

PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER ATAS WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBELIAN RUMAH DITINJAU DARI UNDANG - UNDANG NO.1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bambang Sugianto, Nurbaedah

Magister Hukum, Universitas Islam Kadiri

Nama Email : bambangsabab@gmail.com, nurbaedah@uniska-kediri.ac.id

ABSTRACT

Kebudayaan manusia tidak dapat dipisahkan dari kebutuhan akan sandang, pangan, dan tempat tinggal yang diperlukan untuk mendukung aktivitas sehari-hari. Ketiga elemen ini memiliki peran penting dalam proses interaksi sosial manusia dalam masyarakat. Khususnya kebutuhan akan tempat tinggal atau hunian memiliki signifikansi yang besar. Banyak orang merasa bahwa hidup belum lengkap jika belum memiliki rumah pribadi. Namun, membangun rumah bukanlah tugas yang mudah karena memerlukan sejumlah faktor seperti kepemilikan tanah, struktur bangunan, uji kelayakan serta izin pendirian. Dalam kenyataannya, tidak semua orang dapat dengan mudah memenuhi persyaratan untuk membangun rumah sendiri. Oleh karena itu, banyak masyarakat memilih alternatif yang lebih efisien dan tidak memakan banyak waktu, yaitu dengan membeli rumah dari agen properti atau pengembang perumahan. Namun, ada fakta bahwa pemasaran yang dilakukan oleh pengembang sering kali bersifat tendensius, sehingga informasi yang disampaikan dapat menyesatkan atau bahkan tidak akurat. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Nantinya penelitian ini akan menarik kesimpulan dengan metode deduktif, yaitu menyimpulkan permasalahan penelitian secara ringkas dan jelas, dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 134 menyatakan bahwa "Setiap individu dilarang untuk melakukan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, fasilitas, sarana, dan utilitas umum yang telah dijanjikan". Dalam situasi dimana pengembang tidak memenuhi kewajibannya, mereka akan bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan atau tuntutan hukum dari konsumen.

Kata Kunci : *Pengembang Perumahan, Tanggung Jawab Hukum, Wanprestasi.*

A. 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 (*Developer*). Rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1), yang menegaskan bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat" (Hutagalung, 2017)

Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Khusus di kota-kota besar, dimana jumlah penduduknya sudah sangat padat dikarenakan laju pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut memperoleh hambatan pada terbatasnya lahan yang tersedia sebagai tempat membangun perumahan. Hal tersebut biasa diatasi dengan cara membangun perumahan dengan berbagai tipe baik secara vertikal atau horizontal, misalnya dengan membangun rumah susun, kondominium, maupun apartemen.

Meningkatnya permintaan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal dengan lahan yang semakin terbatas pada wilayah perkotaan dapat memberikan peluang bisnis bagi pelaku usaha dibidang perumahan atau yang biasa disebut sebagai pengembang

(Developer). Dengan keterbatasan lahan tersebut membuat para pengembang mencari berbagai solusi untuk dapat menyiasatinya. Salah satu caranya adalah dengan melakukan pembangunan perumahan yang cocok diperuntukkan kepada masyarakat yang membutuhkan hunian yang mampu menutupi kebutuhan mereka akan tempat tinggal yang layak.

Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. (Suparno & Marlina, 2012). Fakta yang terjadi di masyarakat bahwa tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba serta perizinan pendirian bangunan. Banyak masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun atau membeli rumah menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, yaitu dengan cara membeli rumah ke agen perumahan yang biasa disebut dengan developer dan pembayarannya pun bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit melalui sebuah lembaga perbankan yang sudah ditunjuk.

Apabila antara konsumen dan pengembang perumahan sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka akan terjadi perjanjian jual beli. Perjanjian Jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah “Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” (Subekti, 2011). Ditegaskan lagi oleh Ahmadi Miru yang menyatakan bahwa :

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual, karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan eksidentalialia dari perjanjian tersebut. Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan eksidentalialia,

karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut maka perjanjian jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang tersebut dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, maka klausula-klausula yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut adalah ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *naturalia*.

Dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukan akan menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan dituangkan dalam akta perjanjian jual beli rumah yang akan mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah menjadi tanggungjawabnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahannya.

Tingginya ketertarikan daya beli konsumen terhadap perumahan menjadikan pihak pengembang semakin terus bersaing dalam menarik minat pembeli/konsumen dengan cara menawarkan fasilitas yang lebih lengkap dengan harga serta promosi yang cukup menggiurkan. Namun, seringkali terjadi suatu resiko dalam pembelian apartemen yang disebabkan oleh pihak pengembang akibat tidak dipenuhinya kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan atau yang biasa disebut dengan wanprestasi.

Maraknya bisnis perumahan yang dilakukan oleh pengembang perumahan tersebut ternyata sering menimbulkan permasalahan yang merugikan pembeli perumahan. Walaupun dalam jual-beli penjual mempunyai kewajiban menanggung atau menjamin bahwa penguasaan benda adalah aman dan tenteram dan menanggung atau menjamin bahwa pada benda tersebut tidak ada cacat yang tersembunyi sebagaimana diatur didalam Pasal 1504 KUH Perdata. Selain itu juga telah diatur bahwa setiap pembangunan harus menggunakan bahan

bangunan sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI). 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. Realita 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). Didalam perjanjian jual beli perumahan oleh pengembang perumahan, hampir selalu mencantumkan 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, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

Salah satu kasus yang menjadi pengamatan penelitian juga terlihat di Unit Developer Perumahan As-Sakinah yang berada di Desa Purworejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Merembaknya kasus perumahan dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara bangunan perumahan dengan apa yang tercantum

dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, atau dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani atau disepakati oleh kedua belah pihak. Kewajiban yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya atau terjadi cidera janji yang mengakibatkan wanprestasi.

“Konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi tersebut adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut”. Selain akibat dari perbuatan wanprestasi, “Kerugian yang diderita pembeli perumahan juga sering timbul dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)”

Sehubungan dengan permasalahan tersebut, maka sangat penting untuk mempertimbangkan apakah seseorang akan mengajukan tuntutan pertanggungjawaban karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum. Sebab dalam mengajukan tuntutan haruslah dipisah antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/1984 yang menyebutkan bahwa :

Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata tidak dibenarkan digabungkan dengan perbuatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri. Ketentuan yang mengatur pemisahan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tersebut dikarenakan terdapat perbedaan bentuk tanggung jawab antara pertanggungjawaban karena perbuatan wanprestasi atau pun pertanggungjawaban karena perbuatan melawan hukum.

Permasalahan yang terjadi akibat wanprestasi perjanjian pembelian perumahan di Perum As-Sakinah Madiun adalah keberadaan gugatan berdasarkan perbuatan wanprestasi, sebab sebagaimana dalam brosur perumahan dengan kenyataannya berbeda. Instalasi listrik dijanjikan ditanam dibawah tanah namun ternyata permasalahan kabel listrik rumah yang menghubungkan aliran

listrik dari tiang listrik kedalam rumah sama sekali tidak tertanam ditanah atau dalam dinding rumah. Kemudian jalan akan diaspal namun ternyata jalan dibuat dari paving block. Selain itu rumah yang dibeli pembeli dijanjikan akan diserahkan dalam waktu 5 (lima) sampai 7 (tujuh) bulan, tetapi kenyataannya 1 (satu) tahun, dan itupun kondisi rumah banyak yang tidak bagus, tembok rembes, tegangan listrik tidak sesuai watt-nya. Tentu akibat dari tidak terpenuhinya prestasi yang telah diperjanjikan antara developer residence dan pembeli perumahan tersebut mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi pembeli perumahan sehingga mengakibatkan timbulnya tanggung jawab developer residence terhadap kerugian yang diderita pembeli akibat wanprestasi.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian (*research*) merupakan sebuah rangkaian atau langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan tersusun secara sistematis guna mendapatkan pemecahan masalah atau mendapatkan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan tertentu yang sebelumnya telah dirumuskan didalam rumusan masalah. Terkait dengan penelitian yang akan dilakukan merupakan penelitian yang bersifat lapangan (*field research*) yang mana peneliti berupaya untuk menggali data secara langsung di lapangan, atau penelitian yang bersifat *empiris (socio-legal)*. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data yang berhubungan dengan objek penelitian yaitu tentang pertanggungjawaban perdata pengembang atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual-beli rumah. Data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara langsung dengan pihak developer perumahan. Penelitian ini dikhususkan menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan menganalisis tanggung jawab pengembang terhadap konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian pembelian rumah di Perum As-Sakinah Madiun. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Teknik analisis deskriptif kualitatif dalam penelitian ini dengan melakukan tinjauan yuridis normatif, pada hakikatnya menekankan kepada metode deduktif sebagai

pegangan utama, dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang.

C. PEMBAHASAN

Wanprestasi yang pernah terjadi di Perum Griya As-Sakinah Madiun

Setelah penulis melakukan penelitian Perum Griya As-Sakinah Madiun terdapat kasus kerugian konsumen yang pernah terjadi. Hal ini diakibatkan terjadi missskomunikasi di antara pengurus Perum Griya As-Sakinah Madiun selaku developer. Bagian kontraktor lalai dalam memperhatikan Surat Perintah Kerja (SPK) disertai dengan Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan yang diserahkan oleh bagian Administrasi. Menurut KUHPerdata, wanprestasi diatur didalam Pasal 1238 yaitu debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau dengan berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan Perum Griya As-Sakinah Madiun sebagai developer sudah melakukan wanprestasi karena walaupun pihak developer telah melaksanakan kewajibannya untuk membangun rumah, namun spesifikasinya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan saat akad Perjanjian Pengikatan jual beli. Hal ini sesuai dengan bentuk wanprestasi yaitu developer memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, maka tuntutan wanprestasi dapat dilakukan.

Kasus yang pertama terjadi sekitar bulan Maret 2021, dimana Perum Griya As-Sakinah Madiun selaku developer tidak memenuhi Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan yang tertuang dalam Surat Pesanan Rumah (SPR) yang ditandatangani antara developer dan konsumen, padahal Surat Pesanan Rumah (SPR) merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dengan Nyonya Retno Wuri Andayani selaku konsumen di Perum Griya As-Sakinah Madiun.

Bagian administrasi mengungkapkan sebagai berikut:

“Saat itu permohonan pembiayaan kredit rumah telah disetujui oleh bank BTN. Setelah itu konsumen menandatangani Surat Pesanan Rumah (SPR) berikut uang muka yang saya saksikan, maka tugas saya adalah

membuat Surat Perintah Kerja yang ditandatangani direktur terlebih dahulu kemudian saya teruskan kepada bagian kontraktor. Saat itu saya telah menyertakan spesifikasi penambahan mutu bangunan rumah yang diminta oleh Nyonya Retno Wuri Andayani. Namun karena kesibukkan bagian kontraktor beliau belum sempat melihat spesifikasi penambahan mutu bangunan rumah. Pihak kontraktor hanya melihat nomor kavling 05 sehingga pembangunannya dipersamakan dengan rumah-rumah pada nomor kavling interval 01-10 sesuai iklan yang kami tawarkan. Akibatnya keinginan Nyonya Retno Wuri Andayani untuk memperkuat spesifikasi rumah tidak terpenuhi. Akhirnya saat Nyonya Retno Wuri Andayani mengecek, kondisi rumah saat pembangunan telah mencapai sekitar 30% beliau mengetahui bahwa besi yang digunakan bukan besi 10 mm seperti dalam SPR melainkan besi 8 mm.

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

Ketika konsumen dirugikan oleh pihak developer akibat wanprestasi dalam jual beli rumah, maka pihak developer bertanggungjawab untuk menanggung akibat dari tuntutan konsumen yang merasa dirugikan. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dalam kasus yang pertama antara Nyonya Retno Wuri Andayani sebagai konsumen dengan Perum Griya As-Sakinah Madiun tercapai kesepakatan bahwa Nyonya Retno Wuri Andayani akhirnya mendapat pemenuhan prestasi dalam bentuk pembongkaran kembali besi 8 mm yang telah terpasang dengan besi 10mm sesuai Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan yang tertuang dalam Surat Pesanan Rumah (SPR), padahal Surat Pesanan Rumah (SPR) merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dengan Nyonya Retno Wuri Andayani.

Tindakan diatas disepakati antara developer dengan Nyonya Retno Wuri selaku konsumen Perum Griya As-Sakinah Madiun dalam proyek Perumahan Syariah sebab kondisi pembangunan rumah saat Nyonya Retno Wuri Andayani mengecek proses

pembangunan ke lapangan dan mengetahui ketidaksesuaian besi yang digunakan masih sekitar 30 %. Kesimpulannya yakni Perum Griya As-Sakinah Madiun bertanggung jawab untuk melakukan pemenuhan prestasi dalam bentuk pembongkaran kembali besi 8 mm yang telah terpasang dengan besi 10 mm sesuai Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan yang tertuang dalam Surat Pesanan Rumah (SPR).

Menurut analisis penulis tanggung jawab pemenuhan prestasi yang dilakukan Perum Griya As-Sakinah Madiun dalam kedua kasus diatas sudah tepat. Hal ini karena konsumen hanya menuntut developer untuk melakukan pemenuhan prestasi saja sesuai dengan Surat Pesanan Rumah (SPR) yang disertai dengan Perjanjian Penambahan Mutu Bangunan.

Developer sudah melakukan kewajibannya untuk membangun rumah, namun spesifikasinya tidak sesuai dengan yang isi perjanjian saat akad. Hal ini sesuai dengan bentuk wanprestasi yaitu developer memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, maka tuntutan wanprestasi dapat dilakukan. Pemenuhan prestasi yang diperoleh oleh konsumen merupakan akibat tidak terpenuhinya kewajiban utama developer yang berupa pengingkaran perjanjian mengenai spesifikasi rumah. Keadaan tersebut sudah sesuai dengan teori dalam wanprestasi yaitu tanggung jawab untuk memberikan pemenuhan prestasi merupakan ketentuan hukum yang disepakati oleh para pihak. Dengan demikian bukan undang-undang yang menentukan bentuk pemenuhan prestasi, melainkan dengan kesepakatan kedua belah pihak melalui perundingan.

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 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 :

- a. Perencanaan perumahan;
- b. Pembangunan perumahan;
- c. Pemanfaatan perumahan;
- d. 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.

- a. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.
- b. Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan.
- c. 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 :

- 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).

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 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

memberikan 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 dibelinya terdapat cacat, kerusakan yang mengakibatkan kerugian..

Implementasi 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 mencemarkan 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 staff administrasi Perum As-Sakinah Madiun, 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.

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 tentram, kedua terhadap adanya cacat tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan pembeliannya, 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.

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.

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 :

- a. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- b. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau

penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- c. 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 konsolidasi, 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 kelainan dari pelaku usaha/produsen yang menimbulkan cedera, kematian atau kerugian bagi konsumen.

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 remidium*). 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.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan paparan hasil penelitian yang telah disampaikan pada BAB sebelumnya, maka dapat disampaikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Tanggung jawab yang harus diemban oleh developer 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).
2. 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 memcemarkan nama baik pelaku usaha, serta mendapat rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang yang diperdagangkan. Dan 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

E. DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Abdulsyani. (2012). *Sosiologi: Skematika, Teori, dan Terapan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Adami, Chazawi. (2012). *Pelajaran Hukum Pidana Bagian 2*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Anwar, Yesmil dan Adang. (2013). *Sosiologi Untuk Universitas*. Bandung : PT. Refika Aditama.
- Arief, Barda N. (2007). *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penegakan Penanggulangan Kejahatan*. Jakarta : Kencana.
- Farid, Abidin Zainal. (2011). *Hukum Pidana I*. Edisi Revisi. Jakarta: Sinar Grafika.
- John W. Creswell. (2015). *Penelitian Kualitatif & Desain Riset Memilih Diantara Lima Pendekatan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Lamintang. (2014). *Hukum Penitensier Indonesia*. Bandung: Armico.
- Moeljatno. (2012). *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Moleong, Lexy J. (2013). *Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Muladi dan Barda Nawawi Arief. (2015). *Teori-teori dan Kebijakan Pidana*. Bandung : Alumni.
- Nazir, M. (2013). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Ghalia Indonesia.
- Poerwardarminta. (2004). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Prakoso, Djoko. (2011). *Hukum Penitensier Di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Prasetyo, Teguh. (2010). *Hukum Pidana*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Purnomo, Bambang. (2011). *Asas-asas Hukum Pidana*. Edisi Revisi Ketujuh. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso, Topa & Zulva. (2014). *Kriminologi*. Edisi Kedelapan. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Satori, Djam'an dan Aan Komariyah. (2009). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sianturi, S.R. (2011). *Tindak Pidana di KUHP*. Jakarta : Alumni AHM PTHM.
- Soesilo, R. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Serta Komentar-Komentarnya*. Bogor: Politea.
- Sudarto. (2013). *Kapita Selekta Hukum Pidana Purwokerto*: Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman.
- Sudjiarto. (2013). *Hukum Pidana I*. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Syaifuddin, Azwar. (2014). *Metode Penelitian*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

- Waluyo, Bambang. (2013). *Pidana dan Pemidanaan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Wirjono Prodjodikoro. (2010). *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung : Refika Aditama.
- Zulfa, Eva Achjani. (2012). *Pergeseran Paradigma Pemidanaan*. Bandung : Lubuk Agung