

**UPAYA HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN ATAS
WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER
(PT. ANUGERAH AGUNG PRATAMA)**

Yudha Andrianto, Dwi Sisbiantoro

Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Kediri

Email: dwisisbiantoro@uniska-kediri.ac.id

ABSTRAK

Studi ini membahas tentang upaya hukum terhadap konsumen perumahan atas wanprestasi yang dilakukan oleh developer. Dalam penelitian ini akan dibahas upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen untuk mendapatkan haknya memperoleh rumah sesuai dengan kontrak. Dan tanggung jawab seperti apa yang dapat diberikan oleh developer. Rumusan masalah dalam penelitian ini, bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen perumahan terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh developer PT. Anugerah Agung Pratama serta apa faktor penghambat dalam memberikan perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan. Tujuan penelitian ini, yaitu untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen perumahan terhadap wanprestasi yang dilakukan developer PT. Anugerah Agung Pratama, serta untuk mengetahui faktor apa yang menjadi penghambat dalam memberikan perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan. Metode yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif. Adapun hasil penelitian ini bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen yang mengalami kerugian terhadap wanprestasi yang dilakukan developer adalah perlindungan hukum preventif dan perlindungan represif. Jika konsumen tidak mendapatkan pertanggungjawaban dari pihak pelaku usaha terhadap kerugian yang diderita, kemudian konsumen dapat melapor ke Komite Solusi Konsumen Kota Kediri. Penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan dengan *caralitigasi* dan *non litigasi*.

Kata Kunci : Perlindungan Konsumen, Wanprestasi, Developer

A. PENDAHULUAN

Salahsatu tujuan rakyat Indonesia sebagaimana diabadikan dalam paragraf keempat UUD 1945 yaitu dengan memajukan kepentingan publik dan untuk mencapai tujuan tersebut salah satunya adalah untuk membenarkan dan mengembangkan ekonomi Indonesia yaitu dengan cara meningkatkan kegiatan perekonomian. Peningkatan kegiatan perekonomian tercermin dalam munculnya pebisnis baru karena pelaku bisnis mendistorsi persaingan dan akibatnya mengarah pada pertumbuhan ekonomi yang mengarah pada manfaat masyarakat.

Perekonomian yang baik dari masyarakat meningkatkan daya beli masyarakat yang berperan dalam situasi tersebut karena konsumen memiliki keinginan dan kekuatan untuk hidup di tempat yang lebih baik. Pembangunan perumahan adalah upaya

terbaik untuk melengkapi salah satu kebutuhan dasar manusia, serta meningkatkan kualitas lingkungan, memungkinkan pertumbuhan lokal, perluasan staf, dan pembangunan perekonomian dalam pemerataan dan peningkatan kepentingan manusia. Kebutuhan perumahan adalah kebutuhan dasar bagi masyarakat Indonesia dan tidak memerlukan komunikasi.

Berdasarkan Pasal 1 Paragraf 2 UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Real Estate. Perumahan yaitu kumpulan rumah sebagai perumahan, baik pedesaan maupun perkotaan, yang dibangun berdasarkan infrastruktur, fasilitas dan lembaga publik sebagaimana hasil dari upaya mengimplementasikan perumahan yang terjangkau.

Perumahan adalah kebutuhan dasar manusia untuk penghuni, bisnis, kantor, dll. Namun, tidak semua anggota komunitas dapat menikmati diri mereka sendiri dan memiliki rumah untuk ditinggali, sehat, aman dan kohesif. Oleh karena itu, upaya pengembangan perumahan menjadi lebih baik dan lebih baik untuk menemukan perumahan yang terjangkau dan terjangkau.

Meningkatnya populasi kota Kediri menciptakan kebutuhan akan pertumbuhan perumahan dari tahun ke tahun, salah satu pihak yang ikut serta dalam upaya implementasi adalah developer / penyedia perumahan. Industri perumahan di kota Kediri sangat menjanjikan minatnya, sehingga ada banyak developer yang ingin membangun rumah di Kota Kediri, baik yang terkecil maupun di departemen.

Meningkatnya pembangunan perumahan di Kota Kediri, terutama oleh pelaku usaha perumahan, seringkali menyebabkan banyak masalah yang dapat merugikan industri perumahan, karena masih banyak lagi developer yang hanya mencari kebutuhan spesifik, terutama juga developer perumahan melihat skala kecil dan bukan anggota organisasi developer perumahan.

Perkembangan signifikan didalam industri perumahan atau perumahan pada intinya adalah kebulatan suara antara brosur atau iklan yang disediakan dalam bentuk informasi produk, serta apa yang disediakan didalam perjanjian pembelian terkait yang dicapai oleh pembeli dimulai. Ini telah menyebabkan banyak konsumen mengeluh tentang masalah mereka.

Sebelum membeli rumah, pembeli sering menggunakan informasi sebagai iklan media untuk mendapatkan informasi tentang menemukan rumah yang memenuhi kebutuhan dan daya beli mereka. Harapan tinggi dari konsumen karena rumah yang

mereka beli akan memiliki kualitas, kapasitas dan fasilitas yang diiklankan oleh pengembang.

Harapan konsumen sangat masuk akal, mengingat bahwa dalam proses negosiasi pembelian, pembeli telah mendapatkan upah finansial, waktu, energi dan intelijen, sehingga tidak membuat keputusan yang salah dan berpotensi mengalami kerugian. Untuk pengiklan perumahan yang secara sadar memperoleh informasi yang salah dan dibuat untuk mendapat untung, itu harus diberi label kejahatan.

Tanggung jawab pembelian dan pengamanan debitur telah dipenuhi dan sampai pada tahap konstruksi, tetapi ketika pembelian berjanji untuk dipenuhi ternyata rumah tersebut tidak dapat digunakan dengan baik karena kendala seperti dinding, pohon di gedung, dan ada dombayang belum tepat dengan kesegaran dan kualitas janji. Dalam hal tersebut produsen dianggap sebagai penjual karena gagal memenuhi kewajiban kontrak bersama dalam kontrak jual beli. Pasal 134 UU No. 1 tahun 2011 tentang bidang perumahan dan implementasi menyatakan: "Setiap orang dilarang membangun perumahan, yang tidak sesuai dengan kriteria, poin, persyaratan, infrastruktur, fasilitas, dan pekerjaan umum".

Pengertian Hukum Pelindungan Konsumen

AZ Nassution membedakan antara hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen. Perbedaan dalam pengertian bersama: "... secara umum, hukum umum yang berlaku mungkin juga hukum konsumen; sementara kondisi tertentu perilaku bisnis mungkin terbatas dan / atau diatur atau memiliki karakteristik melindungi kepentingan konsumen, itu adalah hukum perlindungan konsumen.

Menurut AZ Nasution, hukum konsumen adalah prinsip dan aturan umum yang mengatur masalah pasokan dan penggunaan produk (barang / jasa) antara pemasok dan pengguna dalam kehidupan sosial.

Bagian 1 dari Undang-Undang No. 1. Pasal 8 UU Perlindungan Konsumen tahun 1999 mengatakan bahwa Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah semua upaya untuk memastikan keamanan hukum perlindungan konsumen.

Kepastian hukum berusaha untuk memastikan bahwa konsumen dapat memiliki opsi atau layanan tentang barang dan jasa yang mereka butuhkan, bahkan jika mereka merugikan kebutuhan konsumen tersebut untuk mempertahankan atau mempertahankan

hak-hak mereka. Dengan kata lain, perlindungan konsumen sama dengan perlindungan yang disediakan undang-undang untuk hak-hak konsumen.

Pasal 1 UU No. 2. 8 tahun 1999, konsumen yaitu pengguna barang atau jasa yang tersedia untuk masyarakat, baik untuk kepentingan pribadi, dengan keluarga, orang lain dan makhluk hidup lainnya, dan bukan untuk perdagangan. Ada istilah didalam kepastianperekonomian yang dikenal sebagai konsumen akhir dan konsumen menengah. Konsumen akhir adalah penggunaan atau penggunaan akhir dari satu produk, sedangkan konsumen perantara yaitu konsumen yang menggunakan salah satu produk dalam proses produksi yang lain. Oleh karena itu, pengertian yang terkandung dalam UU 8 tahun 1999 yaitu konsumen akhir.

Pengertian Wanprestasi

Perkataan wanprestasi itu berasal dari Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi dinyatakan dengan cara yang ditentukan dalam perjanjian antara kreditor dan debitor bahwa seseorang tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya.

Pengertian mengenai wanprestasi meskipun mereka belum menerima keseragaman, beberapa istilah digunakan wanprestasi, jadi tidak ada kesepakatan tentang ketentuan mana yang harus digunakan. Adapun tenggat waktu wanprestasi ini ditemukan dalam berbagai istilah, yaitu janji yang dilanggar, janji yang dilanggar, janji yang dilanggar, dan sebagainya.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah kurangnya pencapaian hukum kontrak berarti sesuatu yang harus dilakukan sebagai isi perjanjian. Mungkin dalam bahasa Indonesia itu berjanji untuk "memenuhi persyaratan dan tidak memenuhinya untuk wanprestasi.

Menurut J Satrio, wanprestasi adalah ketika pelaku bisnis gagal memenuhi janjinya atau gagal memenuhi dengan benar, dan bisa menyalahkan mereka semua.

Untuk mengetahui wanprestasi ini membantu kita untuk mengetahui lebih dalam apa arti pencapaian. Prestasi adalah suatu yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha dalam semua komitmen. Pasal 1234 KUH Perdata menetapkan bahwa "setiap komitmen adalah untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu dan untuk tidak melakukan sesuatu." Dalam literatur, ini biasanya disebut prestasi. Jadi pencapaian bukanlah tujuan dari perjanjian, tetapi cara untuk mengimplementasikan perjanjian.

Sebagaimana dijelaskan, tujuan dari perjanjian yaitu barang, maka cara untuk mengimplementasikannya yaitu dengan mengirimkan barang. Jika tujuan perjanjian adalah layanan, maka cara untuk mengimplementasikannya adalah menyediakan layanan.

Selain memberikan suatu untuk mengimplementasikan perjanjian, melaksanakan suatu dan tidak melakukan suatu, Pasal 3 ayat 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa "perjanjian harus dibuat dengan cara yang tepat." Menurut Pasal 531 KUH Perdata, itu adalah etika yang baik "jaksa memperoleh properti material".

B. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif. Pendekatan ini dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah asas-asas, konsep-konsep, teori-teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian tersebut. Pendekatan ini dikenal dengan pendekatan kepustakaan, yaitu dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian tersebut.

Metode penelitian yuridis normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan skripsi ini sebagai metode penelitian hukum. Penggunaan metode penelitian normatif dalam upaya penelitian dan penulisan skripsi ini dilatari oleh kesesuaian teori dengan metode penelitian dibutuhkan penulis.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Hukum harus diterapkan agar orang dapat dilindungi. Kegiatan penegakan hukum biasanya bisa dilakukan dengan damai, tetapi bisa juga terjadi karena pelanggaran hukum. Perlindungan konsumen yaitu istilah yang digunakan untuk menggambarkan hukum yang merugikan konsumen dalam upaya mereka untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Sebagaimana dijelaskan didalam bab pembukaan, pengembang berada dalam posisi yang lebih keras sehubungan dengan penggunaan klausa standar yang telah disetujui tanpa persetujuan konsumen. Untuk menyeimbangkan posisi antara pelaku bisnis dan konsumen, perlu untuk memiliki undang-undang yang melindungi apa yang disebut hukum untuk melindungi konsumen dengan sikap yang lebih lemah. Dengan

demikian, hukum perlindungan konsumen menciptakan masalah yang menciptakan sikap tidak seimbang terhadap hubungan hukum antara agen bisnis dan konsumen.

Mengetahui apa hak dan kewajiban mereka, konsumen tidak digunakan sebagai objek eksploitasi oleh bisnis yang tidak peduli dengan hak-hak konsumen. Yang benar adalah bahwa dalam perjanjian untuk membeli dan menjual rumah, ini sering berisiko. Risiko dalam perjanjian jual beli adalah bahwa konsumen tidak akan membayar biaya. Dalam praktiknya, jika konsumen belum membayar selama 3 bulan, surat peringatan akan dikeluarkan. Surat peringatan akan dikeluarkan 3 kali pada waktu yang berbeda. Jika konsumen masih tidak membayar, konsumen harus meninggalkan rumah. Ini dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian.

Hak-hak ini dapat dilindungi oleh konsumen ketika datang untuk membeli dan menjual rumah jika konsumen tidak mematuhi prestasi yang ditetapkan dalam kedua perjanjian. Berdasarkan Pasal 18 (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pelaku bisnis dilarang membatasi hak untuk mengurangi penyediaan layanan atau barang-barang konsumen yang berniat membeli dan menjual layanan. uang dibiayai oleh perusahaan konsumen, jika perjanjian ini diakhiri, konsumen tidak akan dibayar, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 5 dari Perjanjian Jual Beli.

Perlindungan hukum bagi konsumen belum berjalan dengan efektif dan belum dapat memberikan perlindungan secara menyeluruh kepada konsumen. Hal ini disebabkan oleh beberapakendala dan hambatan dalam melakukan perlindungan hukum. Hambatan dalam memberikanketentuan perlindungan hukum terhadap uang konsumen akibat wanprestasi yang dilakukan oleh developer yakni ketidak seriusan pemerintah dalam menegakan dan melaksanakan UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pemerintah tidak fokus dan tidak pro aktif dalam melakukan perlindungan terhadap konsumen. Efektivitas hukum akan terwujud jika aparat penegak hukum bersama pemerintah berperan aktif dalam mengawasi para developer.

Faktor kesadaran dan tingkat ketelitian konsumen menjadi faktor penghambat dalam memberikan perlindungan. Jika konsumen tidak memahami bagaimana perlindungan yang diberikan kepadanya dalam transaksi jual beli perumahan serta acuh tak acuh terhadap kualitas dan fasilitas yang diinformasikan oleh developer melalui iklan maka akan merugikan dirinya sendiri. Konsumen diharapkan lebih pintar dalam memilih rumah. Terkecuali para developer dengan kesengajaan menawarkan informasi

yang merugikan dan hal tersebut dilakukan untuk memperoleh keuntungan. Maka dalam hal ini kelalaian konsumen dikesampingkan, serta kesalahan akan dibebankan kepada developer. Tidak hanya satu rumah menderita cacat tersembunyi, tetapi beberapa rumah juga mengalami kerusakan yang sama. Namun para konsumen lain melakukan upaya pemenuhan haknya sebagai konsumen hanya melakukan keluhan secara lisan kepada konsumen dan arena keterlambatan waktu perbaikan yang dijanjikan oleh pengembang tidak kunjung ada, mereka yang tidak memiliki wawasan tentang hukum dan memahami tentang perlindungan konsumen dan memperbaiki kerusakan dengan biaya sendiri.

Konsumen berharap akan menerima kerusakan pada rumah yang ditempati oleh konsumen sejak awal dan telah berulang kali memberi tahu konsumen dan menginformasikan bahwa perbaikan akan segera dilakukan agar tidak menyebabkan kerusakan lebih lanjut pada rumah konsumen. Oleh karena itu, konsumen sepenuhnya diserahkan kepada pengembang dan kontraktor untuk memperbaiki dan merenovasi kelemahan atau kerusakan di rumah yang dibeli oleh pengembang.

Pembatasan yang menerapkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen ke-8 tahun 1999 menuntut perubahan. Artinya, masyarakat perlu mengubah urutan nilai-nilai yang digunakan dalam kehidupan sosial. Tidak perlu khawatir dengan lingkungan yang sudah menjadi kebiasaan dan budaya. Komite Solusi Konsumen Kota Kediri (BPSK) merasakan kurangnya keluhan terhadap agen bisnis yang disukai, karena faktor budaya, dan ketakutan terhadap agen bisnis. Konsumen lebih suka menyerahkan kasus yang mana kasus tersebut harus dirujuk, atau untuk menyelesaikan kasus tanpa melalui proses hukum. Konsumen yang kental dengan budaya ini akan terhambat oleh pembentukan perlindungan hukum dan akan menawarkan bisnis peluang ini untuk mengambil keuntungan dari kondisi ini.

D. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yang mengalami kerugian terhadap wanprestasi yang dilakukan developer adalah perlindungan hukum preventif dan perlindungan represif. Jika konsumen tidak mendapatkan pertanggungjawaban dari pihak pelaku usaha terhadap kerugian yang diderita, kemudian konsumen dapat

melapor ke Komite Solusi Konsumen Kota Kediri. Penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan dengan *caralitigasi* dan *non litigasi*.

2. Faktor yang menyebabkan konsumen mengalami kesulitan dalam hal mendapatkan perlindungan hukum adalah ketidak lengkapan data konsumen yang melapor, serta minimnya informasi yang didapatkan oleh konsumen, faktor kealpaan dan kesadaran konsumen menjadi faktor yang sangat berpengaruh dalam hal pemberian perlindungan hukum.

Saran

Pihak konsumen dalam pembelian rumah pengembang harus mencari dan mencari informasi tentang rumah yang akan mereka beli dan persiapkan agar tidak terjadi kecelakaan di masa depan.

Dalam hal tanggung jawab atas rumah yang dibelinya developer harusnya menambahkan pasal dalam perjanjian yang berisi tentang renovasi yang dilakukan oleh developer apabila rumah yang ditempati konsumen mengandung cacat fisik.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Barkatullah, A.H. 2010. *Hak-hak Konsumen*. Bandung: Nusa Media.
- Hadyanto, S. 2011. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT.Sofmedia.
- Hamzah, A. 1990. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hariato, D. 2010. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Iklan Yang Menyesatkan*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hernoko, A.Y. 2008. *Hukum Perjanjian asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Laks Bang Mediatama.
- Hutagalung, A.S. 2002. *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, cet 1. Depok: Badan Penerbit fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Kartika, E. 2005. *Hukum Dalam Ekonomi*. Jakarta: Gramedia Widiarsana Indonesia.
- Kristiyanti, C.T.S. 2011. *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet III. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marinda, T.U. 2017. "Perjanjian Jual Beli Rumah dan Perlindungan Hukum bagi Pembeli Pada PT. Terang Jaya Abadi Palembang", Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

- Miru,A. 2000. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum bagi konsumen di Indonesia*. Tesis tidak diterbitkan, Surabaya: Progam Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya.
- Muljadi, K. & Widjaja, G. 2003. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Nasution, AZ. 2002. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Cet. 2. Jakarta: Diadit Media.
- Pedoman Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa. 2009. Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press.
- Rohini, P. 2008. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan (Studi Kasus: Pengaduan Para Pembeli Perumahan BII Residence Ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta", Skripsi tidak diterbitkan. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok.
- Shidarta. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Shofie, Y. 2002. *Pelaku Usaha, Konsumen, Dan Tindak Pidana Korporasi*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Siahaan, N.H.T. 2005. *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sudaryatmo. 1999. *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Bandung : Citra Aditya.
- Suherman.A.M. 2002. *Aspek Hukum dalam Ekonomi Global*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Suryani, T. 2012. *Perilaku Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Syaifuddin, M. 2012. *Hukum Kontrak*, Bandung: Mandar Maju.