



PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN AKIBAT TERJADINYA KALAH SENGKETA ANTARA TERGUGAT DEVELOPER DENGAN PENGGUGAT PEMILIK LAHAN

Renaldy Nicholas

Prodi atau Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara

Abstrak

Renaldy Nicolas, Universitas Tarumanegara, dengan judul penelitian “Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Terjadinya Kalah Sengketa Antara Tergugat Developer Dengan Penggugat Pemilik Lahan” Tujuan Penelitian ini adalah untuk memberikan referensi bacaan dan pemahaman kepada pembaca mengenai upaya yang dapat dilakukan terhadap Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat terjadinya Kalah Sengketa Antara Pihak Developer dengan Pemilik Lahan, Penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif, penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, Hasil penelitian ini Pihak developer haruslah dapat memberikan jaminan perlindungan konsumen terhadap konsumen atas sengketa kepemilikan lahan tersebut, jadi apabila terdapat sengketa yang dapat merugikan konsumen pihak developer atau pengemban harus dapat bertanggungjawab atas hal tersebut. Pertanggungjawaban itu dapat berupa ganti rugi atas pembelian perumahan berupa uang atau benda seperti perumahan lainnya yang merupakan tanggungjawab dari pihak pengemban dan pihak developer.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Developer, Perumahan.

PENDAHULUAN

Pada dasarnya “Setiap manusia memiliki hak untuk hidup sejahtera yang melekat pada diri mereka sejak lahir. Salah satunya adalah hak untuk

bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman merupakan amanat Pasal 28 H ayat (1)

*Correspondence Address : renaldy.205190240@stu.untar.ac.id

DOI : 10.31604/jips.v10i1.2023.272-281

© 2023UM-Tapsel Press

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945” (selanjutnya UUD 1945) yang menyatakan “bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”.

Oleh karena itu “Pemenuhan kewajiban oleh negara untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman bagi rakyatnya adalah untuk memenuhi hak-hak sipil dan politik (sipol), dan hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya (ekosob) warga negara.” Pengertian mengenai perumahan diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, dalam menyelenggarakan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan system pembiayaan, serta peran masyarakat”

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 15, “Developer ialah setiap orang dan /atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman”.² Sementara menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa “Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem

pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu”

Definisi yuridis formal dari istilah konsumen sebagai definisi yuridis formal ditemukan pada “Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK). Pasal 1 butir 2 UUPK” menyatakan bahwa konsumen adalah “setiap orang pemakai barang/dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam hukum bisnis “perlu diperhatikan sebab konsumen adalah orang yang berkepentingan untuk menumbuhkembangkan sebuah perusahaan. Setiap konsumen yang telah memberikan kewajibannya untuk memperoleh barang atau jasa yang diinginkan, penting juga untuk memperoleh hak-haknya. Salah satu hak konsumen adalah memperoleh perlindungan dari para pengembang.”

Perlindungan terhadap konsumen “dipandang secara material maupun formal makin terasa sangat penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktivitas dan efisiensi produsen atas barang atau jasa yang dihasilkannya dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut, akhirnya baik langsung maupun tidak langsung, konsumenlah yang pada umumnya akan merasakan dampaknya. Dengan demikian, upaya-upaya untuk memberikan perlindungan yang memadai terhadap kepentingan konsumen merupakan suatu hal yang penting dan mendesak untuk segera dicari solusinya, terutama di Indonesia, mengingat sedemikian kompleksnya

² Pasal 1 angka 15 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

permasalahan yang menyangkut perlindungan konsumen, lebih-lebih mengenai jual beli perumahan.”

Salah satu kasus yang menurut penulis memerlukan suatu perlindungan terhadap konsumen adalah jika terjadi sengketa antara Developer/pihak Penggemban dan Pemilik Lahan perumahan, Berdasarkan Latar Belakang Tersebut, maka Rumusan Masalah dalam Penelitian ini adalah Bagaimanakah Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat terjadinya Kalah Sengketa Antara Pihak Developer dengan Pemilik Lahan.

Tujuan Penulisan Jurnal Penelitian ini adalah untuk memberikan referensi bacaan dan pemahaman kepada pembaca mengenai upaya yang dapat dilakukan terhadap Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat terjadinya Kalah Sengketa Antara Pihak Developer dengan Pemilik Lahan.

Terdapat beberapa landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini, beberapa landasan teori tersebut adalah sebagai berikut:

Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

Sebagaimana UU No 5 Pokok Pokok Agraria 1960 pasal 2 ayat 2 “kewenangan Negara adalah untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah”. Antara lain:

- a) “mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa

- c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Penguasaan tanah oleh negara dalam konteks di atas “telah mencoba untuk menstukturisasi hak atas tanah sebagai mana yang dijelaskan diatas. Penguasaan yang otoritasnya oleh negara menimbulkan tanggung jawab, yaitu untuk kemakmuran rakyat. Diperlukan otoritas kewenangan yang mengatur mengenai kepemilikan hak-hak atas tanah dan diperuntukan sebesar besarnya kemakmuran rakyat, karena apabila tidak diatur akan menimbulkan ketimpangan dikalangan masyarakat dan kekacauan segala permasalahan hasrat menguasai atas tanah baik itu individu atau golongan.”

Tinjauan Umum Tentang Perumahan Pemukiman

Berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) UUD negara RI Tahun 1945 menegaskan : “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan” dan “Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan”. Perumahan merupakan “suatu kebutuhan mendasar selain pangan dan sandang. Oleh karena itu, untuk dapat memenuhi kebutuhan akan rumah yang meningkat bersamaan dengan melonjaknya jumlah penduduk diperlukan dengan perencanaan yang intensif dan seksama disertai peran serta dari masyarakat.”

Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan didalam

aturan ini banyak diperkenalkan istilah baru, diantaranya:

- a) "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
- b) 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
- c) 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
- d) bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman
- e) bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan
- f) kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan system pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu
- g) bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya
- h) rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan
- i) rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat
- j) rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- k) rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus
- l) rumah yang dimiliki negaradan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri
- m) permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat"

Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

Pengertian mengenai perjanjian ini telah dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang dijelaskan dalam Pasal 1313 yang berbunyi "perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Selain penjelasan mengenai perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal

1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat beberapa pengertian perjanjian yang berasal dari beberapa pendapat para ahli hukum. Beberapa ahli hukum menjelaskan mengenai pengertian perjanjian sebagai berikut:

(Subekti, 2004) “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”

Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menjelaskan bahwa perjanjian itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih meningkatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”

Menurut R wirjono Prodjodikoro memberikan pengertian terkait perjanjian “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak , dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”

Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen secara harfiah dapat diartikan sebagai “keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk antara penyedia dan penggunaanya dalam kehidupan bermasyarakat.”

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya

kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha yang hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen.

Perlindungan konsumen diselenggarakan berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dengan pembangunan nasional yaitu:

- a) “Asas manfaat, dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan
- b) 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
- c) Asas keseimbangan, dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual
- d) 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
- e) Asas kepastian hukum, dimaksudkan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam

penyelenggaraan
perlindungan konsumen,
serta negara menjamin
kepastian hukum”

Tujuan yang ingin dicapai dalam
perlindungan konsumen sebagaimana
diatur pada Pasal 3 UUPK adalah sebagai
berikut:

- a) “Meningkatkan kesadaran,
kemampuan dan
kemandirian
untuk melindungi diri
- b) Mengangkat harkat dan
martabat konsumen dengan
cara menghindarkannya dari
akses negatif pemakaian
barang dan/atau jasa
- c) Meningkatkan
pemberdayaan konsumen
dalam memilih, menentukan
dan menuntut hak-haknya
sebagai konsumen
- d) Menciptakan sistem
perlindungan konsumen yang
mengandung unsur kepastian
hukum dan keterbukaan
informasi serta akses untuk
mendapatkan informasi
- e) Menumbuhkan kesadaran
pelaku usaha mengenai
pentingnya perlindungan
konsumen sehingga tumbuh
sikap yang jujur dan
bertanggung jawab dalam
berusaha
- f) Meningkatkan kualitas
barang dan/atau jasa yang
menjamin kelangsungan
usaha produksi barang
dan/atau jasa, kesehatan,
kenyamanan, keselamatan
dan keamanan konsumen.”

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum yang
digunakan dalam penelitian ini adalah
penelitian hukum Normatif yakni
“dilakukan dengan cara mengkaji
berbagai peraturan yang bersifat formal

seperti Undang-Undang dan literatur-
literatur yang bersifat konsep teoritis
yang kemudian dihubungkan dengan
permasalahan yang menjadi pokok
pembahasan yaitu bentuk Perlindungan
Konsumen Perumahan Akibat terjadinya
Kalah Sengketa Antara Pihak Developer
dengan Pemilik Lahan. Hindari penulisan
rumus-rumus statistik secara
berlebihan.”

Pendekatan yang digunakan
dalam penelitian ini adalah Pendekatan
Perundang-undangan yakni “pendekatan
yang biasanya digunakan untuk meneliti
peraturan perundang-undangan yang
dalam penormannya masih terdapat
kekurangan atau malah menyuburkan
praktek penyimpangan baik dalam
tataran teknis atau dalam
pelaksanaannya dilapangan.” Serta
Pendekatan Konseptual merupakan
“pendekatan dalam penelitian hukum
yang memberikan sudut pandang analisa
penyelesaian permasalahan dalam
penelitian hukum dilihat dari aspek
konsep-konsep hukum yang
melatarbelakanginya, atau bahkan dapat
dilihat dari nilai-nilai yang terkandung
dalam penorma sebuah peraturan
kaitannya dengan konsep-konsep yang
digunakan.

Jika menggunakan metode yang
sudah banyak dikenal, sebutkan nama
metodenya saja. Jika diperlukan,
sebutkan sumber rujukan yang
digunakan sebagai acuan.

Untuk penelitian kualitatif,
metode penelitian dapat menyesuaikan.

Manuskrip ditulis dengan
kerapatan baris 1,5 *spasi*, huruf *Cambria*
12.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Format hasil penelitian dan
pembahasan tidak dipisahkan,
mengingat jumlah halaman yang tersedia
bagi penulis terbatas. Manuskrip ditulis
dengan kerapatan baris 1,5 *spasi*, huruf
Cambria 12

Hasil penelitian dapat disajikan dengan dukungan tabel, grafik atau gambar sesuai kebutuhan, untuk memperjelas penyajian hasil secara verbal. Judul tabel dan grafik atau keterangan gambar disusun dalam bentuk frase (bukan kalimat) secara ringkas.

Keterangan gambar/grafik diletakkan di bawah gambar/grafik tersebut, sedangkan judul tabel diletakkan di atasnya. Judul diawali dengan huruf kapital. Jangan mengulang menulis angka-angka yang telah tercantum dalam tabel di dalam teks pembahasan. Jika akan menekankan hasil yang diperoleh sebaiknya sajikan dalam bentuk lain, misalnya persentase atau selisih. Untuk menunjukkan angka yang dimaksud, rujuk saja tabel yang memuat angka tersebut."

Terdapat beberapa bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, Bahan hukum primer adalah "segala aturan hukum yang penegakannya atau pemaksaannya dilakukan oleh negara Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan beberapa peraturan perundang-undangan lainnya. Selain itu terdapat bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan kemudian dianalisis sehingga dapat melahirkan pembahasan dan menjawab rumusan masalah penulis dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Pasal 1437 BW disebutkan dua kewajiban pokok dari penjual, yaitu untuk menyerahkan

barang obyek jual beli dan untuk menanggung si pembeli, penjelasan mengenai dua kewajiban pokok tersebut adalah sebagai berikut:

a) "Kewajiban Menyerahkan Barang, Penyerahan barang ini di jelaskan dalam Pasal 1475 BW ditegaskan sebagai penyerahan "dalam kekuasaan dan pemegangan si pembeli atau *overdracht van het goed in de macht en het bezit van de koper*. Dari penegasan ini adalah terang, bahwa yang dimaksud oleh BW dengan "penyerahan barang" ini ialah penyerahan pemegangan barang secara nyata atau *fettelijke in bezitstelling*.

Dalam BW mengenal tiga macam barang, yaitu:

- 1) Untuk Barang Bergerak
- 2) Untuk Barang Tetap (Tidak Bergerak)
- 3) Barang Tidak Bertubuh

b) Kewajiban Menanggung Kenikmatan Tenam dan Menanggung Cacat Tersembunyi, Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan bahwa barang yang dijual dan dilever itu adaiah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak, Mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat-cacat itu."

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pihak developer haruslah dapat memberikan jaminan perlindungan konsumen terhadap konsumen atas sengketa kepemilikan lahan tersebut, jadi apabila terdapat sengketa yang dapat merugikan konsumen pihak developer atau pengemban harus dapat bertanggungjawab atas hal tersebut.

Pertanggungjawaban itu dapat berupa ganti rugi atas pembelian perumahan berupa uang atau benda seperti perumahan lainnya yang merupakan tanggungjawab dari pihak pengembang dan pihak developer.

Berkaitan dengan perlindungan konsumen Menurut Satjipto Raharjo yang mendefinisikan perlindungan hukum bahwa “perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”

Selain itu Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa “perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.”

“Jika melihat dari banyaknya laporan mengenai sengketa perumahan maka sudah seharusnya Hak-hak konsumen perumahan harus diperjuangkan, terutama dalam hal informasi pengembang yang menyesatkan. Penyebaran Informasi yang dilakukan oleh pengembang melalui sarana brosur penawaran selalu menyampaikan hal-hal yang positif saja tanpa didukung dengan fakta-fakta yang ada dan relevan dalam masyarakat.”

“Banyak pernyataan pengembang yang tidak sesuai dengan yang diharapkan konsumen perumahan dan juga tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya. Contohnya adalah dalam hal kepemilikan tanah pengembang yang dimana biasanya pengembang ternyata menjual perumahan yang merupakan tanah sengketa sehingga mengakibatkan kerugian di pihak konsumen, di mana konsumen yang sering dirugikan adalah mayoritas berasal dari golongan ekonomi menengah.”

“Mengenai perlindungan konsumen telah terdapat beberapa

undang-undang b, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) tersebut memberikan perlindungan terhadap konsumen dalam memanfaatkan atau memakai barang dan/atau jasa dari pelaku usaha serta perlindungan terhadap konsumen atas informasi penawaran, periklanan atau promosi pelaku usaha. Selain itu, juga memberikan kewajiban-kewajiban kepada pelaku usaha dalam melakukan kegiatan usaha, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen. Untuk peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perumahan, pada Tahun 1992 telah diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Namun, Undang-Undang ini masih dirasakan lemah dalam memberikan perlindungan kepada konsumen perumahan.”

“Hal ini disebabkan karena fokus pengaturan dalam undang-undang tersebut adalah pembangunan perumahan itu sendiri. Untuk itu, mengenai perlindungan konsumen perumahan pengembang yang menyesatkan dipergunakan UUPK serta Undang-Undang Perumahan dan Permukiman yang dapat saling melengkapi.”

Maka dari itu meskipun pada dasarnya peraturan atau regulasi yang ada di Indonesia telah memberikan suatu kepastian hukum, namun perlu adanya upaya untuk menegakkan hukum perlindungan konsumen tersebut, selain itu tidak cukup hanya mengacu pada regulasi yang ada saat ini namun perlu adanya suatu pengembangan yang dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut.

SIMPULAN

Pihak developer haruslah dapat memberikan jaminan perlindungan konsumen terhadap konsumen atas

sengketa kepemilikan lahan tersebut, jadi apabila terdapat sengketa yang dapat merugikan konsumen pihak developer atau pengemban harus dapat bertanggungjawab atas hal tersebut.

Pertanggungjawaban itu dapat berupa ganti rugi atas pembelian perumahan berupa uang atau benda seperti perumahan lainnya yang merupakan tanggungjawab dari pihak pengemban dan pihak developer.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan penelitian ini, selain itu penulis juga berterima kasih kepada tuhan yang maha esa sehingga penulisan dan penelitian ini dapat selesai dan semoga dapat menjadi referensi serta bacaan kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Andrian Sutedi, (2012), *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Jakarta : Sinar Grafika.

Anonim, *Kamus Hukum*, (2008), Bandung : Penerbit Citra Umbara.

Aslan Noor, (2006), *"Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia" Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung : Mandar Maju.

Az. Nasution, (1995), *Konsumen dan Hukum : Tinjauan Sosial, Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.

Bambang Sunggono, (1997), *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Press.

Celina Tri Siwi Kristianti, (2011), *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta : Sinar Grafika.

G. Kartasapoetra, (1991), *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta : Rineka Citra

<https://www.antarnews.com/berita/1572855/masih-banyak-masalah-perlindungan-konsumenperumahan> (diakses pada tanggal 21 Desember 2022, pukul 21:41)

Jaja S Meliala, (2012), *Hukum Perjanjian Khusus (Jual Beli, Sewa-menyewa, pinjam- meminjam)*, Bandung : Nuansa Aulia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Muchsin, (2003), *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Nila Kurniati, "Pemenuhan Hak Atas Tanah Perumahan Dan Kawasan Permukiman Yang Layak Dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Social, Dan Budaya di Indonesia", *Jurnal Universitas Padjajaran*, Vol 1, Nomor 3, 2020, Bandung,

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Philipus M. Hadjon, (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya : PT Bina Ilmu.

Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian, *Jurnal Hukum Vol III*, Nomor 2, (2012)

Riduan Syahrani, (2008) *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Shidarta, (2006), *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta : Grasindo.

Subekti, (2002), *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Internasa.

Sudikno Mertokusumo, (2003), *mengenai hukum suatu pengantar*, Yogyakarta : Liberty.

Susanti Adi Nugroho, (2011), *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta : Kencana.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Renaldy Nicholas

Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Terjadinya Kalah Sengketa Antara Tergugat.....(Hal 272-281)

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011
Tentang Rumah Susun

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011
Tentang Rumah Susun Undang-Undang Nomor 8
Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen