

Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

(Liability Properti Developer Due To Such Tort Of Agreement Home Ownership Viewed From Statutory Number 1 Year 2011 About Housing And Settlement Area)

Dwi Novi Yandri, Fendi Setyawan, Edi Wahjuni
Hukum Perdata Ekonomi, Fakultas Hukum, Universitas Jember (UNEJ)
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121
E-mail: mardihandono36@yahoo.co.id

Abstrak

Kehidupan manusia tidak terlepas dari sandang, pangan dan papan demi untuk menunjang kebutuhan hidup sehari-hari. Ketiganya merupakan kebutuhan yang sangat berperan sebagai proses manusia bersosialisasi dalam kehidupan berbangsa dan bermasyarakat. Kebutuhan akan papan atau perumahan dan permukiman merupakan hal yang sangat penting. Sebagian orang beranggapan belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri. Pada dasarnya tidak setiap orang dapat dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti, tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba, perizinan pendirian bangunan. Banyak dari masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah dari agen rumah atau pengembang perumahan. Fakta yang ada selama ini bahwa pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar bahkan rumah yang ada tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 134 "Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan". Apabila pelaku usaha tidak dapat melaksanakan kewajiban tersebut, pengembang perumahan bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen.

Kata Kunci: Pengembang perumahan, tanggung jawab hukum, wanprestasi.

Abstract

*Based on Human life can not be separated from food, clothing and shelter in order to support the needs of life. The three are needs of humans to socialize in the process of nation and society. Needs for shelter or housing and settlements are very important. Most people assume a human life is not complete if they have not house. Basically, no one can easily to build the house, it takes a variety of things so that the house can be established and occupied. Such as, land, property, building structure, feasibility tests and trials, licensing of new building. Many of the people who do not want to be bothered with things like that, because the people who want to build house more choose or take a more effective way and does not take up a lot of time, with to buy a house from house agents or property developers. The fact that there has been that marketing is carried by developer also very tendentious, so it is not uncommon that the information conveyed was apparently misleading (*misleading information*) or not true that there is not even a house in accordance with the agreement. Statutory Number 1 Year 2011 About Housing and Settlement Region in Article 134 "everyone is forbidden to develop the housing, which does not build housing in accordance with the criteria, specifications, requirements, infrastructures, facilities, and public utilities as agreed". If businesses can not carry out these obligations, property developer responsible by claims for compensation and / or consumer lawsuit.*

Keywords: Property developers, liability, breach of contract.

Pendahuluan

Pada dasarnya tidak setiap orang dapat dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti, tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba, perizinan pendirian bangunan. Banyak dari masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah dari agen rumah atau pengembang perumahan.

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.

Fakta yang ada selama ini bahwa posisi konsumen perumahan berada pada bagian yang lemah, serta perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan belum terjamin sebagaimana yang diharapkan. Realitas ini semakin dipertegas oleh Shofie yang mengatakan bahwa "Pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan Rumah (KPR).^[1]

Didalam perjanjian jual beli perumahan oleh pengembang perumahan, hampir selalu mencantumkan mengenai masa garansi dan cara penyelesaian apabila pada suatu waktu terjadi masalah dalam perjanjian maupun pembayaran ataupun ketika pembeli sudah menempati rumah yang dibelinya dari pengembang perumahan.

Kewajiban oleh pembeli telah dilakukan mengenai pembayaran dan kesanggupan pelunasannya dan kewajiban penjual telah dilakukan sampai dengan tahap pembangunan rumah, namun ketika pembeli akan atau selama menempati rumah yang siap dihuni ternyata rumah yang dijanjikan tidak bisa digunakan selayaknya dikarenakan bangunan rumah mengalami kecacatan misalnya pada tembok, lantai dan pada konstruksi utama atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan atau diperjanjikan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 134 "Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan". Maka dalam hal ini, penjual dianggap melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli kesepakatan bersama.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yaitu, bagaimanakah peraturan yang

terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan terhadap Pengembang Perumahan dan Konsumen, tanggung jawab pengembang perumahan terhadap konsumen perumahan dalam perjanjian jual beli rumah yang dilakukan antara pengembang perumahan dengan konsumen perumahan, dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Konsumen Perumahan jika dirugikan oleh Pengembang Perumahan.

Metode Penelitian

Guna mendukung tulisan tersebut menjadi sebuah karya tulis ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan maka metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif (*legal research*), dan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) tulisan-tulisan tentang hukum, serta literatur-literatur lain yang relevan dengan isu hukum yang dibahas dengan bahan hukum primer Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/KEP/12/2001 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku teks tentang perlindungan konsumen, tulisan-tulisan tentang hukum, serta literatur-literatur lain yang relevan dengan isu hukum yang dibahas.

Langkah selanjutnya yang dilakukan dalam suatu penelitian hukum yaitu menganalisis permasalahan yang akan dibahas berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku serta menghubungkan data lain yang ada. Analisis tersebut diharapkan dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus sehingga diharapkan dapat memberikan prekripsi tentang apa yang seharusnya diterapkan berkaitan dengan permasalahan yang terkait.

Pembahasan

1. Peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan terhadap Pengembang Perumahan dan Konsumen

Peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan jaminan terhadap pengembang perumahan, memang tidak secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi peraturan yang memberikan perlindungan terhadap pelaku usaha sudah diwakili didalam pasal 130 huruf (a) dan (c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam memberikan perlindungan bagi pelaku usaha kemudian dipertegas dengan pasal 5 dan 6

Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang memberikan perlindungan bagi pelaku usaha terhadap haknya dan dari itikat buruk konsumen.

Adapun pasal 130 huruf (a) dan (c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam memberikan perlindungan bagi pelaku usaha kemudian dipertegas dengan adanya pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mengatur kewajiban konsumen yang jelas memberikan perlindungan bagi pelaku usaha bahwa, konsumen yang mengadakan transaksi harus beritikad baik dengan membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati dan apabila terdapat sengketa mengikuti upaya penyelesaian hukum dengan baik dan patut, dan dipertegas dengan pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku mempunyai hak memperoleh pembayaran sesuai kesepakatan nilai tukar barang dan terlindung dari konsumen yang tidak beritikad baik misalnya konsumen yang mungkin memcemarkan nama baik pelaku usaha, serta mendapat rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang yang diperdagangkan.

Pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan, cacat barang timbul pada kemudian hari, Cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang, kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen, lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan ketentuan ini dipertegas dalam pasal 27 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, ketentuan ini memberikan perlindungan bagi pengembang perumahan agar terbebas dari kerugian yang diderita konsumen akibat dari kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh konsumen sendiri.

Pertanyaannya, mengapa tidak banyak peraturan yang mengatur perlindungan terhadap pengembang perumahan ? jawabannya adalah pengembang perumahan merupakan pelaku usaha sebagai produsen yang memproduksi barang yang dalam hal ini perumahan. Pengembang perumahan sebagai produsen yang memproduksi barang tentu telah mengetahui kualitas dari barang yang mereka produksi dan/atau mungkin jauh dari hal itu semua. Jadi, pengembang perumahan kecil kemungkinan dapat dirugikan dari penjualan barang dan/atau jasa, adapun kemungkinan kerugian tersebut terjadi karena tidak lancarnya angsuran pembayaran atau terjadi kredit macet rumah dari konsumen. Hal demikian dapat pengembang perumahan hindari dengan adanya perjanjian baku (standar kontrak) yang memuat berbagai klausula tertentu.

Menurut Shafa staff administrasi PT. Bayu Sedana, pertama selama proses pembayaran belum lunas, maka hak pemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya masih merupakan hak pengembang perumahan, kedua pengembang berhak mendapatkan pembayaran sejumlah uang

seperti yang disepakati dalam perjanjian yang telah disepakati.[2]

Ketentuan-ketentuan tersebut diatas adalah perlindungan bagi pengembang perumahan dalam menyelenggarakan perumahan. Perlindungan bagi pengembang diatas diharapkan memberikan kepastian hukum bagi pengembang dalam penyelenggaraan perumahan yang akan atau sedang dijalani.

Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah tegas menyebutkan bahwa hak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah hak yang harus dipenuhi dan ini merupakan perlindungan bagi konsumen perumahan. Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menyebutkan suatu larangan bahwa "Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan" pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ini dibuat untuk memberi perlindungan pada konsumen agar hunian perumahan yang telah dibeli sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan antara konsumen dan pelaku usaha.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang memberikan perlindungan konsumen perumahan diperkuat lagi dengan adanya pasal 4 dan pasal 7 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang lebih memberikan perlindungan bagi konsumen.

Peraturan yang mengatur perlindungan terhadap konsumen tidak hanya pasal 129 dan 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlindungan bagi konsumen juga diperkuat di dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang juga memuat berbagai kaidah yang menyangkut hubungan dan masalah konsumen. Sekalipun peraturan perundang-undangan tersebut tidak khusus dibuat untuk perlindungan konsumen, setidaknya dapat dijadikan dasar bagi perlindungan konsumen dalam memberikan perlindungan bagi konsumen misalnya dalam pembukaan alinea ke 4 yang berbunyi "... kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia ..." dan dalam pasal 27 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 "Tiap warga negara berhak atas penghidupan yang layak bagi kemanusiaan" pasal ini tegas melindungi hak bahwa masyarakat yang didalamnya juga termasuk konsumen sebagai warga negara berhak mendapat penghidupan yang layak antara lain adalah hunian atau rumah yang layak juga tentunya. Perlindungan bagi konsumen juga dipertegas dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat 1993 yang berbunyi "... meningkatkan pendapatan produsen dan melindungi kepentingan konsumen".

Peraturan perundang-undangan yang memuat dan mempertegas perlindungan yang memberikan jaminan terhadap konsumen juga terdapat dalam pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata/KUHperdata menyebutkan penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap

si pembeli, adalah dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenang, kedua terhadap adanya cacat tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan pembelannya, ini agar konsumen terhindar dari pembelian barang yang tidak sesuai dengan yang dikehendaki. Pasal 1473 sampai dengan 1512 Kitab Undang-undang Hukum Perdata/KUHperdata, pasal-pasal tersebut mengatur perbuatan yang berkaitan dengan perlindungan kepada pembeli dan perlindungan kepada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian, dan terutama dalam buku kedua, ketiga, dan keempat yang memuat berbagai kaidah hukum yang mengatur hubungan konsumen dan penyedia barang atau jasa konsumen.

2. Tanggung Jawab Pengembang Perumahan terhadap Konsumen Perumahan dalam perjanjian jual beli rumah yang dilakukan antara Pengembang Perumahan dengan Konsumen Perumahan.

Singkatnya perlindungan konsumen timbul sejak masa pratransaksi, masa transaksi, hingga masa purnatransaksi. Timbulnya perlindungan konsumen pada masa pra transaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan tanggung jawab pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen.

Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Dari bunyi pasal tersebut maka jelas bahwa perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan haruslah mencakup semua kriteria yang tertuang dalam pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena hal ini mutlak merupakan hak konsumen dan juga menjadi tanggung jawab pelaku usaha untuk menepatinya

Hak-hak konsumen akan melahirkan kewajiban bagi pelaku usaha, pasal 7 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha, yaitu “Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku”. Kewajiban Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku dalam pembangunan perumahan adalah mutlak bagi pengembang perumahan sebagai pelaku usaha yang membangun perumahan. Agar perumahan sesuai standar mutu barang, dalam penyelenggaraannya haruslah melewati berbagai tahapan. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penyelenggaraan perumahan harus meliputi :

1. Perencanaan perumahan;
2. Pembangunan perumahan;
3. Pemanfaatan perumahan;
4. Pengendalian perumahan.

Bunyi pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jelas dikatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan hal pertama yang harus dilakukan dalam pembangunan perumahan adalah merencanakan perumahan tersebut terlebih dahulu. Pasal 24 Huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan “Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni” tegas dikatakan perencanaan harus dilakukan sebelum melakukan pembangunan karena hal ini dimaksudkan untuk membuat rumah yang layak untuk dihuni. Perencanaan dan perancangan menurut pasal 25 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “Perencanaan dan perancangan dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” dan dalam pasal berikutnya yakni pasal 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

1. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.
2. Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan.
3. Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan perumahan dan/atau permukiman.

Perencanaan dan perancangan telah selesai dilakukan, sesuai dengan bunyi pasal 20 dilanjutkan dengan pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan merupakan hal yang paling penting dalam penyelenggaraan perumahan. Pembangunan perumahan menyangkut keselamatan bagi penghuni yang akan tinggal didalamnya. Pembangunan perumahan diatur pasal 32 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pembangunan perumahan harus memenuhi dan sesuai :

1. Pembangunan perumahan meliputi:
 - a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
 - b. peningkatan kualitas perumahan.
2. Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
3. Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Rumah dapat dipasarkan sesuai pasal 42 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa :

1. 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.

2. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Bunyi pasal-pasal diatas jelas diatur bagaimana dan apa saja proses yang harus dilakukan oleh pengembang perumahan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan karena merupakan tanggung jawab pengembang dalam penyelenggaraan perumahan. Berbagai hal yang diatur dalam setiap pasal tersebut agar pembangunan perumahan sesuai dengan standar mutu barang. Pembangunan perumahan sesuai dengan ketentuan tersebut diharapkan agar pembangunan rumah terdapat prasarana, sarana, dan utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun, serta yang paling penting mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan rencana tata ruang wilayah. Semua hal tersebut adalah tanggung jawab dari pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan yang harus dipenuhi sebagai produsen terhadap konsumen.

Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dipertegas dengan prinsip perlindungan konsumen dalam pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggung jawab mutlak (*strict product liability*). Prinsip ini adalah suatu jawaban atas konsep tanggung jawab pelaku usaha, dalam hal ini adalah pihak pengembang perumahan, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara produsen dan konsumen. Pemikiran utama yang mendasari prinsip tanggung jawab mutlak adalah bahwa pihak pelaku usaha atau produsen memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak konsumen untuk mengetahui dan mengawasi barang dan/atau jasa. Produsen atau pelaku usaha memiliki kemampuan yang lebih besar untuk mengawasi barang dan/atau yang cacat supaya tidak sampai kepada konsumen. Tanggung jawab yang harus diemban oleh pelaku usaha atau pengembang perumahan jika barang dan/atau jasa yang cacat telah sampai pada konsumen dan mengakibatkan kerugian bagi konsumen adalah memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian konsumen akibat barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Tanggung jawab pelaku usaha selain tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) juga terhadap *contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian). *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan. *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) diatur dalam pasal 134 Undang-

Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Karena banyak sekali sengketa yang timbul antara konsumen dan pelaku usaha dari tidak dipenuhinya ketentuan atau tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 134, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan. Serta memberika kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan.

Konsumen sebagai pengguna barang dan/atau jasa dalam hal ini rumah atau hunian berhak atas tanggung jawab pengembang perumahan apabila perumahan yang yang dibelinya terdapat cacat, kerusakan yang mengakibatkan kerugian.

3. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Konsumen Perumahan jika dirugikan oleh Pengembang Perumahan.

Permasalahan yang timbul akibat perdagangan barang dan/atau jasa perlu mendapatkan perhatian serius, sebab berkaitan dengan apa yang disebut dengan konsumen. Konsumen sebagai salah satu pihak yang sering bertransaksi sering merasa dirugikan oleh tindakan pelaku usaha yang tidak memenuhi kewajibannya. Karena itu setiap konsumen yang nyata-nyata dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa. Seperti persoalan hukum pada umumnya, sengketa konsumen harus diselesaikan sehingga tercipta hubungan baik antara pelaku usaha dengan konsumen. Penyelesaian sengketa konsumen adalah dimaksudkan untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tanpa ada yang merasa dirugikan.

Penyelesaian sengketa konsumen tidak menutup kemungkinan dilakukan secara damai oleh para pihak yang bersengketa. Maksud penyelesaian secara damai adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (pelaku usaha dan konsumen) tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen. Disamping terkait dengan sengketa yang didamaikan, dalam penyelesaian sengketa terkadang membutuhkan objek tertentu untuk mencapai perdamaian, misalnya dalam hal pemberian ganti rugi (*iwadh*) sesuai dengan bentuk-bentuk dan jumlah kerugian yang dialami.[3]

Pasal 147 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mengamanatkan “Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat”. Apabila penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan musyawarah mufakat tidak mendapatkan hasil yang baik untuk kedua belah pihak yakni

konsumen dan pelaku usaha, pasal 148 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh konsumen perumahan, sebagai berikut :

1. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Konsumen yang merasa dirugikan dapat menggugat pihak pengembang perumahan, karena hal ini telah tertuang dalam pasal 149 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menerangkan, gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 148 ayat (1) atas pelanggaran dapat dilakukan oleh:

- a. orang perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. masyarakat; dan/atau
- d. pemerintah dan/atau instansi terkait.

Konsumen perumahan baik orang perseorangan, badan hukum, masyarakat dan/atau pemerintah dan/atau instansi apabila merasa dirugikan dapat menggugat pengembang perumahan baik melalui peradilan umum (litigasi) atau luar peradilan (non litigasi), apabila musyawarah yang telah dijalani atau dilakukan tidak menghasilkan sesuatu yang dihendaki.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) menurut pasal 148 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan hal ini dipertegas dengan pasal 3 huruf (a) Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 Penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang, yaitu melalui BPSK dengan menggunakan mekanisme melalui konsiliasi, mediasi, atau arbitrase.

Konsumen perumahan yang dirugikan sesuai dengan pasal 15 ayat (1) Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 "Setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen kepada BPSK baik secara tertulis maupun lisan melalui Sekretariat BPSK. Pengaduan konsumen dapat dilakukan di tempat BPSK yang terdekat dengan domisili konsumen. Sesuai pasal 15 ayat (3) Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 "Permohonan penyelesaian sengketa konsumen yang diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dilakukan apabila konsumen :

- a. Konsumen meninggal dunia;

- b. Konsumen sakit atau berusia lanjut, sehingga tidak dapat mengajukan pengaduan sendiri baik secara tertulis maupun lisan, sebagaimana dibuktikan dengan surat keterangan dokter dan bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- c. Konsumen belum dewasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- d. Konsumen Orang asing (warga negara asing).

Penyelesaian sengketa melalui luar pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 147 dan pasal 148 ayat (2) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman, tidak tercapai kesepakatan atau para pihak tidak mau lagi menempuh alternatif perdamaian. Penyelesaian selanjutnya yang dapat ditempuh adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan umum (litigasi).

Konsumen yang dirugikan dari perjanjian jual beli perumahan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Yakni melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Dengan memperhatikan pasal 48 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen melalui peradilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku. Jadi dengan demikian, proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri, dilakukan seperti halnya mengajukan gugatan sengketa perdata biasa, dengan mengajukan tuntutan ganti kerugian baik berdasarkan perbuatan melawan hukum, gugatan ingkar janji/wanprestasi atau kelalaian dari pelaku usaha/produsen yang menimbulkan cedera, kematian atau kerugian bagi konsumen.^[4]

Pengajuan gugatan perdata sesuai ketentuan pasal 118 HIR melalui pengadilan negeri diajukan ditempat kedudukan pelaku usaha yang menjadi tergugat. Akan tetapi sesuai ketentuan pasal 148 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman dan dipertegas dalam pasal 23 jo. pasal 45 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka konsumen yang akan mengajukan gugatan kepada pelaku usaha, tidak lagi mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri ditempat kedudukan pelaku usaha yang menjadi tergugat, tetapi sengketa konsumen perumahan diajukan oleh konsumen kepada pengadilan negeri ditempat kedudukan konsumen sebagai penggugat. Jadi, dengan demikian bagi konsumen perumahan yang dirugikan dan ingin menggugat pihak pengembang perumahan melalui peradilan umum, dapat mengajukan gugatannya ditempat kedudukan konsumen sendiri sebagai penggugat.

Penyelesaian sengketa konsumen selain dapat ditempuh dengan gugatan perdata juga dapat ditempuh melalui jalur pidana. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui jalur pidana karena setiap peraturan pasti memiliki sanksi pidana. Sanksi pidana ini diharapkan membantu kepastian hukum terhadap perlindungan konsumen jika hukum yang lain sudah tidak lagi dapat melindungi konsumen. Hukum pidana dapat digunakan bersama-sama dengan instrumen-instrumen hukum lainnya (*primum remedium*). Hal ini diterapkan dalam pasal 61 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa penuntutan pidana dapat dilakukan

terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya yang kemudian dipertegas dengan sanksi pidana yang diatur dalam pasal 151 Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman

Kesimpulan dan Saran

1. Peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan jaminan terhadap pengembang perumahan, diatur pasal 130 huruf (a) dan (c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam memberikan perlindungan bagi pelaku usaha kemudian dipertegas dengan adanya pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan lebih dipertegas lagi dengan pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha mempunyai hak memperoleh pembayaran sesuai kesepakatan nilai tukar barang dan terlindung dari konsumen yang tidak beritikad baik misalnya konsumen yang mungkin mencemarkan nama baik pelaku usaha, serta mendapat rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang yang diperdagangkan. Sedangkan peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan jaminan terhadap konsumen perumahan menurut pasal 129 dan pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratu dan yang sesuai spesifikasi yang telah diperjanjikan lalu dipertegas dengan pasal 1374 sampai dengan 1512 KUHPdt.
2. Tanggung jawab pengembang perumahan yang memproduksi barang dan/atau jasa yakni perumahan adalah menanggung kerugian yang dialami konsumen sebagaimana diatur dalam pasal 1504 KUHPperdata. Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dipertegas dengan prinsip perlindungan konsumen dalam pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) Prinsip ini adalah suatu jawaban atas konsep tanggung jawab pelaku usaha, dalam hal ini adalah pihak pengembang perumahan, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara produsen dan konsumen. Pemikiran utama yang mendasari prinsip tanggung jawab mutlak adalah bahwa pihak pelaku usaha atau produsen memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak konsumen untuk mengetahui dan mengawasi barang dan/atau jasa. Selain itu juga terdapat *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan yang

diatur dalam pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

3. Konsumen perumahan yang merasa dirugikan atas tindakan yang dilakukan pengembang perumahan dapat menempuh upaya penyelesaian. Adapun upaya penyelesaian tersebut pertama yaitu non litigasi, menurut pasal 147 dan pasal 148 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan pasal 45 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang terlebih dahulu agar sengketa konsumen diselesaikan dengan cara musyawarah mufakat atau secara damai, dalam musyawarah tidak menghasilkan mufakat maka penyelesaian sengketa konsumen dapat diselesaikan melalui lembaga yang berwenang, yaitu melalui BPSK dengan menggunakan mekanisme melalui konsolidasi, mediasi, atau arbitrase. Penyelesaian sengketa konsumen di BPSK tidak berjenjang. Penyelesaian selanjutnya dapat dilakukan melalui peradilan umum (litigasi). Sesuai ketentuan pasal 148 ayat (1) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman dan dipertegas dalam pasal 23 jo. pasal 45 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka konsumen yang akan mengajukan gugatan kepada pelaku usaha, mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri ditempat kedudukan konsumen sebagai penggugat dan berdasarkan pasal 61 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha yang dipertegas dengan pasal 62 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis pada bab pembahasan, maka penulis mempunyai saran sebagai berikut,

- a) Hendaknya peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan terhadap pengembang perumahan dalam pasal 130 huruf (a) dan (c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman lebih tegas dan untuk peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan terhadap konsumen, hendaknya lebih baik dalam hal memberikan kepastian hukum bagi untuk meminimalisir kerugian yang akan diderita konsumen.
- b) Hendaknya tanggung jawab yang dibebankan pada pelaku usaha tidak hanya tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) sebagaimana diatur dalam pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 8 ayat (1) huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) sebagaimana diatur dalam pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman saja, agar pengembang dalam melakukan penyelenggaraan pembangunan perumahan lebih baik

- c) Hendaknya dalam penyelesaian sengketa konsumen terlebih dahulu agar diselesaikan dengan cara musyawarah mufakat atau secara damai, karena ini amanat pasal 147 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penyelesaian selanjutnya dapat dilakukan melalui luar pengadilan (non litigasi) atau melalui peradilan umum (litigasi).

Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ayahanda Sujono dan Ibunda Wiji Astutik yang telah memberikan do'a, kasih sayang dan motivasinya selama ini.
2. Bapak Dr. Fendi Setyawan, S.H.,M.H., selaku Pembimbing Utama, dan Ibu Edi Wahjuni,S.H.,M.Hum., selaku Pembimbing Anggota yang telah banyak menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan arahan serta bimbingannya;

Daftar Pustaka

- [1]Shofie, *Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 74.
- [2]Wawancara di Residence Belitung Jln. Raya Belitung 23 dengan Shafa, Staff Administrasi PT. Bayu Sedana, tanggal 11-06-13.
- [3]Burhanuddin S., *Pemikiran Hukum Perlindungan Konsumen & Sertifikat Halal*, UIN-MALIKI PRESS, Malang, 2011, hlm 66.
- [4]Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Seta Kendala Implementasinya*, Jakarta, Kencana,2008, hlm 126-127