

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN PASCA
PELUNASAN DI KOTA SAMARINDA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Oleh : Faridz Hasmy Rushadi¹, Kunti Widayati², Ismail²

¹Alumni Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

²Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

ABSTRACT

The objectives of this research are: 1) To determine the form of legal protection for post-payment housing consumers in the city of Samarinda; and 2) to find out what efforts can be taken by consumers if their rights are not fulfilled by the developer.

This research takes data using literature studies and research on documents or archives related to research, namely regarding legal protection for housing consumers in the city of Samarinda based on Law number 8 of 1999 concerning consumer protection.

Legal protection for consumer rights in the process of buying and selling and owning a residential home has been regulated and distributed in various legal provisions and legislation such as: Civil Code, Law no. 8 of 1999 concerning Consumer Protection, Law no. 4 of 1992 concerning Housing and Settlements.

Efforts that can be made by disadvantaged housing consumers can be through court institutions or outside the court, either individually, in groups or non-governmental organizations.

Keywords: Legal Protection, Consumer Rights, Housing, Repayment

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah : 1) Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan pasca pelunasan di kota Samarinda ; dan 2) untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen apabila terdapat hak-haknya yang tidak dipenuhi oleh pihak pengembang.

Penelitian ini mengambil data dengan studi kepustakaan dan penelitian dokumen atau arsip-arsip yang berkaitan dengan penelitian yaitu tentang perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan di kota Samarinda berdasarkan undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen dalam proses tahapan jual beli dan pemilikan rumah tinggal telah diatur dan tersebar dalam berbagai ketentuan hukum dan perundang-undangan seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan yang dirugikan dapat melalui lembaga pengadilan maupun di luar pengadilan, baik secara individu, kelompok, atau lembaga swadaya masyarakat.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Konsumen, Perumahan, Pelunasan

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.¹

Di dalam pembelian secara kredit konsumen harus menempuh prosedur hukum yang cukup panjang dan berliku untuk dapat memperoleh rumah yang diidamkannya. Dari mulai melakukan pemesanan atas rumah yang diinginkannya, pembayaran sejumlah uang sebagai biaya panjar maupun administrasi sebagaimana yang dipersyaratkan pengembang dan kemudian membayar cicilan setiap bulannya sampai dengan jangka waktu cicilan yang telah disepakati bersama oleh konsumen dan pengembang berakhir.

Banyaknya pembangunan perumahan di Samarinda khususnya oleh *developer*/pengembang perumahan, seringkali malah menimbulkan beberapa permasalahan yang dapat merugikan konsumen industri perumahan, karena masih

banyak pengembang yang hanya mencari keuntungan yang sebesar-besarnya tanpa mengindahkan kebutuhan konsumen, terutama pengembang perumahan dengan skala kecil dan bukan merupakan anggota organisasi pengembang perumahan.

Jenis pengaduan konsumen perumahan, secara umum ada dua kelompok. Pertama, pengaduan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas dan lain-lain. Kedua, pengaduan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan, seperti, tidak dibangunnya prasarana, sarana dan utilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.²

Kondisi seperti ini, siapa yang harus bertanggung jawab, Pengembang Perumahan pasti sudah tidak peduli, karena pada saat konsumen perumahan melakukan akad kredit dengan pihak Bank yang memberikan kredit, pengembang perumahan sudah mendapatkan pelunasan atas pembelian rumah tersebut oleh konsumen perumahan dari pihak Bank.³

Di dalam prakteknya, klasula baku yang tercantum dalam berbagai kontrak standar atau perjanjian baku, banyak dilakukan dalam transaksi

¹ Andi Hamzah, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hlm. 27.

² Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm.41.

³ Koesno Wijardi, *Pentingnya Rumah Buat Kehidupan*, Pasundan, Cetakan ke 1, Bandung, 2008, hlm. 8.

penjualan/kredit perumahan, kendaraan bermotor, asuransi, perbankan, dan lain lain. Dimana hal ini biasanya untuk mempermudah transaksi perjanjian usaha.

Pada dasarnya perjanjian baku tidak dilarang bagi pelaku usaha yang ingin menerapkan perjanjian dengan konsumen, kecuali yang merugikan pihak lain atau konsumen. Biasanya isinya tertulis, ditetapkan secara sepihak untuk tujuan efisiensi dan dipersiapkan terlebih dahulu secara massal serta dicetak dalam jumlah banyak sehingga sudah tersedia setiap dibutuhkan. Masyarakat konsumen sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian.

Beberapa kasus, sangat banyak kasus Bank yang berani mengulurkan pinjaman kepada pengembang dengan agunan atau jaminan yang tidak jelas. Sehingga akibat hal ini, mudah di duga telah terjadi persekongkolan antara pengembang perumahan dengan pihak Bank, yang pada akhirnya kasus kasus seperti ini sangat banyak merugikan pihak konsumen perumahan.⁴

Kasus seperti ini tentunya sangat merugikan konsumen perumahan, akan tetapi, konsumen perumahan ini hanya dapat menunggu dan terus menunggu dan tidak berdaya memperjuangkan Hak-haknya sebagai konsumen perumahan.

Hubungan hukum konsumen dengan pengembang dilandasi oleh perjanjian jual beli, dimana pihak pengembang sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari konsumen merupakan mitra dari pengembang. Perjanjian kredit bank biasanya merupakan perjanjian baku, yang didalamnya mengandung klausula baku yang memberatkan pihak

konsumen sebagai nasabah debitur. Perjanjian baku ini dibuat oleh bank dengan dalil berdasarkan asas kebebasan berkontrak.⁵

Sebagai upaya perlindungan hukum terhadap konsumen dari klausula baku yang merugikan konsumen maka dalam pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur tentang larangan pencantuman klausula baku.

Bahwa dengan adanya UUPK ini, maka pelaku usaha dipaksa untuk lebih memperhatikan kepentingan konsumen, dengan mengikuti semua peraturan yang ada. Agar ini berjalan seperti yang diharapkan, pemerintah pun juga harus melaksanakan penegakan hukum bagi pelaku usaha yang masih melanggar ketentuan yang ada.

1. Tujuan Penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan pasca pelunasan di kota Samarinda.
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan oleh pihak konsumen apabila terdapat hak-haknya yang tidak dipenuhi oleh pihak pengembang.

2.METODE PENELITIAN

1. Penelitian kepustakaan
Yaitu kegiatan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data dan mempelajari buku-buku pada perpustakaan yang ada kaitannya dengan penelitian.
2. Penelitian Dokumen
Yaitu meneliti dokumen-dokumen atau arsip-arsip yang berkaitan dengan penelitian yaitu tentang perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan di

⁴*Ibid*, hlm. 8.

kota samarinda berdasarkan undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Perumahan Pasca Pelunasan di Kota Samarinda

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum kepada konsumen (Pasal 1 angka (1) UUPK). Perlindungan hukum merupakan perlindungan atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha, pemerintah serta institusi hukum dalam kaitannya dengan pemanfaatan atau penggunaan suatu produk barang dan/atau jasa, baik berdasarkan perjanjian maupun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai asas perlindungan konsumen.

Untuk mewujudkan perlindungan bagi konsumen, maka perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional (penjelasan Pasal 2 UUPK), yaitu:

- 1) Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;
- 2) Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk

memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;

- 3) Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, pemerintah dalam arti materil ataupun spritual;
- 4) Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
- 5) Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Perlindungan hukum bagi konsumen dalam pemilikan rumah ini juga meliputi perlindungan terhadap pengaduan konsumen sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual konsumen (seperti mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai dan lain-lain), serta pelanggaran hak-hak kolektif konsumen (seperti tidak dibangunnya fasum dan/atau fasos, sertifikasi, rumah fiktif, banjir dan kebenaran informasi dalam iklan, brosur atau sarana promosi lainnya).

Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiap-tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik pada tahap pratransaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap

tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen.

Jika merujuk pada UUPK, proses/tahapan tersebut telah dikelompokkan dalam norma-norma perlindungan konsumen dalam sistem UUPK yang), dikelompokkan sebagai berikut:

- 1) Kegiatan produksi dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa (Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)) UUPK;
- 2) Kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan barang dan/atau jasa (Pasal 9 ayat(1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15, Pasal 16, serta Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2)) UPK;
- 3) Kegiatan transaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 11, Pasal 14, serta Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4)) UUPK;
- 4) Kegiatan pascatransaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 25 dan Pasal 26) UUPK.

Pengelompokan norma-norma perlindungan hukum bagi konsumen dalam UUPK yang dilakukan oleh Yusuf Shofie di atas berlaku pula dalam setiap proses/tahapan transaksi jual beli rumah antara konsumen dan developer, yang diuraikan sebagai berikut:

1) Perlindungan Hukum Pada Kegiatan Produksi, Penawaran, Promosi dan Periklanan

Perlindungan hukum pada kegiatan produksi, penawaran, promosi dan periklanan rumah merupakan proses tahapan pratransaksi, di mana developer baru memulai kegiatan produksi bangunan rumah tinggal yang meliputi pengadaan/penyediaan lahan, pematangan lahan (*land clearing* atau *cut and fill*),

pengurusan kelengkapan perizinan, penyusunan *Master Plan/Site Plan*, persiapan arsitektural dan sipil rancangan konstruksi serta pembangunan fisik bangunan rumah.

Produksi bangunan rumah ini selanjutnya akan ditawarkan kepada konsumen (*user*), baik melalui penawaran langsung (*direct selling*) maupun dengan menggunakan sarana promosi dan periklanan yang ada (*indirect selling*).

Norma-norma perlindungan hukum bagi konsumen pada kegiatan ini diatur di dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17 UUPK. Ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal tersebut berisi larangan bagi pelaku usaha (*developer*).

Ketentuan Pasal 8 UUPK ini melarang pelaku usaha (*developer*, kontraktor atau sub kontraktor) membangun atau memproduksi bangunan rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis ataupun kualitas bangunan yang ditawarkan pada saat penawaran perdana (*direct selling* atau *indirect selling*). Dalam hal pekerjaan bangunan rumah diserahkan kepada kontraktor atau sub kontraktor sebagai mitra usaha *developer*, maka kontraktor atau sub kontraktor sebagai pelaku usaha penyedia jasa konstruksi (*perencana*, *pelaksana* atau *pengawas konstruksi*) dilarang membangun rumah yang tidak sesuai spesifikasi teknis yang ditentukan dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang telah disetujui, mengurangi kuantitas material sehingga mempengaruhi rendahnya kualitas

bangunan. Sedangkan developer dilarang memperdagangkan bangunan rumah yang tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam brosur.

Dalam kegiatan produksi, developer dilarang membangun rumah yang tidak dilengkapi dengan izin atau persyaratan administrasi dari Pemerintah Kota/Daerah setempat seperti: rekomendasi izin prinsip, izin lokasi, rekomendasi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), persetujuan dan pengesahan *masterplan/site plan*, izin mendirikan bangunan, dan sertifikat bukti hak.

Meskipun bentuk dan syarat perizinan ini tidak diakomodasi dalam UUPK, namun di dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Permukiman diatur bahwa setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif. Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan, dan keandalan sarana serta prasarana lingkungannya. Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Sedangkan, persyaratan administratif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.

Setelah kegiatan produksi selesai, selanjutnya developer akan melakukan serangkaian kegiatan penawaran, promosi dan periklanan untuk memberikan informasi tentang produk bangunan rumah kepada konsumen. Pada kegiatan ini, Pasal 9 UUPK mengatur sebagai berikut:

Ayat (1): Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:

- a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
- b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
- c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja, atau aksesoris tertentu;
- d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
- e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
- g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
- h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
- i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
- j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung

- risiko, atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap;
- k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

Ayat (2): Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.

Ayat (3): Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.

Selanjutnya di dalam Pasal 10 UUPK diatur bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai:

- a. harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;
- b. kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
- c. kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;
- d. tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan;
- e. bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.

Dalam kegiatan promosi dan penawaran ini, seringkali developer memberikan informasi dan penjelasan yang berlebihan kepada konsumen yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Seperti dalam brosur dicantumkan *master plan/siteplan* yang menggambarkan tentang seluruh rencana pengembangan jangka panjang berupa pembangunan fasum, fasos dan sarana pendukung

lainnya. Uraian spesifikasi teknis yang menjamin kualitas dan keandalan bangunan rumah, serta pemberian diskon harga atau hadiah-hadiah tertentu. Kata-kata atau kalimat-kalimat tersebut dirangkai dalam brosur dan terkesan sangat ideal. Terlebih lagi penjelasan *sales marketing (direct selling)* yang sangat indah dengan memberikan gambaran yang berlebihan tentang rencana pengembangan, bahkan seringkali memberikan janji-janji yang belum pasti, mengungkapkan kelemahan-kelemahan dan merendahkan produk developer pesaingnya. Hal ini dilakukan guna menarik perhatian dan minat konsumen untuk memutuskan membeli rumah tinggal pada developer tersebut. Apalagi saat ini strategi dan manajemen pemasaran serta media promosi yang sedemikian canggih namun terkadang tidak beretika, menghalalkan segala macam cara untuk meraup keuntungan dan menguasai pasar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 dan Pasal 10 UUPK di atas, maka developer harus lebih berhati-hati dalam menggunakan sarana promosi untuk merepresentasikan produknya agar konsumen dapat memperoleh gambaran dan informasi yang benar terhadap produk bangunan rumah yang ditawarkannya. Gambaran, informasi dan representasi produk yang benar merupakan bentuk perlindungan hukum bagi konsumen.

Dalam melakukan kegiatan promosi seringkali developer menawarkan dan menjanjikan pemberian hadiah kepada konsumen, seperti hadiah seperangkat alat dapur, kursi tamu,

sofa, tempat tidur atau *springbed* atau alat-alat rumah tangga lainnya. Pemberian hadiah ini di dalam Pasal 13 ayat (1) UUPK diatur bahwa: pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau jasa lain secara cuma-cuma dengan maksud tidak memberikannya atau memberikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya.

2) Perlindungan Konsumen pada Kegiatan Transaksi Penjualan Rumah

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa jual beli rumah antara developer dan konsumen ditandai dengan penandatanganan suatu perjanjian pengikatan jual beli, baik model PPJB maupun PPR. Model perjanjian ini adalah baku (kontrak standar) yang telah dirancang dan disusun oleh developer. Dalam menyusun kontrak standar ini, umumnya klausula-klausula dalam kontrak tersebut lebih banyak melindungi kepentingan developer, seperti klausula tentang penerapan denda/*penalty* bila konsumen terlambat melakukan pembayaran harga, sedangkan bila developer terlambat menyelesaikan dan menyerahkan bangunan rumah kepada konsumen tidak dikenakan denda, bahkan dapat melakukan pembatalan secara sepihak jual beli tersebut tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada konsumen. Sedangkan, bila konsumen ingin membatalkan jual beli, maka tanda jadi atau uang muka yang telah dibayarkan konsumen akan dipotong beberapa persen.

B. Upaya yang Dapat Dilakukan oleh Pihak Konsumen apabila terdapat Hak-Haknya yang tidak dipenuhi oleh Pihak Pengembang

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas, bahwa tuntutan atau komplain ataupun klaim konsumen perumahan yang berada di kota Samarinda hanya dilakukan sebatas melakukan pendekatan-pendekatan atau lobi kepada pelaku usaha pengembang perumahan tanpa melibatkan lembaga-lembaga yang melindungi konsumen, konkritnya seperti Bina Sarana Perlindungan Konsumen Kalimantan Timur atau Lembaga Perbedayaan Konsumen dan Lingkungan Kalimantan Timur yang merupakan satu lembaga swadaya masyarakat yang berfungsi sebagai mediasi antara pelaku usaha pengembang perumahan dan konsumen perumahan. Pendekatan-pendekatan ini dilakukan dalam rangka meminta pertanggungjawaban secara suka rela dari pelaku usaha pengembang perumahan. Jadi hanya sebatas kewajiban moral saja dari pelaku usaha pengembang perumahan dan bukan sebagai kewajiban hukum sebagaimana di atur dalam undang-undang perlindungan konsumen.

Sebenarnya pemerintah melalui undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah memberikan sarana kepada konsumen untuk melindungi hak-haknya apabila mengalami kerugian akibat dari perbuatan pelaku usaha dalam hal ini pelaku usaha pengembang perumahan. Di dalam pasal 45 undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang

berada di lingkungan peradilan umum. Dan Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.

Selanjutnya di dalam Pasal 46 ayat (1) undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:

- a. seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b. kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
- c. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
- d. pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besardan/atau korban yang tidak sedikit.

Dari ketentuan pasal tersebut sudah jelas bahwa perlindungan terhadap konsumen untuk melakukan tuntutan kepada pelaku usaha pengembang perumahan dapat dilakukan konsumen secara individu, kelompok, atau lembaga swadaya masyarakat maupun pemerintah, baik di dalam lingkungan pengadilan maupun diluar pengadilan. Untuk di lingkungan Peradilan Umum. Untuk tuntutan atau gugatan yang dilakukan oleh individu seorang konsumen perumahan yang menderita kerugian maka landasan hukum untuk menuntut tanggungjawab perdata pengembang perumahan, sebagai upaya memperoleh

perlindungan hukum yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 *juncto* Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, Reglemen Indonesia yang diperbaharui (RIB) atau *HetHerziene Inlandsche Reglement(HIR) Stb.* 1941- 44, dan Pasal 45 undang-undang Nomor 8Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, peraturan ini dapat dijadikan dasar hukum untuk mengajukan gugatan perdata kepada pelaku usaha di Pengadilan Negeri. Apabila gugatan perdata itu tidak dilakukan oleh perorangan, melainkan oleh sekelompok konsumen ataupun lembaga swadaya masyarakat, maka ketentuan hukum yang digunakan yaitu Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok (*class action*).

Selain itu untuk menuntut pelaku usaha pengembang perumahan dapat dilakukan di luar pengadilan melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif P enyelesaian sengketa dan Pasal 45 ayat (2) *juncto* Pasal 47 undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya penyelesaian sengketa konsumen dapat pula dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 49 sampai dengan 58 undang-undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perlindungan Konsumen.

Menurut Pasal 52 undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi:

- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;

- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang ini.

Untuk di kota Samarinda pada saat ini telah terbentuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, sehingga konsumen perumahan yang dirugikan dapat mengadukan dan sekaligus menuntut pelaku usaha

pengembang perumahan untuk dapat mencari keadilan.

4. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hubungan hukum tersebut berlangsung pada setiap proses/tahapan transaksi, sehingga perlindungan hukum harus pula diperoleh setiap konsumen dalam setiap tahapan transaksi. Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen dalam proses tahapan jual beli dan pemilikan rumah tinggal telah diatur dan tersebar dalam berbagai ketentuan hukum dan perundang-undangan seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
2. Upaya- upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan yang dirugikan dapat melalui lembaga pengadilan maupun di luar pengadilan.baik secara idvidu, kelompok, atau lembaga swadaya masyarakat. Untuk tuntutan atau gugatan yang dilakukan oleh individu seorang konsumen perumahan yang menderita kerugian maka landasan hukum untuk menuntut tanggungjawab perdata pengembang perumahan adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 *juncto* Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, Reglemen Indonesia yang diperbaharui (RIB) atau *Het Herziene Inlandsche Reglement*(HIR) *Stb.* 1941- 44, dan Pasal 45 undang-undang Nomor 8 Tahun 2009

tentang Perlindungan Konsumen. Untuk sekelompok konsumen ataupun lembaga swadaya masyarakat, maka ketentuan hukum yang digunakan yaitu Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok (*class action*). Khusus di luar pengadilan melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian sengketa dan Pasal 45 ayat (2) *juncto* Pasal 47 undang-undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perlindungan Konsumen dan dapat pula dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagaimana diatur di dalam Pasal 49 sampai dengan 58 undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

B. Saran

1. Konsumen hendaknya dapat mengetahui hak dan kewajibannya dalam setiap proses/tahapan transaksi, lebih teliti dan cermat dalam melakukan seluruh tahapan hubungan hukum agar terhindar dari berbagai macam permasalahan dan risiko dalam jual beli dan pemanfaatan rumah tinggal.
2. Agar lebih intensif lagi mensosialisasikan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen supaya para konsumen perumahan lebih mengetahui dan memahami hak-hak dan kewajiban selaku konsumen perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Andi Hamzah, 1990. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Rineka Cipta).
- Ahmadi Mirudan Sutarman Yodo. 2017. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Az Nasution. 2002. "Perlindungan Kons.umen: Tinjauan Singkat UU No. 8/1999-L.N. 1999 No. 42". *Jurnal Hukumdan Pembangunan*. Volume 32 Nomor 2, Edisi 2002. Depok: Universitas Indonesia
- Dolfi Sandag. 2015. "Perlindungan Hukum bagi Konsumen terhadap Pengembang Perumahan dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011". *Jurnal Hukum Lexet Societatis*. Volume 3 Nomor 2, Edisi Maret 2015. Manado: Universitas Sam Ratulangi.
- Koesno Wijardi, *Pentingnya Rumah Buat Kehidupan*, Pasundan, Cetakan ke 1, Bandung, 2008,
- Kelik Wardiono. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum dan Kultur Hukum dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Penerbit Ombak
- Mirza Sulaiman, *Kedudukan Konsumen Dalam*

Perjanjian Perumahan,
Pustaka Maju, Cetakan Ke
II, Jakarta, 2007

Mukti Fajar Nur Dewata dan
Yulianto Achmad. 2010.
*Dualisme Penelitian Hukum
Normatif dan Empiris*.
Yogyakarta: Pustaka Pelajar

Nurpanca Sitorus, Alvi Syahrin,
Suhaidi, dan Mahmud
Mulyadi. 2014. "Tindak
Pidanadan Pertanggung
jawaban Pidana
Pengembang Perumahan
dan Kawasan Permukiman
dalam Penyediaan
Prasarana, Saranadan
Utilitas Umum Berdasarkan
Undang-Undang Nomor 1
Tahun 2011 Tentang
Perumahan dan Kawasan
Permukiman". *Jurnal
Hukum USU*. Volume 2
Nomor 3, Edisi Desember
2014. Medan: Universitas
Sumatera Utara

Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu
Hukum*. Bandung: Citra
Aditya Bakti.

Shidarta, *Hukum Perlindungan
Konsumen Indonesia*,
(Jakarta: Grasindo, 2000),

Sudaryatmo. *Hukum dan Advokasi
Konsumen*, (Bandung: Citra
Aditya Bakti, 1999

Wibowo Tunardy,
PerlindunganKonsumen,
citra, bandung 2009.

Yusuf Shofie. 2003. *Perlindungan
Konsumen dan Instrumen-
Instrumen Hukumnya*.
Bandung: PT Citra Aditya
Bakti.

Zulham. 2013. *Hukum
Perlindungan Konsumen*.
Jakarta: Kencana Prenada
Media Group

B. PeraturanPerundang - Undangan

Undang-Undang Dasar Negara
Republik Indonesia Tahun
1945

Undang-Undang No. 1 Tahun
2011 tentang Perumahan
dan Pemukiman

Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata

Undang-Undang Nomor 8 tahun
1999 tentang Perlindungan
Konsumen,