

PENYELESAIAN SENGKETA PROPERTI ANTARA DEVELOPER DAN KONSUMEN

Erwanto

erwantoetik@gmail.com

Universitas Duta Bangsa Surakarta

ABSTRAK

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal memang dapat terpenuhi dengan membangun sendiri ataupun membeli rumah yang dijual atau disediakan oleh perusahaan/pengembang. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 Angka 7, “Rumah adalah bangunan tempat yang digunakan sebagai tempat tinggal yang layak, sarana bimbingan family, serta sebagai perwujudan harkat martabat pemiliknya serta asset bagi pemiliknya”. Masalah perlindungan hukum terhadap konsumen, masih sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Hal tersebut, dibuktikan dengan banyaknya kasus mengenai pelanggaran terhadap hak-hak konsumen. Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam sengketa property ? Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa properti antara developer dan konsumen PT Arsindo Surya Property ? Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, dengan pengumpulan data sekunder, untuk membuktikan perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila konsumen merasa dirugikan akibat pihak developer sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak developer. Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu kepada ketentuan peradilan umum yang berlaku di Indonesia. Apabila konsumen yang ingin menyelesaikan sengketa diluar pengadilan bisa melalui BPSK atau lembaga-lembaga lain yang berwenang. Penyelesaian melalui BPSK dapat diselesaikan melalui 3 cara atau metode penyelesaian yaitu Konsoliasi, Mediasi, dan Arbitrase.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Developer, Konsumen.

PENDAHULUAN

Setiap manusia memiliki hak untuk hidup sejahtera yang melekat pada diri mereka sejak lahir. Salah satunya adalah hak untuk bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman merupakan amanat Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya UUD 1945) yang menyatakan “bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”.

Kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang harus terpenuhi, sebagaimana yang telah diatur dalam konsistusi Negara Indonesia sehingga dengan adanya tempat tinggal terjaga dari cuaca buruk, tempat beristirahat dan tempat privacy. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal memang dapat terpenuhi dengan membangun sendiri ataupun membeli rumah yang dijual atau disediakan oleh perusahaan/pengembang. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 Angka 7, “Rumah adalah bangunan tempat

yang digunakan sebagai tempat tinggal yang layak, sarana bimbingan family, serta sebagai perwujudan harkat martabat pemiliknya serta asset bagi pemiliknya”.

Pada saat ini sudah ada pengembang yang mulai menawarkan berbagai jenis rumah hunian dengan tipe dan model yang disesuaikan dengan selera pembeli. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 15, “Developer ialah setiap orang dan /atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”. Sementara menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa “Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu”.

Masalah perlindungan hukum terhadap konsumen, masih sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Hal tersebut, dibuktikan dengan banyaknya kasus mengenai pelanggaran terhadap hak-hak konsumen. Adapun jumlah pengaduan konsumen individu terus mengalami peningkatan. Pada 2020 terdapat 402 pengaduan. Kemudian berturut turun pengaduan di tahun 2021 (535 pengaduan), tahun 2022 (882 pengaduan), tahun 2023 (943 pengaduan) dan tahun 2024 (991 pengaduan). Dalam lima tahun terakhir, pengaduan individu terbanyak masih terkait Jasa Keuangan yang pada tahun 2024 porsinya mencapai 33,7%. Sementara berikutnya adalah pengaduan di bidang Ecommerce (14,52%), Telekomunikasi (12,61%), Perumahan (4,94%) dan Listrik (2,93%). Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) mencatat ada tujuh permasalahan yang diadukan konsumen di sektor perumahan, yaitu pembangunan mangkrak (30%), Dokumen (Sertipikat, PPJB, AJB) (20%), Refund (16%). Fasos/Fasum (12%), Bangunan tidak sesuai (6%), Perjanjian tidak Sesuai (6%), dan Lainnya (10%).

Rendahnya tingkat kesadaran konsumen terhadap hak-hak yang dimiliki, membuat pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan perekonomiannya, dapat memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Hal ini tentu dapat merugikan konsumen baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu aturan yang mengatur mengenai perlindungan terhadap konsumen, atas tidak terpenuhinya hak-hak yang dimiliki. Hak-hak tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Peran serta dari Pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat menengah dan berpenghasilan rendah, melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas. Akan tetapi, pesatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan dari pemerintah. Melihat usaha Perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan. Maka tidak heran jika perusahaan pembangunan perumahan swasta tumbuh menjamur guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Pembangunan dan perkembangan perekonomian di bidang perindustrian dan perdagangan nasional, telah menghasilkan berbagai variasi barang dan/atau jasa yang dapat dikonsumsi. Akibatnya, barang dan/atau jasa yang ditawarkan bervariasi, baik yang berasal dari produksi luar negeri maupun dalam negeri. Kondisi ini, di satu pihak mempunyai manfaat bagi konsumen karena kebutuhan akan barang dan/atau jasa akan terpenuhi, namun, disisi lain, dapat mengakibatkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang, dan konsumen berada pada posisi yang lemah. Oleh karena hal tersebut, maka perlu ditegaskan yang menjadi hak-hak konsumen.

Adanya kesadaran akan hak-hak yang dimiliki sebagai seorang konsumen, sehingga dapat di jadikan sebagai sosial kontrol terhadap perbuatan dan perilaku pelaku pengusaha dan pemerintah. Hak-hak konsumen diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK).

Walaupun hak-hak konsumen telah diatur dalam UUPK, namun masih sering dijumpai permasalahan di bidang perumahan. Persoalan dalam bidang ini, salah satu persoalan yang sulit diselesaikan secara efektif dan efisien berdasarkan peraturan perundang-undangan, terutama dalam proses transaksi jual beli rumah secara angsuran oleh konsumen. Adanya posisi konsumen yang berada pada tingkat bawah, sehingga pihak pengembang/developer maupun pihak bank yang memiliki posisi lebih tinggi, berpeluang melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Wanprestasi adalah kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi persyaratan yang telah disepakati dan dituangkan dalam kontrak. Misalnya, dalam pembelian rumah secara angsuran oleh konsumen, pelaku usaha atau pihak pengembang/developer tidak melakukan penyerahan sertifikat hak milik atas tanah kepada konsumen. Sementara, konsumen telah melakukan pembayaran secara lunas kepada pihak pengembang/developer maupun kepada pihak bank, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian sosiologis dengan judul “Tanggungjawab Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Properti antara Developer dan Konsumen (Studi di PT Arsindo Surya Property)”.

METODE PENELITIAN

Penulis skripsi ini menerapkan metode penelitian yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Sengketa Property

Permasalahan yang banyak terjadi dalam penyelenggaraan perumahan antara pengembang /developer dengan konsumen sering terjadi diakibatkan karena adanya perjanjian jual beli rumah yang dibuat dalam bentuk-bentuk kontrak baku. Keberadaan perjanjian baku seringkali ditemui pada beberapa kasus, yaitu pada lembaga pembiayaan mengenai perjanjian kredit, seluruh syarat-syarat yang terdapat pada perjanjian, sepenuhnya atas kehendak pihak pelaku usaha barang dan/atau jasa. Sifat baku dalam perjanjian tersebut ada karena perjanjian tersebut dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha dan mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal), sehingga dilain sisi pihak konsumen kemudian dihadapkan pada pilihan menyetujui atau menolaknya¹.

Pada hakikatnya perjanjian baku bertujuan untuk memberikan kemudahan atau kepraktisan bagi para pihak dalam melakukan transaksi. Oleh karena itu pesatnya perkembangan perjanjian baku tidak terbendung dalam era yang menuntut kepraktisan dalam melakukan transaksi Dengan alasan kepraktisan dan efisiensi baik dari segi waktu, biaya, dan tenaga, maka perjanjian baku merupakan suatu wujud kebebasan individu (pelaku usaha) dalam menyatakan kehendaknya dalam perjanjian. Pada perjanjian baku

¹ Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta;Grasindo.

terdapat sebuah ciri-ciri, yaitu sebagai berikut:²

- 1) Bentuk perjanjiannya tertulis
- 2) Format perjanjian sudah dibakukan
- 3) Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha
- 4) Konsumen hanya mempunyai pilihan yaitu menerima atau menolak
- 5) Penyelesaian sengketa melalui musyawarah/peradilan
- 6) Perjanjian baku menguntungkan pengusaha. Perjanjian baku yang sudah dirancang sepihak oleh pelaku usaha pastinya akan membawa keuntungan bagi pelaku usaha itu sendiri, setidaknya keuntungan tersebut dalam dilihat dari berbagai hal:
 - a. Efisiensi biaya, waktu, dan tenaga
 - b. Praktis karena sudah tersedia dalam sebuah naskah yang sudah dicetak dalam berupa formulir atau blanko yang siap diisi dan ditandatangani
 - c. Penyelesaian perjanjian cepat, karena konsumen hanya bisa menyetujui dan atau menandatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya
 - d. Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak.

Pada perjanjian baku atau kontrak baku seringkali terdapat klausula eksonerasi yang berarti terjadi suatu pengalihan pertanggung jawaban pelaku usaha yang kemudian dapat merugikan konsumen. Tujuan dari dibuatnya suatu kontrak standar/kontrak baku ialah untuk memberikan kepraktisan kepada para pihak dalam membuat sebuah perjanjian. Meskipun dalam UUPK secara prinsip tidak melarang pelaku usaha untuk membuat klausula baku dalam perjanjian selama perjanjian itu tidak memuat klausula eksonerasi yang berupa pengalihan pertanggungjawaban oleh pelaku usaha kepada konsumen, namun undang-undang tidak melarang adanya pembatasan tanggung jawab. Klausula eksonerasi adalah klausula yang membebaskan tanggung jawab dan/atau klausula yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen, termasuk klausula yang mengurangi atau membatasi pertanggung jawaban pelaku usaha, asalkan tidak bertentangan dengan nilai kepatutan dan kesusilaan. Terkait klausula eksonerasi telah diatur pada Pasal 18 UUPK, yakni sebagai berikut:

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;

² Abdulkadir Muhammad, 1992, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, h.7-8.

- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
3. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Perjanjian baku saat ini lebih cenderung mengarah kepada perkembangan yang dapat membahayakan kepentingan masyarakat itu sendiri yang posisinya sebagai konsumen seperti yang saat ini terjadi dalam lingkungan pengusaha perumahan dimana dikembangkannya sebuah sistem dalam pembelian rumah secara inden dalam bentuk perjanjian yang sudah dibakukan. KUHPerdota sendiri telah mengatur khususnya dalam Pasal 1457 tentang jual beli disebutkan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Oleh karena jual beli adalah suatu perjanjian, asas hukum yang berlaku dalam suatu perjanjian adalah kebebasan berkontrak (*pacta sun servanda*) yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang berbunyi, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang–undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan demikian, segala sesuatu yang telah diperjanjikan oleh penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdota (ada sepakat, kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) akan mengikat para pihak untuk tunduk dan patuh pada klausula-klausula yang ada dalam perjanjian tersebut. Menurut R. Subekti³ bahwa kewajiban menanggung tenteram artinya bahwa penjual wajib menjamin bahwa pembeli tidak akan diganggu oleh orang lain dalam hal memakai atau mempergunakan barang yang dibelinya. Atas kewajiban menanggung ini, maka penjual bertanggung terhadap hak-hak konsumen dan barang yang dijualnya. Seperti yang diatur pada Pasal 4 UUPK:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

³ R. Subekti, 1984, *Aneka Hukum Perjanjian*, Jakarta; Pradnya Paramita, h. 17.

Dalam konteks hukum perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam UUPK khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha atau pengembang dalam jual-beli bidang properti/perumahan, maka menjadi tanggungjawab dari pelaku usaha atau pengembang untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, di iklankan atau ditawarkan. Perlindungan konsumen merupakan bagian yang tak terpisahkan dari kegiatan bisnis yang sehat. Dalam kegiatan bisnis yang sehat terdapat keseimbangan perlindungan hukum antara konsumen, pelaku usaha dan pemerintah, tidak adanya perlindungan yang seimbang menyebabkan konsumen berada pada posisi yang lemah⁴. Terdapat dua (2) jenis perlindungan yang dapat diberikan kepada konsumen, yaitu:

1. Perlindungan Preventif

Perlindungan yang diberikan kepada konsumen pada saat konsumen tersebut akan membeli atau menggunakan atau memanfaatkan suatu barang dan atau jasa tertentu, mulai melakukan proses pemilihan serangkaian atau sejumlah barang dan atau jasa tersebut dan selanjutnya memutuskan untuk membeli atau menggunakan atau memanfaatkan barang dan jasa dengan spesifikasi tertentu dan merek tertentu tersebut.

2. Perlindungan Kuratif

Perlindungan yang diberikan kepada konsumen sebagai akibat dari penggunaan atau pemanfaatan barang atau jasa tertentu oleh konsumen. Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa konsumen belum tentu dan tidak perlu, serta tidak boleh dipersamakan dengan pembeli barang dan atau jasa, meskipun pada umumnya konsumen adalah mereka yang membeli suatu barang atau jasa.

Kondisi konsumen yang banyak dirugikan, memerlukan peningkatan upaya untuk melindungi sehingga hak-hak konsumen dapat ditegakkan. Namun sebaliknya perlu diperhatikan pula bahwa dalam memberikan perlindungan kepada konsumen, tidak boleh justru mematikan usaha pelaku usaha, karena keberadaan pelaku usaha merupakan suatu hal yang juga esensial dalam perekonomian Negara. Oleh karena itu, ketentuan yang memberikan perlindungan kepada konsumen juga harus diimbangi dengan ketentuan yang memberikan perlindungan konsumen tidak membalik kedudukan konsumen dari kedudukan yang lemah menjadi lebih kuat, dan sebaliknya produsen/ pelaku usaha yang menjadi lemah. Disamping itu, untuk melindungi diri dari kerugian akibat adanya tuntutan konsumen, pelaku usaha dapat mengasuransikan tanggung gugatnya terhadap konsumen⁵.

Peran pemerintah dalam perlindungan konsumen sangat strategis dan penting, bukan saja sebagai regulator, akan tetapi tidak kalah pentingnya adalah dalam hal pengawasan, dalam rangka menjaga keseimbangan kepentingan antara pelaku usaha dan konsumen. Terkait dengan pentingnya pengawasan dalam perlindungan konsumen, maka Pasal 30 UUPK secara tegas mengatur tentang kewenangan pengawasan terhadap pelaku usaha yang dilakukan oleh Pemerintah, Masyarakat, Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), 3 (tiga) komponen pengawasan tersebut yang dapat mendorong terciptanya kesadaran dari pelaku usaha untuk senantiasa menghasilkan produk berkualitas yang dapat dinikmati oleh konsumen⁶.

Setiap pembelian rumah ataupun perumahan pastinya terdapat sebuah PPJB perumahan, hampir selalu dicantumkan mengenai masa garansi dan cara penyelesaian apabila dalam perkembangannya terjadi masalah dalam perjanjian maupun pembayaran ataupun ketika pembeli sudah menempati rumah yang dibelinya dari pengembang.

⁴ Ahmad Miru, 2011, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta; Raja Grafindo Persada, h.1

⁵ *Ibid*, h.4.

⁶ Hamid Haris. A, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Makassar; Sah Media, h.7.

Kewajiban yang dilakukan oleh pembeli menjadi salah satu dasar atau landasan dari berhasilnya transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Kewajiban-kewajiban pembeli diatur dalam Pasal 5 UUPK, antara lain:

- a. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- b. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- c. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Kewajiban seperti ini diatur dalam UUPK dianggap tepat, sebab kewajiban ini adalah untuk mengimbangi hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut, kewajiban yang telah dilakukan oleh pihak konsumen mengenai pembayaran dan kesanggupan pelunasannya.

Adapun akibat hukum yang muncul dari developer yang telah melakukan wanprestasi dalam sebuah perjanjian, yang mana dari pihak developer tidak dapat memenuhi kewajibannya secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara benar. Maka pihak konsumen atau pembeli tidak memperoleh pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh pelaku usaha atau pengembang tersebut. Wanprestasi pastinya dapat melahirkan akibat hukum terhadap pihak yang melanggar dan memberikan konsekuensi terhadap munculnya hak dari pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila konsumen merasa dirugikan akibat pihak developer sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas apa yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak developer.

Konsumen dapat menuntut kepada pihak pengembang perumahan akibat wanprestasi yang telah dilakukan dilakukan dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi. Perlindungan hukum yakni suatu jaminan yang diberikan oleh pihak yang berkewajiban terhadap semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang dimilikinya, dalam pelaksanaannya sebagai subjek hukum. Dalam perjanjian jual beli rumah atau perumahan, konsumen yang mendapatkan hak seutuhnya terhadap rumah atau perumahan tersebut. konsumen akan mempunyai hak seutuhnya atas rumah yang telah dibelinya apabila telah melakukan penandatanganan akta jual beli sehingga konsumen yang sudah melakukan pembayaran angsuran atas objek jual beli bisa mendapatkan kepastian hukum.

B. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Properti antara Developer dan Konsumen PT Arsindo Surya Property

Dalam ketentuan Pasal 134 UUPKP yang menyebutkan bahwa “setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Oleh karena itu, penjual atau pelaku usaha yang dianggap melakukan wanprestasi atau dengan tidak memenuhi kewajibannya yang disepakati dalam perjanjian jual beli dan telah mendapatkan kesepakatan bersama. Berdasarkan Pasal 134 UUPKP, pengembang/developers wajib melaksanakan aturan yang sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Tanggung jawab pengembang mestinya melakukan pekerjaan yang sesuai dengan apa yang

diperjanjikan, dalam hal ini memenuhi sarana (tempat ibadah, saluran / parit, taman), prasarana (jalan dan listrik), utilitas umum (keamanan), serta juga kriteria perumahan sesuai dengan spesifikasi dasarnya.

PPJB dari pihak developer perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 42 UUPKP yaitu :

- a. Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- b. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - 1) Status pemilikan tanah;
 - 2) Hal yang diperjanjikan;
 - 3) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - 4) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - 5) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 42 ayat (1) UUPKP menjelaskan bahwa apa yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan jual beli” adalah suatu kesepakatan dalam melakukan jual beli rumah atau perumahan yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Sementara dalam penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b UUPKP menjelaskan bahwa apa yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf e UUPKP menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan “keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang telah direncanakan. Developer perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan dapat memasarkan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun⁷.

Pada Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Pendahuluan Perjanjian Jual Beli menyatakan bahwa PPJB merupakan kesepakatan jual beli antara developer/pelaku pembangunan dengan konsumen/pembeli pada tahap proses pembangunan rumah dengan materi muatan yang salah satu ketentuannya mengatur kewajiban developer menyelesaikan pembangunan rumah secara tepat waktu dan hak konsumen/pembeli dalam menerima serah terima rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan serta mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan developer/pelaku pembangunan yang beritikad buruk. Namun, kenyataannya dalam praktek sering terjadi penyelesaian pembangunan rumah tidak sesuai dengan jangka waktu dan bentuk bangunan tidak sesuai seperti yang dijanjikan seperti yang tertuang dalam PPJB yaitu dalam hal ini developer melakukan wanprestasi atas apa yang diperjanjikan dalam PPJB. Akibatnya, konsumen telah dirugikan dan mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi dari developer perumahan melalui upaya hukum penyelesaian sengketa baik lewat jalur pengadilan maupun di luar pengadilan⁸. Tanggung

⁷ R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung; Mandar Maju, h. 4.

⁸ M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta; Sinar Grafika, h. 160.

jawab pelaku usaha tersebut di atur dalam UUPK pasal 19 yang menyebutkan sebagai berikut :

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan Pasal tersebut, maka pelaku usaha harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen. Pelaku usaha juga bisa tidak bertanggung jawab apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan atau kelalaian dari konsumen itu sendiri, sesuai pada Pasal 19 Ayat (5). Menurut UUPK konsumen yang dirugikan dapat menyelesaikan sengketa dengan dua pilihan, penyelesaian sengketa konsumen tersebut dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan kedua belah pihak. Ketentuan itu termuat dalam UUPK Pasal 45 yang menyebutkan sebagai berikut :

- 1) Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
- 2) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- 3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggungjawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.
- 4) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan Pasal 45, dapat dikatakan bahwa ada dua bentuk penyelesaian sengketa konsumen, yaitu melalui jalur pengadilan dan jalur di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu kepada ketentuan peradilan umum yang berlaku di Indonesia. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab seperti diatur dalam Undang-undang. Adapun prosedur yang harus di penuhi apabila akan melakukan gugatan sesuai dengan Pasal 46 UUPK yang menyebutkan sebagai berikut :

- 1) Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh :
 - a. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
 - b. Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
 - c. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran

dasarnya;

- d. Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.
- 2) Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, atau huruf d diajukan kepada peradilan umum.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Selain upaya hukum penyelesaian sengketa melalui pengadilan seperti yang telah diuraikan di atas, upaya hukum penyelesaian sengketa antara konsumen dengan developer perumahan juga dapat ditempuh di luar pengadilan. Persengketaan yang timbul di antara para pihak tidaklah selalu bersifat negatif, sehingga penyelesaiannya haruslah dikelola dengan baik untuk menuju hasil penyelesaian yang terbaik bagi kepentingan kedua pihak⁹.

Berdasarkan UUPK mengatur mengenai Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan diatur dalam Pasal 47 “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”. Penjelasan Pasal 47: Bentuk jaminan yang dimaksud dalam hal ini berupa pernyataan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut. Pasal 49 Ayat (1) menyatakan Pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen di setiap daerah untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Maksud dari ketentuan dalam Pasal ini menyatakan bahwa setiap sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha (developer perumahan) melalui jalur di luar pengadilan di tangani oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Adapun tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam Pasal 52 UUPK, meliputi:

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini;
- e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen
- f. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;
- i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;

⁹ Made Sukadana, 2012, *Mediasi Peradilan (Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan)*, Cetakan Pertama, Jakarta; Prestasi Pustaka Publisher, h. 2.

- j. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang ini.

Pemerintah membentuk suatu badan baru, yaitu BPSK tersebut untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Dengan adanya BPSK maka penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan secara cepat, mudah dan murah. Cepat karena Undang-Undang menentukan dalam tenggang waktu 21 hari kerja BPSK wajib memberikan putusannya (Pasal 55 UUPK). Mudah karena prosedur administratif dan prosedur pengambilan putusan yang sangat sederhana, Murah karena biaya perkara yang terjangkau¹⁰.

Setiap konsumen yang merasa dirugikan oleh pelaku usaha dapat mengadukan masalahnya kepada BPSK, baik secara langsung, diwakili kuasanya maupun oleh ahli warisnya. Pengaduan yang disampaikan oleh kuasanya atau ahli warisnya hanya dapat dilakukan apabila konsumen yang bersangkutan dalam keadaan sakit, meninggal dunia, lanjut usia, belum dewasa atau warga negara asing. Pengaduan tersebut dapat disampaikan secara lisan atau tulisan kepada sekretariat BPSK di kota/kabupaten tempat domisili konsumen atau di kota/kabupaten terdekat dengan domisili konsumen.

Penyelesaian sengketa konsumen di BPSK diselenggarakan untuk mencapai suatu kesepakatan anatar pihak konsumen dan pihak pelaku usaha/developers mengenai ganti rugi atau suatu Tindakan tertentu untuk menjamin agar tidak terjadi kerugian Kembali yang dialami oleh konsumen, BPSK juga akan mengundang pihak-pihak yang sedang bersengketa untuk melakukan mediasi. Berdasarkan hal tersebut konsumen dan juga pelaku usaha dalam penyelesaian sengketa atau menyelesaikan masalah yang timbul diantara pihak konsumen dan pelaku usaha, mereka dapat memilih salah satu dari 2 (dua) solusi tersebut, ingin menyelesaikan melalui pengadilan maupun diluar pengadilan.

Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Asas hukum berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan¹¹.

1) Asas Kebebasan Berkontrak (Freedom Of Contract)

Asas kebebasan dalam hukum perjanjian memandang bahwa setiap pihak bebas untuk menentukan apakah mereka akan membuat perjanjian atau tidak, bebas mengadakan perjanjian dengan siapa pun, bebas menentukan isi perjanjian, cara pelaksanaan, serta syarat-syarat perjanjian, dan bebas. Menentukan bentuk perjanjian, apakah lisan atau tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”¹²

2) Asas Konsensualisme (Consensualism)

Asas ini memandang bahwa sebuah perjanjian disebut sah apabila ada kesepakatan, yakni persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak¹³.

¹⁰ Yusuf Shofie dan Somi Awan, 2004, *Sosok Peradilan Konsumen Mengungkap Berbagai Persoalan Mendasar BPSK*, Jakarta; Pustaka, h.86-87.

¹¹ Sinaga, N. A. 2018. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Binamulia Hukum, 7(2), h.117.

¹² Al Fajar, R. 2020. *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi (Studi Pengadilan Negeri Bulukumba)* Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, hal.17.

¹³ Al Fajar, R., *Op.Cit.*

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.¹⁴

3) Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini memandang bahwa suatu perjanjian memiliki kepastian hukum berkaitan dengan akibat dari perjanjian tersebut, pihak ketiga (hakim, dan lainnya) harus menghormati substansi perjanjian dan tidak boleh melakukan intervensi. Asas kepastian hukum tersebut termaktub dalam pasal 1338 ayat (1) KUHP. Adagium (ungkapan) *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.¹⁵

4) Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas ini memandang bahwa pelaksanaan substansi perjanjian antara kedua belah pihak didasarkan pada kepercayaan dan itikad baik. Itikad baik tersebut dibedakan menjadi dua, yaitu nisbi dan mutlak. Itikad baik nisbi berkaitan dengan sikap dan tingkah laku subjek perjanjian secara nyata, sedangkan itikad baik mutlak memandang bahwa penilaian itikad baik menyangkut ukuran objektif dan tidak memihak berdasarkan norma-norma yang ada. Asas ini termaktub dalam pasal 1338 ayat (3) KUHP.¹⁶

5) Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas ini memandang bahwa setiap pihak yang melakukan perjanjian berdasarkan kepentingan diri sendiri. Sebagaimana termaktub dalam pasal 1315 KUHP yang berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri,” dan ditegaskan dalam pasal 1340: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”.¹⁷

6) Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1315 BW dan pasal 1340 BW. Pasal 1315 BW. selengkapnya berbunyi “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama diri sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri”.¹⁸

7) Asas Pelengkap (*Optional*)

Subekti mengatakan bahwa Hukum Benda mempunyai sistem tertutup, sedangkan Hukum Perjanjian memiliki sistem terbuka. Artinya, macam-macam atas benda memiliki sifat terbatas dan peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁹

KESIMPULAN

Dari kesimpulan rangkaian yang penulis uraikan di bab-bab sebelumnya maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1) Perlindungan hukum terhadap konsumen sebuah akibat hukum dari developer yang

¹⁴ Sinaga, N. A. *Op.Cit.*

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Al Fajar, R., *Loc.Cit*

melakukan wanprestasi dalam suatu persetujuan dimana developer tidak melaksanakan kewajibannya, secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara benar, maka pembeli tidak mendapatkan pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut. Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila konsumen merasa dirugikan akibat pihak developer sebagai pelaku usaha melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak konsumen dapat menuntut tanggungjawab dari pihak developer. Pada Pasal 1267 KUHPer menjelaskan bahwa pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebankan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Pada Pasal 1243 KUHPer menjelaskan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

- 2) Setiap konsumen yang dirugikan atau terlibat pada suatu sengketa dapat menyelesaikan sengketanya melalui lembaga peradilan umum. Penyelesaian sengketa terhadap konsumen melalui pengadilan ini merujuk pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan Pasal 45 UUPK. Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu kepada ketentuan peradilan umum yang berlaku di Indonesia. Apabila konsumen yang ingin menyelesaikan sengketa diluar pengadilan bisa melalui BPSK atau lembaga-lembaga lain yang berwenang. Penyelesaian melalui BPSK dapat diselesaikan melalui 3 cara atau metode penyelesaian yaitu Konsoliasi, Mediasi, dan Arbitrase.

Saran

- 1) Setelah adanya kesimpulan dari penelitian ini, maka untuk bahan evaluasi akan dipaparkan beberapa saran yaitu,
- 2) Hendaknya pemerintah melakukan pengawasan yang lebih ketat lagi terkait penjualan rumah/perumahan , karena tidak sedikit pelaku usaha atau penjual yang melakukan kecurangan hanya untuk mendapatkan lebih keuntungan. Contohnya dengan memberikan sosialisasi UUPK, agar konsumen lebih cerdas dan berhati-hati dalam melakukan pembelian perumahan.
- 3) Pelaku usaha hendaknya mematuhi dan melaksanakan segala peraturan perundang undangan dalam menjalankan usahanya, dan apabila terjadi kerugian yang diakibatkan atas kesengajaan maupun kelalaian dalam menjalankan usahanya hendaknya pelaku usaha melakukan ganti rugi dan segala tindakan yang wajib dilakukan oleh pelaku usaha yang diderita oleh konsumen.
- 4) Konsumen berhak mendapatkan perlindungan hukum apabila mengalami kerugian akibat mengkonsumsi produk yang dijual oleh pelaku usaha. Pelaku usaha juga wajib mengganti kerugian apabila terbukti konsumen dirugikan karena produk atau terjadinya wanprestasi oleh pelaku usaha sesuai dengan UUPK Pasal 19. Konsumen hendaknya teliti dalam membeli suatu produk yang akan dibeli, bila perlu menanyakan kepada pelaku usaha. Apabila hal hal diatas sudah dilakukan namun masih menimbulkan kerugian terhadap konsumen maka alangkah lebih baik permasalahan pelanggaran hak konsumen yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen diselsaikan

secara non litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Nomor 11 tahun 2019 tentang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

BUKU

Ahmad M. Ramli, 2004, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Bandung :Refika Aditama.

Anita Betri. Dkk. 2019, *Puskesmas Dan Jaminan Kesehatan Nasional*, Yogyakarta: Cv Budi Utama.

Arief, Barda Nawawi, 2003, *Kapita Selekta Hukum Pidana*. Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung.

Asri Wijayanti, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta. Sinar Grafika.

Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Budiardjo, Miriam. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Politik* (edisi reevisi). Jakarta: Gramedia.

David Bainbridge, 1996, *Introduction to Computer Law*, 3 nd Edition, Landon: Pitman Publishing.

E.K.M. Masinambow, ed., 2000, *Hukum dan Kemajemukan Budaya*, Sumbangan Karangan Untuk Menyambut Hari Ulang Tahun ke-70 Prof. Dr. T.O. Ihromi, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia.

Effendy Nasrul Dkk. 2009, *Keperawatan Kesehatan Komunitas*, Jakarta : Salemba Medika, Jakarta.

Esping-Andersen, G. 1990. *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press.

Goodin, Robert E. 1999. *The Real Worlds of Werfare Capitalism*. Cambridge: Cambridge University Press.

Hamzah, Andi. 1992, *Aspek-Aspek Pidana Di Bidang Komputer*. Jakarta : Sinar Grafika, Jakarta.

Hermien Hadiati Koeswadji, 2014, *Hukum dan Masalah Medik*, Surabaya : Lembaga Penerbitan Universitas Airlangga.

Ismainar Hetty. 2015, *Administrasi Kesehatan Masyarakat*, Jakarta : Deepublish.

Jack Febrian, 2003, *Menggunakan Internet, Informatika, Alumni*, Bandung.

Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 1982, ed. *Problem Globalisasi:Perspektif Sosiologi Hukum Ekonomi dan Agama*, Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Lance Castles,1982, *Politic dan Economic Behavior in Java: The Kudus Cigarette Industry*, diterjemahkan oleh J. Sirait,. Jakarta: Sinar Harapan, Jakarta.

Moeljono Djokosantoso. 2006, *Budaya Korporat Dan Keunggulan Korporasi*, Jakrta :Pt. Elex Media Komputindo.

Muhammad Syahrums,2022, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal,Skripsi,Tesis*, Riau:Dotplus Publisher.

Riswandi Budi Agus, 2003, *Hukum Dan Internet Di Indonesia*, Yogyakarta : UII Press. Yogyakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *.Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Sudarto, 1983, *Hukum Pidana dan Perkembangan Masyarakat*. Bandung : Sinar Baru.

Syamsul Arifin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan:Medan area University Press.

Teguh Prasetyo dan Abdul hlmim Barkatullah, 2012, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.

Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1991, *Kamus Besar Bahasa*

- Indonesia, Edisi kedua, cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka.
- Wahid, Abdul dan Mohammad Labib. 2005, *Kejahatan Mayantara (Cybercrime)*. Bandung: Refika Aditama.
- Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-ketentuan pokok hukum perlindungan konsumen*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Wignjosoebroto, Sutandyo. 2008, “*Hukum Dalam Masyarakat, Perkembangan dan Masalah*”. Malang : Bayumedia Publishing.

JURNAL

- Isriawaty, F. S. “*Tanggung Jawab Negara Dalam Pemenuhan Hak Atas Kesehatan Masyarakat Berdasarkan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*”, *Jurnal Kesehatan*. 2015.
- Muladi, *Kebijakan Kriminal terhadap :Cybercrime*”, Makalah Seminar Nasional Strategi Penanggulangan Kejahatan dalam bidang Telematika, Kerjasama Universitas Semarang dan Dirjen Postel DEPHUB RI, Semarang, 23 Juli 2002. 2002.
- Myles, John; & Quadagno, Jill. *Political Theories of the Welfare State*. *Social Service Review*, Vol. 76, No. 1, 75th Anniversary Issue (March 2002), 2002.
- Terpetik dalam, *Global Connection: International Telecommunications Infrastructure and Policy*, Thomson Publishing Company, New York, 1997.
- WHO, *Telemedicine : Opportunities and developments in Member States, Report on the second global survey on eHealth, Global Observatory for eHealth series-Volume 2*. 2010.

INTERNET

- <https://health.detik.com/berita-detikhealth/d-5536142/prediksiwho-soal-pandemi-covid-19-masih-jauh-dari-kata-usai> Azizah, N. K. *Prediksi WHO Soal Pandemi COVID-19: Masih Jauh dari kata Usai*. Detikcom (Diakses tgl 15 Januari 2025 pukul 11.00 WIB)
- <https://investor.id/it-and-telecommunication/aplikasi-hadirr-luncurkanfiturcontact-tracing> Amalia, A. H. *Aplikasi Hadirr Luncurkan Fitur Contact Tracing*. Investor.id (Diakses tgl 15 Januari 2025 pukul 10.00 WIB)
- <https://www.helios.id/id/blog-id/detail/pencurian-datapasien-tantangan-krusial-bagi-rumah-sakit-di-era-digital/> , (diakses 15 Januari 2025 pukul 10.07 WIB).
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/11-jenis-interpretasi-hukum-lt62d50908c18c5> (Diakses tgl 20 Maret 2023 pukul 17:00)
- <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/> (Diakses tgl 20 Maret 2023 pukul 16:05)