumen tidak perlu membuktikan kelalaian atau kesalahan teknis pengembang. Lebih lanjut, Pasal 1792-2 memperluas tanggung jawab terhadap unsur bangunan yang tidak dapat dipisahkan dan berdampak pada fungsi utama bangunan, sedangkan Pasal 1792-3 menegaskan tanggung jawab selama sepuluh tahun terhadap kerusakan akibat cacat tanah (*soil defect*), yang berada di luar kendali konsumen (France 1804, art. 1792; Terré, Simler, dan Lequette 2013). Karakteristik ini menunjukkan bahwa hukum Prancis secara sadar mengadopsi *strict liability* sektoral, dengan pertimbangan bahwa pengembang memiliki kendali penuh atas proses konstruksi, kapasitas ekonomi dan teknis untuk menanggung risiko, sedangkan konsumen berada dalam posisi lemah dan tidak memiliki keahlian teknis untuk mendeteksi cacat sejak awal. Sebagai pelengkap, hukum Prancis mewajibkan pengembang mengasuransikan tanggung jawab ini melalui *assurance décennale*, sebagaimana diatur dalam *Code des Assurances*. Ketentuan ini menegaskan bahwa tanggung jawab mutlak tidak dimaksudkan untuk menghukum pengembang, melainkan menjamin kepastian ganti rugi bagi konsumen apabila terjadi cacat yang merugikan (Terré, Simler, dan Lequette 2013). Di Indonesia, tanggung jawab pengembang perumahan masih dikonstruksikan berdasarkan prinsip wanprestasi atau *fault liability*, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengembang diwajibkan menyediakan rumah yang aman, layak huni, dan sesuai kontrak, namun konsumen harus membuktikan kesalahan atau kelalaian pengembang untuk memperoleh ganti rugi (Republik Indonesia 2011). Beban pembuktian ini menjadi kendala signifikan, terutama untuk cacat struktural laten yang baru muncul setelah rumah digunakan atau untuk keterlambatan serah terima, sehingga konsumen kerap mengalami kesulitan menuntut ganti rugi, meskipun kerugian nyata terjadi (Sihombing 2018). Berbeda dengan Prancis, Indonesia tidak memiliki jangka waktu khusus tanggung jawab struktural seperti sepuluh tahun, rumah diposisikan sebagai objek kontrak, dan asuransi konstruksi tidak diwajibkan. Akibatnya, meskipun menang di pengadilan, eksekusi ganti rugi bagi konsumen sering sulit dilakukan. Dari sisi lingkup tanggung jawab,

mekanisme pembuktian, dan perlindungan konsumen, terdapat beberapa perbedaan dan persamaan utama di Prancis, tanggung jawab bersifat objektif, berfokus pada cacat struktural dan risiko keselamatan, serta pembuktian kelalaian tidak diperlukan, sedangkan di Indonesia tanggung jawab masih bersifat subjektif dan bergantung pada pembuktian kesalahan pengembang. Persamaan mendasar terletak pada pengakuan bahwa rumah adalah produk konstruksi dengan risiko signifikan terhadap keselamatan dan kenyamanan penghuni. Kedua sistem sama-sama menekankan perlunya pengembang bertanggung jawab terhadap risiko yang melekat pada produk konstruksi, meskipun cara pengaturan dan pelaksanaannya berbeda.

Tabel 1. Perbandingan Antara Indonesia dan Prancis

Aspek	Prancis (<i>Decennial Liability</i>)	Indonesia
Dasar Hukum	Pasal 1792–1792-3 <i>Code Civil</i>	UUPK & UU No. 1 Tahun 2011
Sifat Tanggung Jawab	Strict liability (mutlak)	Berdasarkan kesalahan
Beban Pembuktian	Pada pengembang	Pada konsumen
Jangka Waktu	10 tahun sejak serah terima	Tidak tegas & terbatas
Klausula Eksonerasi	Dilarang secara implisit	Masih sering digunakan
Asuransi Wajib	Ada (<i>assurance décennale</i>)	Tidak diwajibkan
Perlindungan Konsumen	Tinggi dan preventif	Relatif lemah dan reaktif

Perbedaan utama antara kedua sistem ini terlihat dari beberapa aspek. Pertama, lingkup tanggung jawab: *decennial liability* Prancis bersifat objektif dan fokus pada cacat struktural kritis, sementara tanggung jawab di Indonesia masih bersifat subjektif dan terkait wanprestasi kontraktual. Kedua, mekanisme pembuktian: di Prancis konsumen tidak perlu membuktikan kesalahan pengembang, sedangkan di Indonesia pembuktian kelalaian menjadi prasyarat. Ketiga, perlindungan konsumen: sistem Prancis lebih pro-konsumen karena risiko konstruksi ditanggung pengembang, sedangkan sistem Indonesia menempatkan konsumen dalam posisi yang relatif lemah terhadap pengembang (Nasution 2002; Miru dan Yodo 2014). Pengalaman Prancis memberikan pelajaran penting bagi Indonesia. Sistem *decennial liability* mendorong pengembang meningkatkan kualitas konstruksi, memberikan kepastian hukum bagi konsumen, dan meminimalkan beban pembuktian. Dengan mencontoh prinsip ini, penerapan *strict liability* di Indonesia, khususnya dalam konteks perjanjian baku perumahan, dapat memperkuat perlindungan konsumen terhadap cacat bangunan, keterlambatan serah terima, dan kegagalan fungsi rumah, sekaligus mendorong pengembang untuk meningkatkan kualitas dan keselamatan bangunan (Posner 2014; Miru dan Yodo 2014).

Secara normatif, penerapan prinsip *strict liability* selaras dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang melarang klausula eksonerasi dan menekankan tanggung jawab pelaku usaha atas produk yang mereka pasarkan (Republik Indonesia 1999). Implementasi prinsip ini di Indonesia memerlukan pengaturan yang jelas mengenai cakupan tanggung jawab, jangka waktu, pengecualian, dan mekanisme asuransi atau jaminan

tanggung jawab, sehingga perlindungan konsumen dapat optimal tanpa membebani pengembang secara tidak proporsional.

Perbandingan *decennial liability* Prancis dan tanggung jawab pengembang di Indonesia menunjukkan bahwa sistem Prancis lebih pro-konsumen dan objektif, sementara sistem Indonesia masih berbasis kesalahan. Pengalaman Prancis dapat menjadi rujukan bagi Indonesia untuk menerapkan prinsip *strict liability*, terutama dalam konteks perjanjian baku, guna memperkuat perlindungan konsumen dan memastikan kepastian hukum terkait cacat bangunan, keterlambatan serah terima, dan kegagalan fungsi rumah.

Berdasarkan perbandingan dengan sistem *decennial liability* Prancis, rumah sebagai produk konstruksi sebaiknya diakui sebagai produk berisiko tinggi yang tunduk pada rezim *product liability* sektoral. Tanggung jawab pengembang hendaknya mencakup cacat struktural yang membahayakan keselamatan dan fungsi utama rumah, dengan jangka waktu tanggung jawab yang jelas, misalnya sepuluh tahun sejak serah terima. Selain itu, pengembang perlu diwajibkan mengasuransikan tanggung jawab ini, dan klausula yang membatasi tanggung jawab harus dilarang secara tegas. Pendekatan ini tidak dimaksudkan membebani pengembang secara berlebihan, melainkan untuk menyeimbangkan kontrak, meningkatkan standar profesionalisme, dan melindungi konsumen secara substantif

VI. CONCLUSIONS

Prinsip *strict liability* dapat diterapkan terhadap pengembang perumahan atas cacat bangunan, keterlambatan serah terima, dan kegagalan fungsi rumah. Dengan menempatkan tanggung jawab secara otomatis pada pengembang, konsumen memperoleh kepastian hukum tanpa harus membuktikan kesalahan. Penerapan prinsip ini mengurangi ketimpangan posisi tawar, mendorong peningkatan kualitas konstruksi, dan memerlukan pengaturan jelas mengenai lingkup tanggung jawab, jangka waktu, pengecualian, dan mekanisme jaminan.

Perbandingan *decennial liability* Prancis dan tanggung jawab pengembang di Indonesia menunjukkan perbedaan mendasar: sistem Prancis bersifat objektif, berlaku sepuluh tahun, dan diwajibkan diasuransikan, sedangkan Indonesia masih berbasis kesalahan, tanpa jangka waktu khusus, dan perlindungan konsumen lebih lemah. Penerapan *strict liability* di Indonesia dapat diperkuat dengan pengakuan rumah sebagai produk berisiko tinggi, cakupan tanggung jawab yang jelas, jangka waktu tertentu, kewajiban asuransi, dan larangan klausula yang membatasi tanggung jawab pengembang. Pendekatan ini meningkatkan perlindungan konsumen, profesionalisme pengembang, dan kepastian hukum.

REFERENCES

- Abdul Halim Barkatullah. 2017. *Hukum Perlindungan Konsumen: Kajian Teoretis dan Perkembangannya di Indonesia*. Bandung: Nusa Media.
- Atika Sandra Dewi dan Isdiana Syafitri. 2024. "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Baku Perumahan: Tinjauan Strict Liability dan Klausula Eksonerasi." *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*
- Barkatullah, A. H. 2017. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Nusa Media.
- Brown, P. 2015. "Decennial Liability in France: Implications for Construction Law Reform." *European Journal of Law Reform* 17 (3): 301–320.

- Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- Celina Tri Siwi Kristiyanti. 2019. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- France. 1804. *Code Civil*. Book III, Title IV, Articles 1792–1792-6. Paris: Legifrance.
- France. 2019. *Code des Assurances*. Paris: Legifrance.
- Fuady, Munir. 2014. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Gibson, R. 2016. “Strict Liability and Consumer Protection in the Housing Sector.” *International Journal of Civil Law* 12 (1): 45–68.
- Hadian Nur, Yudha, dan Dwi Wahyuniarti Prabowo. 2019. “Penerapan Prinsip Strict Liability dalam Rangka Perlindungan Konsumen.” *Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan*, Vol. 13, No. 1.
- Holijah. 2021. “Strict Liability Principle: Consumer Protection from Hidden Defective Products in Indonesia.” *Sriwijaya Law Review* 5 (2): 215–229.
- Howells, G., dan Simon Weatherill. 2016. *Consumer Protection Law*. Farnham: Ashgate Publishing.
- Khairandy, Ridwan. 2014. “Klausula Baku dan Perlindungan Konsumen.” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*
- Owen, D. G. 2014. *Products Liability Law*. St. Paul, MN: West Academic Publishing.
- Posner, Richard A. 2014. *Economic Analysis of Law*. 9th ed. New York: Wolters Kluwer.
- Shidarta, I. G. 2010. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Yogyakarta: Grasindo.
- Sihombing, L. 2018. “Tanggung Jawab Pengembang Perumahan dalam Perspektif Perlindungan Konsumen di Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 48 (2): 123–145.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Republik Indonesia. 1999. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. 2011. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Jakarta: Sekretariat Negara
- Republik Indonesia. 2020. *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Van den Bossche, Peter, dan Wouter Zdouc. 2017. *The Law and Policy of the World Trade Organization: Text, Cases, and Materials*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Republik Indonesia. 2021. *Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Jakarta: Sekretariat Negara.