

PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KETERSEDIAAN FASILITAS UMUM PERUMAHAN OLEH DEVELOPER

Oleh :

Tri Juniardi Dewantoro¹⁾, Kurniawan²⁾, Hirsanuddin³⁾
^{1,2,3} Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mataram
email: Trijuniardidewantoro@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :

Submit, 20 Februari 2025

Revisi, 19 April 2025

Diterima, 14 Mei 2025

Publish, 15 Mei 2025

Kata Kunci :

Konsumen,
Pelaku Usaha Developore,
Fasilitas Umum.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Ketersediaan Fasilitas Umum Perumahan Oleh Developer. Jenis penelitian ini adalah hukum normative dan empiris, dengan metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), pendekatan konseptual (Conceptual Approach), dan pendekatan analisis (Analytical Approach Hubungan hukum antara *developer* dengan konsumen. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Namun seringkali para pengembang tidak mematuhi peraturan yang pengembang baru akan melakukan pembangunan setelah mendapatkan pembayaran dari pembelian unit tersebut. Namun hal semacam ini mengkhawatirkan jikalau pengembang mengalami masalah keuangan sebelum terjadi pembangunan, sehingga tidak terselesaikannya pembangunan. Upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan jika pihak Developer melakukan wanprestasi atau kesepakatan tidak sesuai dengan brosur yang ada maka pihak konsumen dapat menuntut dengan cara litigasi maupun non litigasi yang di maksud dengan litigasi yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan sedangkan penyelesaian melalui non litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang di lakukan di luar persidangan atau dengan cara musyawarah. Apabila pihak developer sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai dengan dasar hukumnya yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan pemukiman menurut ketentuan Pasal 45 UU Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela pihak yang bersengketa.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license



Corresponding Author:

Nama: Tri Juniardi Dewantoro

Afiliasi: Universitas Mataram

Email: Trijuniardidewantoro@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer residence*) untuk

memasarkan produk-produk perumahan -nya. Pengembang perumahan (*developer residence*) adalah perorangan atau perusahaan yang bekerja

mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomi sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang perumahan (*developer residence*) dapat terdiri dari orang perorangan maupun perusahaan, baik perusahaan yang belum berbadan hukum (seperti CV atau Firma) maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum (seperti PT atau Koperasi).

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, disebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan yang dapat masuk dalam pengertian pengembang perumahan (*developer residence*) yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah merupakan perusahaan yang berusaha pada bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat sebagai penghuninya.”

Banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang pemasaran perumahan dan permukiman, akan memudahkan masyarakat untuk memilih perumahan yang diinginkan olehnya. Dan apabila kita sebagai pembeli berminat, calon pembeli dapat langsung menghubungi mereka atau bisa juga langsung mendatangi kantor pemasaran mereka. Jika antara pembeli dan developer sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka kemudian akan terjadi perjanjian jual beli.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yakni penelitian yang mengkaji peraturan perundang-undang dalam suatu tata hukum yang koheren serta nilai-nilai hukum tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani, yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) yang berkaitan dalam bahan-bahan hukum yang sudah di olah. Penggunaan metode interpretasi penafsiran ini

bertujuan untuk menafsirkan hukum, apakah terhadap bahan hukum tersebut khususnya bahan hukum primer terdapat kekosongan hukum, antinomi norma hukum dan norma hukum yang kabur (tidak jelas).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyediaan Fasilitas Umum Perumahan Oleh Developer Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

A. Definisi Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Fasilitas Umum adalah sarana penunjang pada perumahan seperti tempat olahraga, taman dan lain-lainnya. Sementara yang dimaksud dengan fasilitas sosial adalah fasilitas penunjang kelengkapan perumahan/ pemukiman dalam kegiatan interaksi sosial seperti sekolah, tempat ibadah dan lainnya. Sebagaimana yang tertera dalam pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tentang pedoman penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Pemukiman. Pasal 9 sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam pasal 7, antara lain : Sarana Perniagaan/Perbelanjaan; Saran Pelayanan Umum dan Pemerintahan; Sarana Pendidikan; Sarana Kesehatan; Sarana Peribadatan; Sarana Rekreasi dan Olahraga; Sarana Pemakaman; Sarana Pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau; dan Sarana Parkir.

B. Pelaksanaan Penyediaan Fasilitas Umum Perumahan Oleh Developer

Segala tanggung jawab sepenuhnya telah berada di pihak penghuni dan Pemda. Selanjutnya apabila ada pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat yang ingin melakukan kerjasama untuk pengelolaan fasilitas yang telah diserahkan kepada Pemda untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahannya, seperti diatur dalam Permendagri Pasal 22 ayat (3) No. 9 tahun 2009 maka diwajibkan memperbaiki dan memelihara fasilitas tersebut sehingga pemeliharaan dan pendanaan fasilitas-fasilitas tersebut menjadi tanggung jawab pengelola. Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial seperti diatur dalam Permendagri No. 9 tahun 2009 adalah dibebankan pada harga rumah.

Untuk itu pengembang dapat menyediakan fasilitas sosial tersebut tanpa harus menanggung kerugian yang berarti. Pada hakikatnya, pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada Pemda dan Pemda melalui dinas terkait yang akan membangun fasilitas sosial tersebut. Pemerintah Daerah (Pemda) meminta kepada pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan fasilitas perumahan dan permukiman yang dilakukan paling Lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan, susai dengan rencana tata letak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah secara bertahap ataupun sekaligus.

Seluruh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah (Pemda) berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku maka hak, wewenang dan tanggung jawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Jika pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat ingin melakukan kerja sama pengelolaan fasilitas yang telah diserahkan kepada Pemda untuk melakukan keperluan melanjutkan pembangunan, maka pengembang diwajibkan memperbaiki dan memelihara fasilitas yang dimaksud dan tidak dapat merubah peruntukan fasilitas-fasilitas tersebut.

Pemda selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak saat menerima penyerahan, wajib menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dimaksud kepada masing-masing instansi yang membidangnya dan membuat Berita Acara Serah Terima. Pemerintah Daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan umum, teknis, dan administrasi. Persyaratan Umum meliputi lokasi sesuai dengan rancangan tata letak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah dan sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan. Persyaratan secara teknis, sesuai dengan ketentuan perUndang-Undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Bertitik tolak dari pemahaman akan perlindungan konsumen perumahan, maka dapat dikatakan bahwa:

“ Perlindungan konsumen perumahan adalah serangkaian upaya yang dibingkai secara hukum, untuk melindungi konsumen perumahan sebagai pengguna fasilitas perumahan, yang meliputi fasilitas bangunan (konstruksi) yang sesuai standar, fasilitas lingkungan, fasilitas sosial, fasilitas umum dan memenuhi standar kesehatan, serta mampu memberi rasa aman kepada penghuninya, baik itu untuk kepentingan pribadi, keluarga, institusi ataupun pihak lain, tetapi tidak untuk diperdagangkan kembali.”

2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jika Penyediaan Fasilitas Umum dan Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Konsumen Jika Developer Wanprestasi Mengenai Fasilitas Umum

A. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jika Developer Wanprestasi Dalam Penyediaan Fasilitas Umum

Konsumen perumahan yaitu setiap orang yang membeli dan menggunakan rumah yang disediakan oleh pengembang/developer sebagai kawasan perumahan dan permukiman. Perlindungan konsumen yang dimaksud adalah yang berkaitan dengan perlindungan hukum, maka perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekedar fisik saja, melainkan hak-hak konsumen. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen bahwa dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah “Segala upaya yang menjamin adanya kepastian memberikan hukum perlindungan untuk kepada konsumen”.

Keterkaitan diantara produsen dan pembeli sebagai konsumen, dalam ranah hukum privat di payungi dengan regulasi yang ada, karena seringkali konsumen menjadi pihak yang dirugikan. Perjanjian yang terjadi dalam hubungan ini diarahkan oleh itikad baik sebagai fondasi utama. Dengan perubahan cepat di berbagai sektor, seperti teknologi dan ilmu pengetahuan, transaksi produk barang maupun jasa dapat menjangkau wilayah berbeda dengan cepat dan meluas, menciptakan lingkungan interaksi konsumen serta produsen yang semakin dinamis juga kompleks.

Kemudian diluar wanprestasi, kerugian juga dapat timbul dari situasi selain perjanjian, terutama akibat tindakan menyimpang dari ketetapan, seperti memberikan produk cacat yang dapat merugikan pembeli secara finansial maupun terhadap kesehatan dan keselamatan. Kurangnya kritisitas konsumen terhadap barang yang ditawarkan juga dapat menyebabkan kerugian, terutama jika barang tersebut dipalsukan atau memiliki kualitas yang rendah.

Perjanjian pembiayaan, seperti kredit, juga memiliki risiko yang harus ditanggung baik oleh bank maupun debitur, dengan hak-hak yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bertujuan guna menyelesaikan perkara kecil secara efisien, meskipun putusannya bersifat final. Namun, keputusan BPSK ditantang di pengadilan negeri, seperti dalam kasus wanprestasi jual beli yang menimbulkan perbedaan pendapat tentang wewenang BPSK dalam menangani sengketa konsumen.

B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan konsumen Jika Developer Wanprestasi Mengenai Fasilitas Umum

Penyelesaian Sengketa mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam

bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.

a. Penyelesaian sengketa melalui litigasi

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena menghasilkan suatu putusan *win-lose solution*.

b. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Rachmadi Usman, mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)* di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).

Suatu sengketa konsumen berdasarkan UUPK dapat diselesaikan dengan 2 cara yaitu:

1. Pengadilan

Setiap konsumen yang dirugikan atau terlibat pada suatu sengketa dapat menyelesaikan sengketanya melalui lembaga peradilan umum. Penyelesaian sengketa terhadap konsumen melalui pengadilan ini merujuk pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan Pasal 45 UUPK

2. Di luar Pengadilan (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen)

Penyelesaian sengketa konsumen dapat juga dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Peran dari BPSK adalah menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen. Bagi konsumen yang merasa hak-haknya telah dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen ke sekretariat BPSK. Berdasarkan Keputusan Menperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001, forum penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK diselesaikan melalui 3 cara atau metode penyelesaian yaitu :

1. Melalui konsiliasi

Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan perantaraan BPSK untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak. Konsiliasi merupakan salah satu pilihan dalam menyelesaikan sengketa konsumen yang berada di luar pengadilan yang sebagai perantaranya adalah BPSK.

2. Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa konsumen yang berada diluar pengadilan dengan perantaranya BPSK yang dimana hanya

sebagai penasehat dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa ini yang dimana inisiatifnya datang dari satu pihak atau para pihak dengan didampingi oleh majelis BPSK sebagai mediator atau perantara yang bersifat aktif.

3. Konsiliasi

Bedanya dengan cara konsiliasi, yang dimana Majelis BPSK sebagai perantara bersifat pasif. Arbitrase Penyelesaian sengketa konsumen dimana para pihak memberikan sepenuhnya kepada Majelis BPSK untuk memutuskan dan menyelesaikan sengketa yang terjadi. Ketiga cara penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana disebutkan diatas yang didasarkan oleh pilihan dan persetujuan para pihak yang bersengketa dan bukan proses penyelesaian sengketa secara berjenjang.

KUHPerdata telah mengatur khususnya Pasal 1457 tentang jual beli disebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Oleh karena jual beli adalah suatu perjanjian, asas hukum yang berlaku dalam suatu perjanjian adalah kebebasan berkontrak (*pacta sun servanda*) yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi,

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dengan demikian, segala sesuatu yang telah diperjanjikan oleh penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata (ada sepakat, kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) akan mengikat para pihak untuk tunduk dan patuh pada klausula-klausula yang ada dalam perjanjian tersebut. Dalam hubungan jual beli kepada kedua belah pihak dibebankan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, sebagaimana diatur dalam 1473-1512 KUH Perdata untuk penjual dan Pasal 1513-1518 KUHPerdata untuk pembeli.

Pernyataan tidak untuk diperdagangkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 UUPK “yang dinyatakan dalam definisi ini konsumen ini ternyata memang dibuat sejalan dengan pengertian pelaku usaha yang diberikan oleh undang-undang ini”. Konsumen dalam hal ini adalah para pengguna barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha.

Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli properti adalah karena dicantumkannya klausul eksonerasi (*exception clause*). Klausula eksonerasi adalah klausula yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang seharusnya dibebankan kepada pelaku usaha. Di dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK diatur mengenai larangan pencantuman klausula baku pada setiap dokumen atau perjanjian apabila menyatakan

pengalihan tanggungjawab pelaku usaha.

Dalam hal pelaku/pihak pembangun tidak melakukan prestasinya yaitu membangun rumah dapat dikatakan pelaku/pihak pembangun tersebut wanprestasi atau ingkar janji. Arti wanprestasi atau ingkar janji tidak dijumpai dalam KUH Perdata, pada Pasal 1239 KUH Perdata, disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.

Dijumpai pula dalam Pasal 1243 KUH Perdata, bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, yang berarti bahwa sebab tidak dipenuhinya perikatan membawa akibat debitur diwajibkan memberikan ganti kerugian. Hal ini sesuai dengan pendapat Subekti, seseorang dikatakan telah memenuhi unsur wanprestasi.

Kewenangan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen membentuk majelis harus ganjil dan sedikit-dikitnya berjumlah anggota majelis tiga orang terdiri dari seorang ketua merangkap anggota, seorang wakil ketua merangkap anggota, dan seorang anggota, majelis ini terdiri mewakili semua unsur yaitu unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha serta dibantu oleh seorang panitera dan putusan majelis bersifat final dan mengikat.

4. KESIMPULAN

Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf b Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan "hal yang diperjanjikan" adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan "keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)" adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Setelah kedua belah pihak (konsumen dan pengembang) menyepakati perjanjian tersebut, barulah muncul Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). Ketika pengembang mengalami masalah

keuangan dan memiliki itikad itikad tidak baik untuk menghindari pembayaran piutang kepada konsumen, pengembang memilih mengajukan pailit. Hal ini sangat merugikan konsumen sebagai kreditur, terutama kreditur konkuren yang memiliki posisi paling emah dalam pembayaran piutang. Upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan jika pihak Developer melakukan wanprestasi atau kesepakatan tidak sesuai dengan brosur yang ada maka pihak konsumen dapat menuntut dengan cara litigasi maupun non litigasi yang di maksud dengan litigasi yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan sedangkan penyelesaian melalui non litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang di lakukan di luar persidangan atau dengan cara musyawarah.

Pengadaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebaiknya diatur dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) apabila terjadi wanprestasi oleh pengembang perumahan, pihak pembeli/pemakai dapat menuntut pihak pengembangan perumahan tersebut dengan menggunakan PPJB tersebut. Perlindungan konsumen terhadap pengembang yang dinyatakan pailit masih sangat lemah, sehingga perlu adanya upaya dari Pemerintah untuk membuat peraturan baru yang secara khusus memberikan perlindungan hukum yang lebih kompleks kepada konsumen baik melalui perjanjian pemesanan maupun melalui perjanjian pembelian jual beli antara konsumen dan pengembang dan diharapkan para konsumen properti dalam menghadapi perilaku developer yang cenderung melakukan wanprestasi agar segera melaporkan atau meminta bantuan kepada Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat untuk membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen.

5. REFERENSI

- Ahmad Miru dan Yodo Sutaman 1, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dakam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002
- Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2014
- Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009
- F.X. Djumaldji, *Perjanjian Pemborongan*, PT. Rineka Cipta, Cet. 3, Jakarta, 2009
- Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2006
- Janus Sidabolak, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Mataram Press, Mataram, 2020

- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta, 2007
- R. Serfianto Dibyo Purnomo dkk, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011
- Salim HS. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Abdi Darwis, Tesis, *Hak Konsumen Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan di Kota Tangerang*, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010
- Andalusia, *Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Pada Akad Kredit Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Sumatra Barat*, Tesis, Sumatra Barat, Padang, Tahun 2023.
- Feliks Thadeus Liwupung, *Eksistensi dan Efektivitas Fungsi Du'a Mo'ang (Lembaga Peradilan Adat) dalam Penyelesaian Sengketa Adat Bersama Hakim Perdamaian Desa Sikkian Flores NTT*,
- Hizkia Rumokoy, "Penyelesaian Sengketa dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Indonesia", *Jurnal Lex Crime*, Vol. 8, No. 5, 2019
- Muhammad Alifah Ratno, *Tanggung Jawab Pengembang Pada Pemenuhan Hak Atas Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan KPR Bersubsidi*, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, Tahun 2022.
- Rifky Tamsir, "Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar", Tesis, Makassar, Universitas Hasanuddin, 2012
- Winarto, *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008
- Yuli Heriyanti, *Pembinaan Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*, Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai, Riau, Tahun 2019.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.