

**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP HAK KONSUMEN SAAT
DEVELOPER GANTI KEPEMILIKAN
(Studi Di PT Metsuma Anugrah Graha Gresik)**

Annur Syifak Alfaidzi¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No. 193 Malang, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email : annursaa@gmail.com

ABSTRACT

In Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, in practice there are still violations of these regulations, and deviations from these regulations, especially in Article 4 Letter (b). Because at the post-transaction stage the promised guarantee is not kept by the business actor, the consumer has the right to obtain the goods and/or services in accordance with the promised guarantee, namely obtaining a Certificate of Ownership (SHM). The purpose of this research in general is to examine how consumers protect consumer rights, the application of Article 4 Letter (b) of the Consumer Protection Act, as well as the obstacles or obstacles experienced by business actors in carrying out their responsibilities to consumers. Based on the results of the research, it can be concluded that the application of Article 4 Letter (b) of the Consumer Protection Act related to the right as a consumer to obtain goods and/or services according to the promised guarantee, which is stated in the contract agreement has not been implemented properly by the developer PT MAG.

Keywords : *Consumer, Consumer Protection, Consumer Rights, Agreement.*

ABSTRAK

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pada prakteknya masih terjadi pelanggaran mengenai peraturan tersebut, dan penyimpangan dari peraturan tersebut khususnya pada Pasal 4 Huruf (b). Karena pada tahap purnatransaksi jaminan yang dijanjikan tidak ditepati oleh pelaku usaha, maka konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan jaminan yang dijanjikan yaitu memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM). Tujuan penelitian ini secara umum untuk meneliti bagaimana perlindungan konsumen terhadap hak konsumen, penerapan Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta hambatan-hambatan atau kendala yang dialami oleh pelaku usaha dalam melaksanakan tanggung jawabnya terhadap konsumen. Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan, bahwa penerapan dari Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang Perlindungan Konsumen terkait hak sebagai konsumen untuk mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai jaminan yang dijanjikan, yang dinyatakan dalam kontrak perjanjian belum terlaksana dengan baik oleh *developer* PT. MAG.

Kata kunci : Konsumen, Perlindungan Konsumen, Hak Konsumen, Perjanjian.

¹ Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Perumahan sebagai salah satu properti yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang semakin banyak dibangun saat ini oleh pengembang perumahan atau *developer* baik di wilayah kota atau bahkan di wilayah desa, karena tempat tinggal merupakan salah satu unsur terpenuhinya kebutuhan pokok dasar manusia yang harus dipenuhi yaitu papan, selain kebutuhan pangan dan sandang. Juga salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.²

Hal ini tentu memberikan masyarakat kemudahan untuk memilih lokasi tanah mana yang ingin mereka miliki, yang nantinya akan dibangun hunian di atasnya. Menurut Pasal 1 ayat 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 9 Tahun 2009 yang dimaksud Pengembang (*developer*) adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman. Rumah dan permukiman memiliki peran yang sangat strategis, sebagai mewujudkan pembangunan nasional yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya. Di dalam pembangunan perekonomian nasional dalam era globalisasi harus mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen.

Meskipun di Indonesia sudah mengatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, namun dalam prakteknya masih terjadi pelanggaran mengenai peraturan tersebut, dan penyimpangan dari peraturan tersebut tetap saja tidak terelakkan. Idealnya, kewajiban pelaku usaha properti perumahan dimuat secara tegas di dalam pasal Pasal 7 huruf a dan b Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa, Kewajiban pelaku usaha antara lain adalah untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya dan memberikan informasi secara benar, jujur mengenai kondisi dan jaminan, dan tidak menipu apalagi menyesatkan konsumen. Namun seringkali pelaku usaha tidak memenuhi kewajiban sebagai pelaku usaha dalam melakukan kegiatan usahanya dengan beritikad baik dan memberikan informasi secara benar, jelas, dan jujur kepada konsumennya.

² Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, Hlm. 28.

Untuk itu diperlukan sekali adanya pemahaman bagi konsumen pada tahap pada tahap purnatransaksi apabila jaminan yang dijanjikan tidak ditepati oleh pelaku usaha, karena kedudukan hukum mengikat sebagai sebuah hak atas konsumen dan juga memiliki akibat hukum jika tidak dipenuhi, dan karena telah dianggap mengesampingkan Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, bahwa konsumen mempunyai hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka penulis akan merumuskan permasalahan yang ada sebagai berikut; Bagaimana penerapan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ketika *developer* ganti kepemilikan, dan apa hambatan yang dialami oleh PT. MAG sebagai *developer* dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen ketika pergantian kepemilikan.

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yaitu, penelitian yang difokuskan pada suatu aturan hukum atau peraturan-peraturan yang kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada dilapangan.³ Penelitian ilmu hukum empiris bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum di dalam masyarakat.⁴ Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis yakni selain berdasarkan peraturan perundang-undangan (data sekunder), juga berdasarkan fakta dilapangan (data primer) terkait perlindungan konsumen. Pendekatan yuridis sosiologis dimanfaatkan untuk menganalisa dan memberikan jawaban untuk mengefektifkan bekerjanya seluruh struktur institusional hukum.⁵ Jenis data yang digunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari objeknya atau sumber pertama⁶ dan data sekunder yaitu data yang sudah tersusun dan sudah dijadikan dalam bentuk dokumen-dokumen.⁷

PEMBAHASAN

A. Penerapan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ketika Developer Ganti Kepemilikan

³ Amirudin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hlm. 115.

⁴ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, Hlm. 123.

⁵ Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, Hlm. 73.

⁶ Soetandyo Wignjosoebroto, (2013), *Hukum: Konsep Dan Metode*, Jakarta: Nusa Media. Hlm. 54.

⁷ Suryo Subroto, (2009), *Manajemen Pendidikan Sekolah*. Jakarta: Inteligencia Media. Hlm. 98.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan sejumlah hak dan membebaskan sejumlah kewajiban serta larangan kepada pelaku usaha yang dimaksudkan untuk menciptakan hubungan yang baik antara pelaku usaha dengan konsumennya serta untuk menciptakan iklim usaha yang sehat bagi perkembangan dunia usaha dan perekonomian nasional pada umumnya.

Dalam kegiatan menjalankan kegiatan usaha, melakukan penjualan suatu barang dan/atau jasa sebagai pelaku usaha harusnya mempunyai prinsip yang kuat dalam menjalankan kegiatan usahanya dengan beritikad baik, begitu juga terdapat suatu hak yang harus didapat oleh konsumen didalamnya untuk mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai jaminan yang dijanjikan yaitu memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM). Sehingga dengan memiliki sertifikat, konsumen memperoleh suatu jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dan dapat memudahkan dan mempersingkat proses perlihan hak atas tanah.

Dari hasil penelitian yang dilakukan di lapangan, transaksi yang telah terjadi antara pelaku usaha (*developer*) dan konsumen dengan sistem pembayaran *cash* bertahap. Dalam proses transaksi jual-beli terdapat suatu perjanjian yang dibuat dengan dokumen PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). PPJB hanyalah ikatan awal antara *developer* dan konsumen.

PPJB menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih ada proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁸

Peraturan hukum mengenai PPJB di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pasal 1 Ayat 10 menjelaskan, yang menjelaskan tentang Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (AJB). Dalam PPJB, biasanya mengatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB.

Suatu kontrak yang dibuat secara tertulis bisa dijadikan sebuah alat bukti untuk dapat saling memantau di antara para pihak, apakah prestasi telah dijalankan atau telah terjadi suatu

⁸ R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta, h. 75.

wanprestasi. Apabila ada salah satu pihak yang dirugikan telah memiliki alat bukti untuk mengajukan suatu tuntutan ganti rugi kepada pihak lainnya.

Akibat hukum suatu kontrak pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu pemenuhan hak dan kewajiban. Kemudian, hak dan kewajiban ini adalah hubungan timbal balik dari para pihak. Kewajiban di pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua, begitu pun sebaliknya, kewajiban di pihak kedua merupakan hak bagi pihak pertama. Jadi dengan demikian, akibat hukum tidak lain adalah pelaksanaan daripada suatu kontrak itu sendiri.

Dari peristiwa yang telah terjadi terdapat kerugian dialami oleh konsumen, kerugian tersebut timbul sebagai akibat dari adanya hubungan hukum perikatan antara *developer* dengan konsumen, maupun akibat dari adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh *developer*. Dalam hal ini apabila konsumen tidak menerima barang atau jasa sesuai dengan harapan yang diperjanjikan, maka *developer* dapat dikatakan telah wanprestasi, sehingga konsumen mengalami kerugian. Perlindungan atas kepentingan konsumen diperlukan karena pada umumnya konsumen selalu berada pada pihak yang dirugikan.

Tindakan produsen berupa tidak memenuhi suatu perikatan telah terjadi yang merugikan konsumen, dapat dikategorikan sebagai wanprestasi karena PPJB dianggap sebagai kontrak yang bersifat perjanjian, sehingga isi dari PPJB dianggap perjanjian dalam ikatan jual beli, yang telah dinyatakan dengan tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pasal 1 Ayat 10.

Permasalahan tidak terpenuhinya hak sebagai konsumen mengenai jaminan yang dijanjikan adalah permasalahan yang termasuk di dalam tahap Purnatransaksi. Tahap purnatransaksi adalah tahap perwujudan atau realisasi dari tahap transaksi, dimana para pihak harus melaksanakan semua kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelumnya. Dalam tahap purnatransaksi, yang diikuti dengan pemenuhan hak dan kewajiban antara *developer* dan konsumen harus sesuai isi perjanjian yang dibuat. Pada tahap pelaksanaan perjanjian ini hal yang sangat penting, bila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dengan baik sesuai dengan perjanjian pihak tersebut dapat dikatakan wanprestasi. Kalau hal yang demikian timbul, pada akhirnya melahirkan suatu konflik atau sengketa.

Seperti halnya sengketa hukum pada umumnya, sengketa konsumen harus diselesaikan agar terjalin hubungan yang baik antara pelaku usaha dan konsumen, sehingga masing-masing

pihak mendapatkan kembali hak-haknya. Penyelesaian sengketa secara hukum bertujuan untuk memberikan solusi yang dapat menjamin terpenuhinya hak-hak kedua belah pihak yang bersengketa. Dengan demikian, rasa keadilan dapat ditegakkan dan hukum dijalankan sebagaimana mestinya.

Hak selaku konsumen sehubungan dengan jaminan yang dijanjikan tidak ditepati oleh *developer* yang telah diatur di dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang terdapat di dalam Pasal 4 Hruuf (b) yang mengatur bahwa, “konsumen mempunyai hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan”.

Berdasarkan ketentuan hak konsumen tersebut jika melihat pelaksanaan di lapangan, masih terdapat penyimpangan dari Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut. Salah satu kasus yang terjadi adalah tidak terpenuhinya hak sebagai konsumen mengenai jaminan yang dijanjikan. Kasus kerugian tersebut dialami oleh konsumen PT. Metsuma Anugrah Graha (MAG) yang melakukan pembelian dua unit rumah seluas 210 m² (dua ratus sepuluh meter persegi) di perumahan Green Eleven Residence yang berlokasi di Desa Kenep, Kecamatan Beji, Kabupaten Pasuruan. Konsumen telah membeli tanah dan bangunan berupa rumah dengan sistem pembayaran *cash* bertahap sebelum menjadi milik PT. MAG melainkan kepada PT. Trimarta Nusaperdana, selaku *developer* Perumahan Kenep Permai. *Developer* tidak kunjung mengeluarkan sertifikat rumah yang telah di beli oleh konsumen sejak 2005 tersebut, pada tahun 2015 di lahan yang sama *developer* ganti kepemilikan dan telah diakuisisi oleh PT. MAG. Konusmen mengalami kerugian karena sampai saat penelitian dilakukan konsumen belum memperoleh sertifikat rumah yang dibeli pada tahun 2005 silam dan berupaya untuk memperoleh sertifikat rumah yang telah dibelinya. Dengan alasan *developer* akan memberikan sertifikat, dengan syarat konsumen mengikuti ketentuan harga yang dimiliki oleh *developer* saat ini (PT MAG).

Menurut konsumen, bahwa pihak *developer* yang saat ini mengembangkan suatu kawasan pemukiman, ingin konsumen perumahan yang membeli rumah pada *developer* sebelumnya agar mengikuti harga jual sesuai ketentuan *developer* saat ini. Hal tersebut tentu melanggar perjanjian yang dibuat sebelumnya. Dan konsumen menduga “sertifikatnya disekolahkan”,

bahwa sertifikat lahan itu digadaikan, baik ke bank atau lembaga keuangan lain untuk mendapatkan uang pinjaman.⁹

Peneliti juga menganggap hal tersebut hanyalah permainan *developer*. Hal seperti ini sudah sering terjadi pada kasus lain, bisa jadi alasannya adalah bentuk langkah aman oleh pihak *developer* yang mengalami kekurangan modal. Terkadang harga jual yang sudah disepakati di awal ternyata tidak sesuai ketika *developer* ganti kepemilikan dengan konsumen perumahan, seperti pelayanan purnatransaksi. Keadaan ini seringkali membuat konsumen kecewa dan mengadakan permasalahan yang dialaminya melalui lembaga perlindungan konsumen. Oleh karena PPJB dibuat oleh *developer*, faktor subjektivitas *developer* sangat mempengaruhi di dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB. Sebaliknya sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam PPJB, seperti halnya pada kasus ini, dalam PPJB tidak tercantum apabila *developer* menjadikan sertifikat sebagai jaminan tambahan dengan bank. Karena di dalam isi perjanjian tersebut hanya mengatur kewajiban sebagai konsumen daripada kewajiban *developer* sehingga dapat dikatakan isi perjanjian berat sebelah.

Jadi jika apabila konsumen tidak mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai jaminan yang diperjanjikan yang kemudian menimbulkan kerugian bagi konsumen karena tidak dapat memenuhi perjanjian yang dibuat pada tahap transaksi, menurut Pasal 45 ayat (1) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, “Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum”. Juga sudah menjadi ketentuan konsumen untuk menyelesaikan sengketa, 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, yang telah ditentukan pada Pasal 45 ayat (4) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁹ Kompas.com, *Jokowi: Sertifikat Lahan ini Pasti Disekolahkan*, <https://regional.kompas.com/read/2017/12/23/jokowi-sertifikat-lahan-ini-pasti-disekolahkan/>, diakses pada tanggal 12 Desember 2021

B. Hambatan Yang Dialami Oleh PT MAG

Terdapat beberapa hambatan yang di alami oleh PT. MAG di dalam penerapan Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan juga beberapa hambatan di dalam pemenuhan tanggung jawabnya sebagai sebab dari timbulnya permasalahan di dalam pelaksanaannya. Hambatan yang dialami tersebut, oleh penulis bedakan menjadi dua jenis hambatan yaitu, hambatan hukum dan hambatan yang non hukum.

Hambatan Hukum

Kurangnya Pengetahuan Mengenai Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Tingkat pengetahuan karyawan PT. MAG mengenai Undang-Undang Perlindungan Konsumen mempengaruhi baik atau buruknya pelaksanaan peraturan yang ada di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, bahwa lemahnya tingkat pengetahuan karyawan PT. MAG terhadap Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tentu mempengaruhi pelaksanaan dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen terutama ketentuan Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Tidak Dijadikan Bagian Dari Perjanjian

Perjanjian berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengikat para pihak antara *developer* dan konsumen, di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dicantumkan apabila *developer* beralih kepemilikan kepada *developer* perumahan lain sebagai bagian dari isi perjanjian.

Isi Perjanjian Berat Sebelah

Dengan isi perjanjian yang telah ditentukan terlebih dahulu oleh pelaku usaha secara sepihak, maka tentu pihak pelaku usaha disini lebih diuntungkan, dimana isi perjanjian tersebut cenderung melindungi kepentingannya dengan cara membatasi hak-hak dari konsumen, sedangkan pihak pelaku usaha meminimalkan kewajibannya sendiri dan mengatur sebanyak mungkin kewajiban-kewajiban dari konsumen. Hal tersebut terbukti bahwa terdapat ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak di dalam isi perjanjian tersebut, dan konsumen sendiri hanya memiliki pilihan antara menolak dengan menerima perjanjian tersebut saja.

Hambatan Non Hukum

Hambatan Dana Modal

Penelitian yang telah dilakukan, salah satu hambatan yang di alami oleh PT. MAG adalah modal atau dana yang terbatas dalam upaya pembangunan unit rumah sehingga menjadikan sertifikat lahan sebagai jaminan tambahan ke bank atau lembaga keuangan untuk mendapatkan uang pinjaman sebagai modal.

Pengalaman Di Bidang Properti Yang Minim

Sebagai perusahaan yang masih tergolong baru dalam bidang properti, PT. MAG sebagai *developer* perumahan tentu belum memiliki pengalaman yang begitu banyak, pengalaman yang dimilikinya masih minim dalam usaha dibidang properti. Kurangnya pengalaman PT. MAG di bidang properti sebagai *developer* perumahan dibuktikan dengan tidak mempunyai portofolio proyek perumahan sebelumnya, sehingga menunjukkan proyeknya membangun perumahan Pesona Green Eleven Residence adalah proyek awal yang dibuat oleh PT. MAG.

Rendahnya Kualitas Sumber Daya Manusia

Kualitas sumber daya manusia yang rendah sebagai direksi perusahaan dan karyawan yang di rekrut oleh PT. MAG, juga sebagai hambatan dalam pelaksanaanya di lapangan. Dimana tingkat pendidikan dan pengalaman yang dimiliki oleh direksi dan karyawan PT. MAG mempengaruhi rendahnya kualitas dari sumber daya manusia tersebut. Dan PT. MAG dalam melakukan prekrutan karyawan bukan karena kompetensi yang di miliki oleh yang bersangkutan melainkan karena rasa kepercayaan, seperti adanya hubungan kekerabatan yang dimiliki oleh calon karyawan dengan pemilik atau karyawan PT. MAG.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sesuai dengan perumusan masalah, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan dari Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terkait hak sebagai konsumen untuk mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai jaminan yang dijanjikan, yang dinyatakan dalam kontrak perjanjian belum terlaksana dengan baik oleh PT. MAG sebagai *developer*. Dapat dikatakan demikian karena dalam fakta penelitian di lapangan yang membuktikan konsumen masih belum menerima sertifikat yang harusnya dimiliki oleh konsumen. Dan sampai saat tugas akhir ini ditulis antara *developer* dan konsumen masih bersengketa, *developer* optimis mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur

walaupun dalam peradilan di Pengadilan Negeri Bangil konsumen dinyatakan menang melawan developer PT MAG.

2. Terdapat beberapa hambatan yang di alami oleh PT. MAG di dalam Penerapan dari Pasal 4 Huruf (b) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan juga beberapa hambatan di dalam pemenuhan tanggung jawabnya, hambatan-hambatan tersebut dibedakan menjadi dua jenis hambatan yaitu, pertama hambatan hukum antara lain, kurangnya pengetahuan mengenai undang-undang perlindungan konsumen, tidak dijadikan bagian dari perjanjian, dan isi perjanjian berat sebelah. Kedua, hambatan non hukum yaitu, hambatan dana modal, pengalaman di bidang properti yang minim, dan rendahnya kualitas sumber daya manusia.

SARAN

1. Bagi developer
 - a. Developer hendaknya melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya dan lebih mendahulukan hak-hak konsumen yang dibebankannya kepadanya sebagai pelaku usaha agar tidak sampai ada pihak lain yang dirugikan.
 - b. Developer hendaknya juga mengetahui bahwa setiap perjanjian adalah mengikat bagi para pihak, termasuk perjanjian pada tahap purnatransaksi. Oleh karena itu, masing-masing pihak memenuhi prestasinya, agar tidak merugikan salah satu pihak.
 - c. Developer hendaknya beritikad baik untuk tetap melaksanakan tanggung jawabnya meskipun mengalami hambatan-hambatan dalam menjalankan kegiatan usahanya.
2. Bagi Konsumen
 - a. Konsumen hendaknya tetap menyimpan dokumen penting yang di dapatkannya dari pelaku usaha sebagai alat bukti apabila dikemudian hari ternyata terdapat ketidaksesuaian antara barang/jasa yang dibeli. Karena PPJB mengikat sebagai sebuah pendahuluan dari perjanjian pengikatan jual beli, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli adalah awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli.
 - b. Konsumen diharapkan lebih aktif dalam menuntut setiap hak nya yang dilanggar oleh pelaku usaha baik dengan mengajukan tuntutan pemenuhan hak secara langsung kepada pelaku usaha ataupun melalui pilihan penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh konsumen.

3. Bagi Pemerintah

Melihat peraturan yang mengatur tentang perumahan dan pemukiman yang telah ada, dapat dikatakan sudah cukup baik, Pemerintah hendaknya melakukan upaya pengawasan dan memberikan tindakan tegas terhadap developer yang telah menyimpangi peraturan-peraturan tersebut, agar konsumen tidak dirugikan. Selain itu, Pemerintah juga diharapkan untuk lebih mensosialisasikan mengenai hak dan kewajiban, konsumen dan pelaku usaha beserta larangan-larangan yang dibebankan kepada pelaku usaha di dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dan perlu adanya pengaturan yang melibatkan lembaga atau pejabat publik dari pemerintah untuk melindungi konsumen, bukan hanya lembaga yang bersifat swasta yang ada saat ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Asikin, Zainal dan Amirudin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Badman, Hasanudin, 2000, *Legal Drafting*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Barkatulah, Abdul Halim, 2008, *Hukum Perlindungan Konsusmen*, Bandung: Nusamedia.
- Daryanto, Ismanto Setyabudi, 2014, *Konsumen dan Pelayanan Prima*, Yogyakarta: Gava Media.
- Fuady, Munir, 1999, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- _____, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hadirusdianto, Dony, 2009, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta: Mitra Ilmu.
- Kallo, Erwin, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Radjawali Pers.
- _____, 2013, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Moleong, Lexi J. 2004, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nasution, Az. 2001, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Diadit Media.

- Nasution, Bahder Johan, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju,.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Jakarta: Prenadamedia Group.
- Satrio, J. 2001, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo.
- Shofie, Yusuf, 2000, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Sidabalok, Janus, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Siwi, Celina Tri, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia.
- Subekti, R. 1987, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta.
- Subroto, Suryo, *Manajemen Pendidikan Sekolah*. Jakarta: Inteligencia Media.
- Sumardjono, Maria S.W., 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Sunggono, Bambang, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- _____, 2000, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Wignjosebroto, Soetandyo, 2013, *Hukum: Konsep Dan Metode*. Jakarta: Nusa Media.
- Zainal, Idris, 2004, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Medan: Fakultas USU Medan.

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3821.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.
- Peaturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

DINAMIKA

ISSN (*Print*) : 0854-7254 | ISSN (*Online*) : 2745-9829
Volume 28 Nomor 8 Bulan Januari Tahun 2022 , 4301-4313

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 19 Tahun 2012 Tentang Penyerahan Aset Bangunan Dan Lingkungan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah, Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2012 Nomor 19, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 251.

Jurnal

Kurniawati, Leny, 2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah , *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2., No. 1.

Internet

Hukumproperti.com, (2012), *Pengembang (Developer)*, Diakses pada 28 September 2021, <http://www.hukumproperti.com/tag/developer/>.

Kompas.com, (2017), *Jokowi: Sertifikat Lahan ini Pasti Disekolahkan*, Diakses pada 12 Desember 2021, <https://regional.kompas.com/read/2017/12/23/jokowi-sertifikat-lahan-ini-pasti-disekolahkan>.